

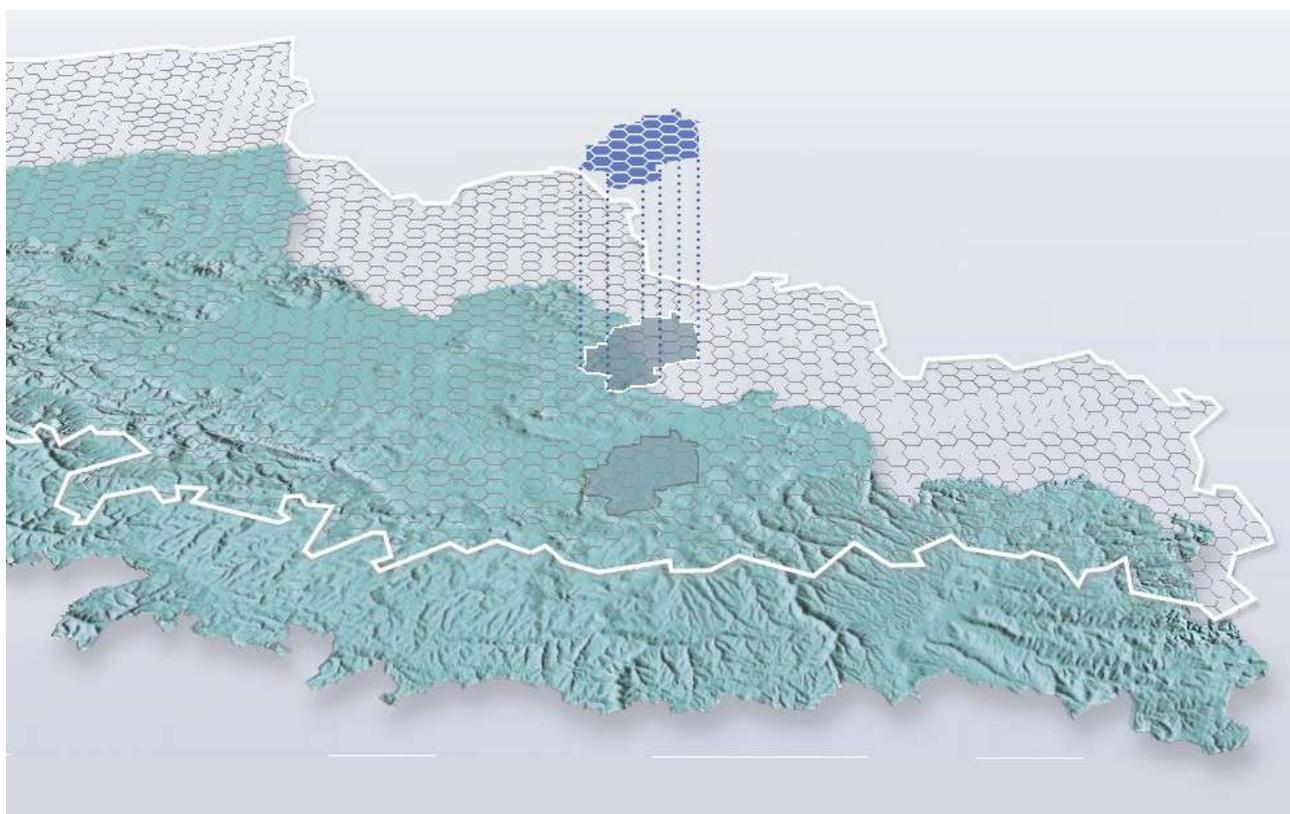


*Liberté • Egalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

**Porter A Connaissance de l'Etat  
pour le Programme Local de L'Habitat  
de la Communauté de Communes du Coeur d'Ostrevent**





# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>1</b>
<b>I – Cadre juridique du Programme Local de l’Habitat</b> .....	<b>3</b>
1-1 - Le cadre législatif du programme local de l’habitat.....	3
1-2 – Le cadre réglementaire du programme local de l’habitat.....	5
1-3 – Le contenu du Programme Local de l’Habitat.....	6
1-3-1 – Les objectifs du PLH.....	6
1-3-2 – Le diagnostic.....	7
1-3-3 – Le document d’orientation.....	8
1-3-4 – Le programme d’actions.....	8
1-3-5 – Le dispositif d’observation.....	9
1-3-6 – Territorialisation du programme d’actions et mesures diverses.....	9
1-4 – La procédure d’élaboration du PLH.....	9
<b>II – Présentation du territoire</b> .....	<b>13</b>
2-1 - Le territoire.....	13
2-1-1 - Délimitation.....	14
2-1-2 - Bassins de vie et emploi.....	14
2-1-3 – Les aires urbaines.....	14
2-2 – Les documents supra-communaux.....	15
2-2-1 – Le SCoT du Grand Douaisis.....	15
2-2-2 – Le PDALPD.....	16
2-2-3 – Le Plan Départemental de l’Habitat.....	17
2-2-4 – Le Schéma Département d’Accueil des Gens du Voyage.....	17
2-3 – La politique de la ville.....	17
2-4 – zonage ABC.....	20
2-5 – Les risques, espaces et patrimoine à protéger.....	21
<b>III – Les données du diagnostic</b> .....	<b>23</b>
3-1 – La population.....	23
3-1-1 - Evolution de la population.....	23
3-1-2 - Villes et bourgs principaux.....	24
3-1-3 – La pyramide des âges.....	24
3-2 – Les ménages.....	25
3-2-1 – Structure sociale des ménages.....	25
3-3 – Le parc de logements.....	26
3-3-1 – Statut d’occupation des résidences principales.....	26
3-3-2 – Les caractéristiques des ménages emménagés.....	28
3-3-3 – Durée d’occupation du parc des résidences principales.....	30
3-4 – Les ressources des ménages.....	31
3-4-1 – Ressources des ménages par rapport au plafond HLM.....	31
3-4-2 – Les ménages sous le Seuil de pauvreté.....	35

3-4-3 – Les ménages percevant le Revenu de Solidarité Active (RSA).....	36
3-5 – Le parc des logements locatifs sociaux conventionnés.....	38
3-5-1 – Nombre et localisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS).....	38
3-5-2 – Vacance au sein des LLS.....	42
3-5-3 – Type de conventionnement des Logements Locatifs Sociaux (LLS).....	42
3-5-4 – Typologie des Logements Locatifs Sociaux (LLS).....	43
3-6 – La demande de logements locatifs sociaux.....	45
3-6-1 – La demande en cours.....	45
3-6-2 – Les attributions.....	47
3-6-3 – Les attributions à l’intercommunal.....	47
3-7 – La programmation de logements locatifs sociaux.....	48
3-8 – Confort des logements.....	49
3-8-1 – Confort des logements selon les parcs.....	50
3-8-2 – Parc privé potentiellement indigne.....	51
3-8-3 – Parc accessible et adapté aux personnes handicapées.....	52
3-8-4 – Parc des structures d’hébergement.....	53
3-8-5 – Parc minier classé UNESCO.....	54
3-9 – ANAH – Nombre de dossiers agréés 2011-2016.....	55
3-10 – Article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).....	55
3-11 – PDALPD – DALO – Arrondissement de Douai.....	56
<b>IV – Synthèse des données du diagnostic.....</b>	<b>59</b>
<b>V – Les enjeux de l’État sur le territoire.....</b>	<b>65</b>
5-1 – Diversifier le parc de logements et favoriser les parcours résidentiels.....	65
5-2 – Développer une offre suffisante de logements à vocation sociale adaptée aux besoins..	65
5-3 – Favoriser l’accès au logement et l’accession à la propriété au travers d’une réelle stratégie de mixité sociale.....	66
5-4 – Réhabiliter le patrimoine existant pour lutter contre l’habitat indigne ou dégradé, et réduire la dépendance et la précarité énergétique.....	68
5-5 – Développer une offre de structures d’hébergement et une offre de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.....	69
5-6 – Promouvoir la production d’habitat durable et économes en foncier à travers la définition d’une réelle stratégie foncière.....	70
Conditions de réussite.....	72

# Préambule

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent exerce la compétence politique du logement et du cadre de vie sur le territoire de la CCCO mais n'a pas souscrit de convention de délégation d'aides Publiques avec l'Etat.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 a été adopté en conseil communautaire le 21 octobre 2010, et complété par une délibération du 17 octobre 2011 sur la territorialisation des objectifs de production de logements. Parallèlement, la CCCO a également signé le 10 juillet 2015 un contrat unique d'agglomération 2015-2020.

Par délibération du 31 mars 2016 réceptionnée par le représentant de l'Etat le 15 avril 2016, la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent a pris la décision d'engager la procédure d'élaboration d'un 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat et a demandé la prorogation du PLH communautaire 2010-2016.

Dans ce contexte, conformément aux dispositions des articles L302-2 et R302-7 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'Etat dans le département porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent, en matière de :

- diversité de l'habitat,
- répartition équilibrée des différents types de logements,
- de renouvellement du parc immobilier,
- d'accroissement du nombre de logements et places d'hébergements,

nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L302-1.

Le programme local de l'habitat définit donc, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte :

- de l'évolution démographique et économique,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports,
- des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent,
- du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

L'Etat informe l'établissement public de coopération intercommunale de ses enjeux et de ses attentes, ainsi que toutes informations utiles à la mise en oeuvre de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat. En Particulier, il informe l'établissement public de coopération intercommunale de ses obligations et des procédures législatives et réglementaires encadrant l'élaboration du PLH, notamment des différents éléments que le plan doit comporter.

Enfin, le Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis a engagé, en 2016, la révision du Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) du Grand Douaisis approuvé le 17 décembre 2007



# I – Cadre juridique du Programme Local de l'Habitat

## 1-1 - Le cadre législatif du programme local de l'habitat

Instauré par la loi de décentralisation n°83-8 du 7 janvier 1983, le PLH est dès son origine une démarche décentralisée puisque seule une collectivité locale a l'initiative de son élaboration et de son approbation. Document d'études et d'analyse des problématiques d'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Les lois suivantes définissent et encadrent les actions du Programme Local de l'Habitat, ainsi que son articulation avec les autres documents de planification de l'habitat, de lutte contre l'exclusion et d'action, en particulier en faveur des publics défavorisés.

- **La loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement, dite « loi Besson ».** Elle pose le droit au logement comme droit fondamental, et institue, par ailleurs, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) comme outil principal de mise en œuvre du droit au logement et de lutte contre les inégalités.
- **La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'Orientation pour la ville (LOV) modifiée par la loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat** a institué le droit à la ville en affirmant le principe général d'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers. Cet équilibre repose sur deux principes : diversité de l'habitat et des fonctions urbaines ainsi que la mixité sociale pour assurer un logement aux plus démunis. Elle a fixé des principes d'évolution maîtrisée et équilibrée du territoire urbain et définit les outils permettant de les mettre en œuvre. Le PLH occupe une place privilégiée comme outil de programmation pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat articulant développement social et planification spatiale.
- **La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions** renforce le droit au logement opposable et impose le renouvellement du PDALPD.
- **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement »** organise l'intercommunalité en trois structures.
- **La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage** renforce les dispositions en portant création d'un schéma départemental prévoyant les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci devront être réalisées.
- **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)** définit les objectifs visant de la mise en œuvre du droit au logement : la promotion de la décence du logement, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En particulier l'article 55 de la loi institue un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dont le nombre de logements locatifs sociaux est inférieur à un seuil défini par la loi (20 % jusqu'en 2013, 25 % depuis la promulgation de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013).
- **La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales** permet aux EPCI dotés d'un PLH de demander la délégation des aides à la pierre. Le PLH, document cadre de la politique locale de l'habitat, est renforcé. L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définit son contenu.
- **La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)** renforce les outils de la mixité sociale.
- **La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable (DALO)** et porte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Elle permet de lutter contre l'exclusion et de faciliter l'accès à l'hébergement et au logement.
- **La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre**

**l'exclusion (MoLLE)** renforce l'efficacité des PLH pour une meilleure prise en compte des besoins en logements sociaux.

Le programme local de l'habitat devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. La durée de validité des PLH est désormais strictement fixée à six ans.

Le programme d'actions détaillé doit être désormais établi par commune et, le cas échéant, par secteur géographique ; il décline le nombre et les types de logements à construire, les moyens mobilisés pour atteindre ces objectifs, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations.

Le PLH adopté ne deviendra exécutoire qu'après prise en compte des modifications demandées par le Préfet.

La loi prévoit le suivi de la mise en œuvre du PLH, (en particulier pour permettre la réalisation des programmes de logements prévus dans le PLH), tout PLU doit être rendu compatible avec un PLH postérieur dans un délai d'un an. La loi donne au Préfet la possibilité de s'opposer à l'entrée en vigueur d'un PLU dont les dispositions seraient de nature à compromettre la réalisation d'un PLH.

• **La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 ».**

• **La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».**

Les dispositions de ces deux lois visent à lutter contre le changement climatique induit par l'activité humaine. Elles proposent de penser le logement dans son environnement en augmentant sa performance énergétique, favorisant son accessibilité, et en limitant les déplacements générateurs de pollution et de consommations d'énergies et de ressources non renouvelables.

• **La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.** Cette loi a pour objectifs d'améliorer la mixité sociale et d'accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes qui connaissent un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Elle met en place des mesures destinées à améliorer l'offre de logement dans les zones tendues, en organisant la cession gratuite de terrains de l'État destinés à la construction de logements sociaux (mise à disposition gratuite des organismes sociaux de terrains constructibles en contrepartie de la construction de logements sociaux). La loi aménage la réduction du délai de vacance préalable à la procédure de réquisition. Enfin, elle relève à 25 % le taux de logements locatifs sociaux dans certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

• **La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programme pour la ville et la cohésion urbaine** développe une ambition forte pour les quartiers populaires et renouvelle durablement les outils d'intervention de la politique de la ville, à travers :

- une nouvelle géographie prioritaire simplifiée et mieux ciblée,
- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique,
- une action publique qui se déploie à l'échelle intercommunale et mobilise tous les partenaires concernés,
- la mobilisation prioritaire du droit commun de l'État et des collectivités territoriales,
- la participation des habitants à la co-construction des contrats et à leur pilotage.

• **La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, en particulier les articles 96 à 103 et 112 relatifs à l'accès au logement social et autres dispositions relatives au logement social. La loi prévoit un droit à l'information des demandeurs et la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social sur le ressort territorial de tout Établissement Public de Coopération Intercommunale doté d'un Programme Local de l'Habitat qui doit, avec l'ensemble des acteurs concernés, instaurer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi qu'un service d'information des demandeurs de logements.

- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, notamment :
  - Partie législative – chapitre II : Politique locale de l'habitat – section 1 : programme local de l'habitat : les articles L.302-1 à L.302-4-2
  - Partie réglementaire – chapitre II : Politique locale de l'habitat – section 1 : Contenu du programme local de l'habitat : les articles R.302-1 à R.302-1-4

## **1-2 – Le cadre réglementaire du programme local de l'habitat**

- **Le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.** Ce décret fondamental explicite quel doit être le contenu du PLH.
- **Le décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux PLH** fait suite aux modifications apportées par l'article 28 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 qui s'attache à renforcer d'une part le rôle de l'État dans chaque étape du PLH et d'autre part, la portée opérationnelle du PLH.
- **Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.**
- **Le décret n°2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux** et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ce décret détermine comment peuvent être fixés les prix de vente de ces terrains, avec la possibilité de les céder à un prix inférieur à leur valeur sur le marché immobilier, voire gratuitement.

La décote que peut appliquer l'État sur ces terrains dépend de la catégorie des logements sociaux qui y seront construits, et « des circonstances locales, tenant en particulier à la tension du marché immobilier dans la commune concernée et à sa situation au regard de ses obligations en matière de mixité sociale ». Dans certaines hypothèses, la décote est obligatoire. Dans tous les cas, le montant de la décote est fixé par le directeur départemental des finances publiques.

### **• Décrets d'application de la Loi ALUR**

- **La circulaire du 17 février 2006 relative au rôle de l'État pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.**
- **La circulaire du 13 juillet 2006 sur l'aide à la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat au profit des communes et de leurs groupements.**
- **Les circulaires portant application de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :**
  - la circulaire du 28 mai 2009 : logement locatif social
  - la circulaire du 28 mai 2009 : urbanisme et planification
  - la circulaire du 28 mai 2009 : dispositions diverses
  - la circulaire du 28 mai 2009 : parc privé
  - la circulaire du 28 mai 2009 : développement de l'offre de logements
- **La circulaire du 2 avril 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur de la construction de logements.**
- **La circulaire du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération.**
- **Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et rectifié par le décret n°2015-1138**

**du 14 septembre 2015.**

L'État est associé à l'élaboration du PLH en tant que garant du respect des principes de droit au logement et de la prise en compte des enjeux identifiés localement.

**Le programme local de l'habitat doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant :**

- à répondre aux attentes de la population et aux besoins en logements et en hébergement,
- à favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain,
- à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes en situation de handicap.

Le PLH doit contribuer à l'amélioration de l'attractivité du territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, et répondre aux différentes conséquences des problématiques démographiques, d'emploi, de qualité environnementale, notamment du logement.

Il doit préserver la cohésion sociale, en répondant aux objectifs fixés par les politiques de l'État, en particulier en matière de logement social. Il doit associer à un programme de construction de logements neufs la réhabilitation du parc existant et la lutte contre l'habitat indigne sous toutes ses formes.

Enfin, le PLH doit jouer un rôle de facilitateur des différents parcours résidentiels inscrits dans la durée, d'une part au moyen d'une politique maîtrisée d'attribution de logements sociaux, d'incitation au niveau du logement privé, et de création d'une réelle politique de logements intermédiaires. Il doit répondre par ses politiques d'hébergement et d'offre de logements de taille adaptée à la demande et aux difficultés de la population, notamment des catégories les plus défavorisées.

### **1-3 – Le contenu du Programme Local de l'Habitat**

Le contenu du PLH devra respecter strictement les dispositions des articles L.302-1, R.302-1, et R.302-1-1 à R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, détaillée ci-dessous. Le respect de ces dispositions est une condition essentielle de recevabilité du projet de PLH.

Une attention toute particulière sera accordée à l'application du principe de territorialisation par commune et le cas échéant par secteur géographique défini dans l'article 28 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et qui a modifié l'article L.302-1 du CCH.

« Le programme d'actions détaillé est désormais établi par commune et, le cas échéant, par secteur géographique ; il décline le nombre et les types de logements à construire, les moyens utilisés pour atteindre ces objectifs, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations. Il prend en compte les modes de financement tant pour le parc public que pour le parc privé. »

#### Article L.302-1 du CCH

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

#### **1-3-1 – Les objectifs du PLH**

##### Article L.302-1 (A1.2)

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par les schémas de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L.411-1-1.

#### Article L.302-1 (Al.4)

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement,
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux [...] ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très social. Cette typologie peut également préciser, dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article [...].
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

#### Article R.302-1

Le PLH comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme.
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, le secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

#### Article L.302-1 (Al.3)

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

### **1-3-2 – Le diagnostic**

#### Article L.302-1 (Al.3)

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

#### Article R.302-1-1

Le diagnostic comprend :

- a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :
- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
  - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des

besoins répertoriés

dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent.

En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

### **1-3-3 – Le document d'orientation**

#### Article R.302-1-2

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

### **1-3-4 – Le programme d'actions**

#### Article R.302-1-3

Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert

par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions du PLH devra :

- établir clairement la relation entre les actions prévues dans les orientations,
- les justifier par rapport aux constats issus du diagnostic,
- énoncer clairement les motivations et critères de choix des actions retenues,
- expliciter leur dimensionnement quantitatif.

### 1-3-5 – Le dispositif d'observation

#### Article R.302-1-3

Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

#### Article R.302-1-4

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au 7ème alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés,

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

### 1-3-6 – Territorialisation du programme d'actions et mesures diverses

Le programme d'actions détaillé est désormais établi par commune et, le cas échéant, par secteur géographique ; il décline le nombre et les types de logements à construire, les moyens mobilisés pour atteindre ces objectifs, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations. Il prend en compte les modes de financement tant pour le parc public que pour le parc privé.

La loi réaffirme le rôle fondamental du PLH en tant que support de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. En tout état de cause, le PLH devient exécutoire dès la prise en compte par la Communauté de Communes des observations que le préfet lui aura, le cas échéant, notifiées.

## 1-4 – La procédure d'élaboration du PLH

#### Phase prescription

3 mois à compter de la transmission de la délibération	<ul style="list-style-type: none"><li>• Décision d'élaboration d'un PLH par délibération de l'EPCI</li></ul> L'EPCI indique, par la même délibération, les personnes morales qu'il juge utile d'associer, outre l'État, à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association. <ul style="list-style-type: none"><li>• Transmission de la délibération au Préfet,</li><li>• transmission de la délibération aux personnes morales que l'EPCI souhaite associer.</li></ul> Définition des modalités d'association de l'État. <ul style="list-style-type: none"><li>• Transmission par le Préfet du Porter à Connaissance de l'État</li></ul>
--	---

#### Phase étude

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président de l'EPCI conduit la procédure d'élaboration du PLH</li> </ul> <p>Déroulement de l'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• étude diagnostic</li> <li>• énoncé des principes et objectifs</li> <li>• élaboration du programme d'actions</li> </ul> <p>La validation des trois phases du PLH par la structure de suivi et éventuellement des phases intermédiaires est recommandée.</p>
--	--

#### Phase consultation et avis

2 mois à compter de la délibération (avis réputé favorable sinon)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délibération de l'EPCI arrêtant le projet de PLH</li> </ul> <p>Le projet est soumis aux communes membres de l'EPCI et, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale. Ils délibèrent, notamment sur les moyens de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du PLH.</p>
2 mois à compter de la transmission  1 mois à compter de la transmission de l'avis du CRH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Examen par l'EPCI des observations exprimées</li> </ul> <p>Nouvelle délibération</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Préfet transmet le projet au représentant de l'État dans la région, qui le soumet au Conseil Régional de l'Habitat (CRH) pour avis.</li> <li>• L'avis du CRH est transmis au Préfet de département.</li> <li>• Avis du Préfet, qui formule éventuellement des demandes de modifications.</li> </ul>

#### Phase approbation et mise en œuvre

	<p>Délibération de l'EPCI sur les demandes de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet – adoption du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPCI transmet le projet éventuellement modifié aux communes et établissements susmentionnés suivant les mêmes modalités de transmission aux maires et EPCI compétents.</li> <li>• Adoption du PLH par l'EPCI</li> <li>• Transmission pour information du PLH, accompagné des avis exprimés, aux communes, établissements intercommunaux et personnes morales associées.</li> <li>• Affichage de la délibération d'adoption pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres.</li> <li>• Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.</li> <li>• Mise à disposition du public au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres ainsi qu'à la Préfecture du département (avec l'avis du Préfet et des personnes associées).</li> </ul> <p>Pour mettre en œuvre le PLH, l'EPCI peut demander de conclure une convention avec l'État par laquelle celui-ci délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides en faveur du logement social et de la construction, et procéder à leur notification aux bénéficiaires.</p> <p>Bilan annuel : délibération de l'EPCI sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation éventuelle que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmission du bilan annuel et de la délibération aux maires et EPCI compétents,</li> <li>• Présentation en CDH du bilan à mi-parcours,</li> <li>• mise à disposition du public dans les mêmes conditions que pour</li> </ul>
--	---

	<p>l'adoption du PLH.</p> <p>Modification : le PLH peut-être modifié par l'organe délibérant de l'EPCI à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.</p> <p>Le projet de modification est transmis pour avis au Préfet ainsi qu'aux personnes morales associées à l'élaboration du PLH.</p> <p>Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'EPCI.</p>
--	--



## II – Présentation du territoire

### 2-1 - Le territoire

Le Cœur d'Ostrevent constitue une aire géographique caractéristique de l'ex-Bassin Minier, fortement marquée par la période tant dans son urbanisme que dans ses profils socio-démographiques. À l'arrêt de l'exploitation charbonnière se sont ajoutées la régression du pôle verrier Aniche / Émerchicourt et surtout la disparition des activités sidérurgiques du Denaisis. Mais c'est aussi un territoire aux composantes rurales qui bénéficie, au sud, de la présence du Val de la Sensée et, au nord-est, des espaces naturels et forestiers du Parc Naturel Régional de la Scarpe-Escaut.

La Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent (CCCO) s'affiche, dans son ensemble, plutôt comme un pôle résidentiel que comme un pôle d'emplois. Ce territoire est desservi, en son centre, par l'axe structurant de l'ex-Bassin Minier (A21), dans sa partie nord, par une liaison rapide Métropole Européenne de Lille / Valenciennes / Belgique (A23) et dans sa partie sud par l'axe Cambrai / Valenciennes (A2).

La desserte ferroviaire est insuffisante. Pour le transport des personnes, le territoire est desservi, en son centre, par une seule ligne SNCF : Douai / Somain / Cambrai / Valenciennes.

Ainsi, les communes situées au nord et au sud du territoire ne bénéficient pas d'une desserte autoroutière et surtout ferroviaire accessible rapidement. De plus si la partie sud ouest du territoire (jusque Aniche) est couverte par des lignes de bus (SMTD), la moitié des communes du territoire ne disposent pas de réseau de transport en commun les reliant entre-elles rapidement.

Sur le territoire du Cœur d'Ostrevent, se chevauche l'aire d'influence des trois grands pôles urbains qui l'entourent : Douai (30 min), centre-ville historique et pôle administratif de l'arrondissement ; Valenciennes (30min), dont l'attractivité s'étend principalement sur les franges est du territoire ; et la métropole de Lille (50min), qui exerce son influence du fait de ses fonctions d'intérêt régional et du fait également de l'extension de son bassin d'habitat, en particulier dans la partie nord du territoire.

Le territoire comporte des sept Zones Franches Urbaines - Territoire Entrepreneurs (ZFU-TE) : Les Asturies, Dornignies, Pont de la Deûle, Belleforière, La Clochette, Le Bivouac, Notre Dame ; et cinq parcs d'activité : ZA La Renaissance et De Sassevalle à Somain, Barrois (100 hectares) située entre Montigny-en-Ostrevent de la gare de triage de Somain, ainsi que Vuillemin et la Tréfilerie. Ainsi, les communes situées au nord et au sud du territoire sont éloignées des bassins d'emplois



## 2-1-1 - Délimitation

Le Syndicat Intercommunal de la Région de Somain - Aniche (SIRSA) est créée en 1962 puis est transformé le 1er janvier 2001 en Communauté de Communes de l'Est du Douaisis (CCED). En 2002, elle participe à la création du syndicat mixte chargé de l'élaboration du Schéma de cohérence territoriale SCot Grand Douaisis. Enfin, en janvier 2006, elle devient la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent pour répondre plus efficacement et de façon plus solidaire aux besoins de la population.

La Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent compte 21 communes membres : Aniche, Auberchicourt, Bruille-lez-Marchiennes, Écaillon, Émerchicourt, Erre, Fenain, Hornaing, Lewarde, Loffre, Marchiennes, Masny, Monchecourt, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt, Rieulay, Somain, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage, Warlaing

Avec une population de 72.830 habitants en 2013, la Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent est la 10<sup>ème</sup> intercommunalité du département et représente 2,8 % de la population du Nord. Territoire attractif, la CCCO a vu sa population augmenter deux fois plus rapidement depuis 1999 qu'en région.

## 2-1-2 - Bassins de vie et emploi

Les communes de la Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent se répartissent en 5 pôles majeurs :

- Le pôle Pecquencourt – Montigny-en-Ostrevent ;
- Le pôle du secteur sud-ouest avec les communes de Loffre, Lewarde, Masny et Ecaillon ;
- Le pôle Anichois avec les communes d'Aniche, Auberchicourt, Émerchicourt, et Monchecourt ;
- Le pôle somainois avec les communes de Bruille-lez-Marchiennes, Erre, Fenain, Hornaing et Somain ;
- Le Pays de Marchiennes avec les communes de Marchiennes, Rieulay, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage et Warlaing.

La zone d'emploi du Douaisis enregistre au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 un taux de chômage de 13,8 % soit une évolution annuelle de – 0,4 point. Parallèlement, sur la même période, le département du Nord et la région Nord – Pas-de-Calais enregistrent un taux de chômage de 13,1 % (respectivement +0,2 point et +0,1 point) et la Région Nord – Pas-de-Calais – Picardie, un taux de 12,8 % (+0,3 point).

## 2-1-3 – Les aires urbaines

La Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent est un territoire mi-rural / mi-urbain située à la croisée des aires urbaines de Douai – Lens à l'est et de Valenciennes à l'ouest, et sous l'influence de la métropole Lilloise au Nord.

Alors que le nord de la CCCO s'inscrit dans la continuité des espaces périurbains de la métropole Lilloise, le sud du territoire s'insère dans le vaste ensemble urbain du bassin minier du Nord – Pas-de-Calais.

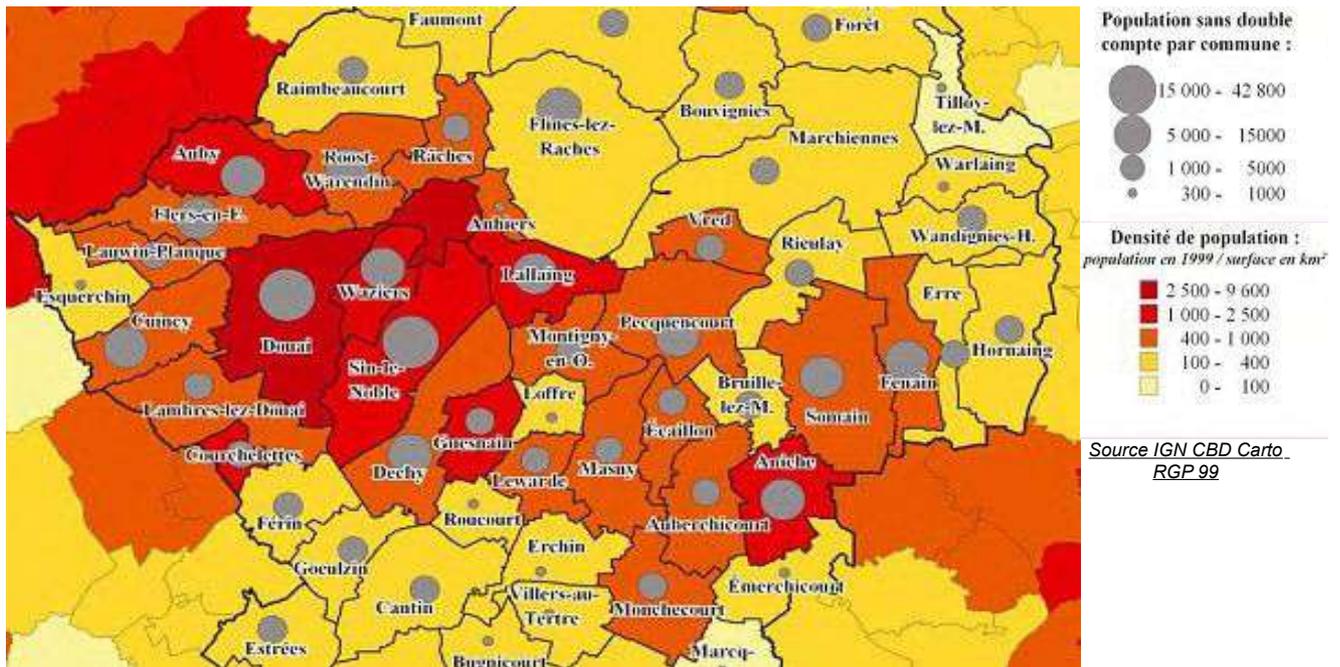
Ainsi, les trois principaux pôles urbains de la CCCO se répartissent entre ces périmètres d'influences ; Somain Aniche appartiennent à l'aire urbaine de Valenciennes, Pecquencourt s'insère dans l'aire urbaine de Douai – Lens tandis que Marchiennes se place sous l'influence de la métropole Lilloise.

Les zones rurales sont principalement situées au nord du territoire avec néanmoins une enclave au centre avec les communes de Bruille-lez-Marchiennes et Loffre, et au sud avec la commune d'Émerchicourt. Le nord se distingue donc du reste de la communauté de communes par une moindre densité urbaine et une proportion importante d'espaces naturels avec la présence de la forêt de Marchiennes.

Les zones urbaines sont principalement situées au centre du territoire et le traversent d'ouest en est. En effet, 75 % de la population se concentre sur les communes du centre situées près de l'axe autoroutier A.21.

Les deux villes les plus peuplées sont Somain avec un peu plus de 12.000 habitants et Aniche avec un peu plus de 10.000 habitants. Quatre communes comptent moins de 1.000 habitants, la moins peuplée étant Warlaing. Le reste des communes se situent respectivement pour un tiers et deux tiers autour de 2.000 et 5.000 habitants.

## Densité de population par commune et pôles urbains



## 2-2 – Les documents supra-communaux

Le Programme local de l'Habitat (PLH) doit s'intégrer de façon cohérente avec les autres politiques urbaines comme le développement économique et social, l'action foncière, la planification des différents espaces bâtis et non bâtis, l'urbanisme opérationnel et les transports.

### 2-2-1 – Le SCoT du Grand Douaisis

Le syndicat mixte du Grand Douaisis s'est doté d'un SCoT, qui a été approuvé le 19 décembre 2007. Il s'impose au PLH dans un lien de compatibilité.

Le SCoT vise à diversifier les activités du Grand Douaisis pour générer un nouveau dynamisme économique et une plus grande attractivité du territoire avec un objectif de population totale du périmètre SCoT passant à 275.000 habitants en 2025-2030. Il prévoit, par conséquent, la nécessité de créer au minimum 21.000 logements supplémentaires d'ici 2030.

Sur la base d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, les 21.000 logements nécessaires à l'horizon 2030 supposent l'affectation de 840 hectares.

Parallèlement à cet objectif, le SCoT est confronté à :

- des consommations d'espace très disparates d'une commune à l'autre avec des extensions souvent linéaires le long des axes routiers,
- des parcs de logements anciens (40 % du parc de logements est antérieur à 1948 et se situe principalement dans la CCEP et CCCO) corrélés à un taux d'inconfort élevé au regard des critères de l'INSEE. 75 % des logements sans confort sanitaire sont situés dans la partie urbaine de la CCCO et de la CAD.
- d'importantes pressions foncières dans le nord du territoire liées à la proximité de la Métropole Européenne de Lille
- un foncier de plus en plus rare et de plus en plus cher qui compromet la solvabilité des nombreuses familles à la recherche d'un logement.

Ainsi pour répondre au mieux à ces objectifs, l'enjeu du SCoT consiste donc à :

- construire de nouveaux logements qualitatifs et moins énergivores en favorisant le renouvellement du parc ancien de logements, la promotion de l'habitat intermédiaire et la maîtrise du foncier,

- organiser le développement urbain afin d'optimiser le tissu urbain (en renouvellement ou en dent creuse) et d'en limiter l'étalement mais aussi à valoriser le territoire en économisant l'espace,
- mettre en cohérence l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
- assurer une mixité de l'habitat, une intégration des quartiers d'habitat minier,
- assurer un meilleur équilibre social de l'habitat sur l'ensemble du territoire. A l'exception des communes ayant plus de 35 % de logements sociaux dans leur parc de logement, toutes les communes du Grand Douaisis doivent intégrer 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession à la propriété, sur l'ensemble des constructions neuves.

A ce titre, une priorité est donnée au renouvellement urbain (40 % des constructions neuves) par une opération des constructions neuves réduisant la part des constructions individuelles isolées au profit d'opérations d'ensemble comportant des logements individuels groupés et des logements collectifs, et par une meilleure intégration de ces constructions dans le tissu urbain actuel.

L'arc urbain central étant caractérisé par un tissu urbain peu dense, souvent linéaire, sans centralité affirmée, le ScoT définit cet arc urbain comme axe de développement prioritaire et prévoit de créer de la densité sur de nouvelles centralités autour de certaines stations du TCSP et des gares TER notamment de Montigny-en-Ostrevent et de Somain-Aniche.

Les 60 % restant de constructions neuves, soit 510 hectares, correspondront quant à eux à une urbanisation nouvelle. Ainsi l'augmentation de l'urbanisation totale destinée à l'habitat, emprise des équipements de superstructures et voiries incluses est estimée à 700 hectares sur 25 ans.

## **2-2-2 – Le PDALPD**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2013-2018) du Nord a été signé conjointement par l'État et le Conseil général du Nord le 16 mai 2013.

Le plan d'actions du Plan est organisé autour de six objectifs qui ont été définis comme prioritaires :

- objectif 1. Renouveler les modalités de pilotage et d'animation du PDALPD
- objectif 2. Renforcer la prévention des expulsions locatives
- objectif 3. Développer les actions de lutte contre la précarité énergétique
- objectif 4. Appuyer les actions de lutte contre l'habitat indigne
- objectif 5. Renforcer la mobilisation de l'offre existante
- objectif 6. Développer une production d'habitat d'insertion adaptée aux besoins

Ces objectifs sont mis en œuvre au travers de fiches actions, qui identifient les modalités de mise en œuvre et un calendrier de réalisation des actions. Les fiches en actions sont au nombre de seize.

La définition des publics prioritaires répond à un objectif double : poursuivre l'effort engagé depuis plusieurs années dans une optique de renforcement des cohérences de l'action publique (sorties d'hébergement, lutte contre l'habitat indigne...), prendre en compte des situations particulièrement difficiles et agir dans une logique préventive.

Les publics concernés sont :

- les personnes dépourvues de logement ou en habitat précaire
- les personnes hébergées chez un tiers
- les personnes hébergées dans le cadre d'un dispositif institutionnel
- les personnes logées dans une structure de logement adapté
- les personnes menacées d'expulsion locative dans le parc privé
- les personnes locataires d'un logement du parc privé dont le coût est manifestement inadapté à leurs ressources
- les personnes locataires en sur occupation extrême dans le parc privé
- les personnes logées dans un logement déclaré insalubre par arrêté préfectoral, ou un local impropre à l'habitation
- les personnes victimes de violences familiales
- les personnes sortant de prison

## 2-2-3 – Le Plan Départemental de l’Habitat

Le Plan Départemental de l’Habitat (PDH) a été adopté le 17 décembre 2014. Les orientations du PDH se déclinent en trois thématiques :

- une mobilisation soutenue pour la production de logements. Du statu quo à la détente du marché, portée par une production soutenue qui permettrait d’annuler le déficit migratoire du département, en particulier dans les territoires hors délégation. Le Plan souligne la nécessité de porter une attention spécifique aux territoires ruraux par un accompagnement renforcé en termes d’ingénierie et de financement.
- La fluidité des parcours résidentiels. Il s’agira de proposer des réponses adaptées à l’ensemble des habitants, notamment les ménages les plus fragiles, qui connaissent des difficultés d’accès et de maintien, avec une offre neuve de logement adaptée à leurs besoins.
- L’amélioration du parc existant. Il est proposé de renforcer la lutte contre l’habitat vétuste et la précarité énergétique. La sollicitation du parc privé comme offre complémentaire fera l’objet d’un accompagnement notamment via des associations de types AIVS (agence immobilière à vocation sociale) et les conventionnements et conseils aux propriétaires privés.

Contrairement aux PLH, le PDH n’est pas un document opposable. Il a une valeur d’orientation et d’engagement du Conseil Départemental sur l’ensemble des territoires, en particulier ceux qui ne sont pas couverts par un PLH.

## 2-2-4 – Le Schéma Département d’Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Département d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) date du 24 juillet 2012.

Les aires d’accueil des gens du voyage sont parfois susceptibles d’être occupées en partie par des gens du voyage en voie de sédentarisation, qui n’ont pas pu trouver ailleurs un habitat adapté à leur mode de vie. Il s’agit par conséquent d’accompagner la sédentarisation des gens du voyage hors des aires d’accueil du schéma départemental, en mettant à leur disposition une offre de logements décents, ainsi qu’un accompagnement social et éducatif adapté, avec une phase intermédiaire, d’installation des populations sédentaires dans des terrains familiaux à développer.

Un comité de pilotage a été constitué par le Préfet, pour la mise en œuvre et le suivi du schéma. La commission départementale reste l’instance de concertation et de validation. Il est prévu dans le Schéma Départemental d’Accueil, la réalisation par la CCCO de 31 places d’accueil des gens du voyage réparties entre une aire d’habitats adaptés de 15 places et d’une aire d’accueil de 16 places.

L’aire d’habitats adaptés ou terrain familial a été fixé sur la commune d’Aniche. Ce terrain familial sous la responsabilité de Partenord Habitat vise à établir 15 T1 bis d’environ 55m<sup>2</sup> de type PLAI comportant notamment une pièce d’eau, un séjour et un espace de stationnement de une ou deux caravanes. Suite à des difficultés de pollution du site par l’amiante, le programme a pris du retard. Néanmoins, les travaux de dépollution ont été achevés en février 2016, les résidents sont retournés sur le site et les travaux de construction devraient reprendre pour un achèvement prévisible vers la fin du premier semestre 2017.

Concernant l’aire d’accueil, la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003 - relative aux aires d’accueil précise que "la taille du terrain est variable selon l’importance du groupe familial. Il est cependant préférable d’éviter de prévoir des terrains de grande capacité qui risqueraient de poser des problèmes de gestion. Les expériences réalisées montrent que la taille idéale se situe autour de six caravanes. Quant à la place de caravane, sa taille sera fonction des attentes et des besoins des familles ainsi que des contraintes de disponibilité foncière. Elle ne sera pas cependant inférieure à 75 m<sup>2</sup> "soit pour 30 places, une aire d’accueil d’une surface minimale de 2 250 m<sup>2</sup>. La CCCO pour ses 16 places doit donc aménager à minima un terrain 1 200 m<sup>2</sup> qui n’a pas encore été arrêté.

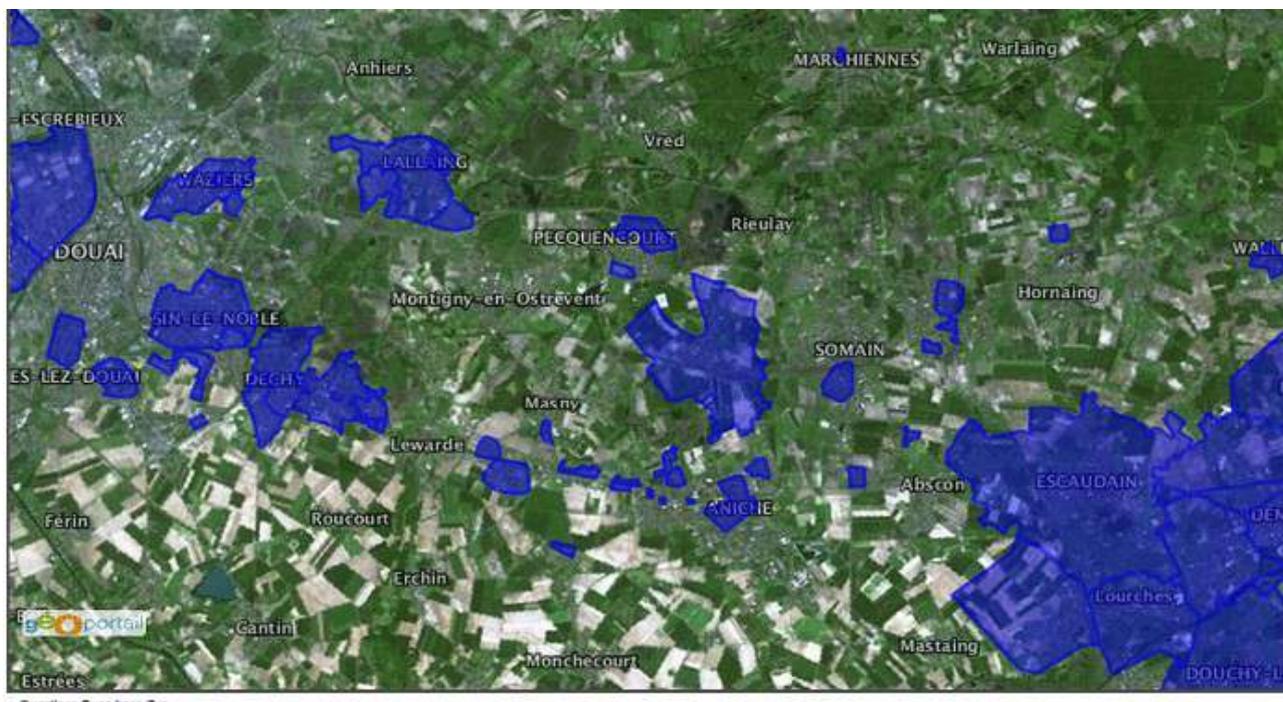
## 2-3 – La politique de la ville

Le territoire de la Communauté de Communes Cœur d’Ostrevent connaît, depuis plus de trente ans, des interventions multiples visant à modifier la physionomie des anciennes cités minières ainsi qu’à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants par le biais d’importants efforts de réhabilitation des friches industrielles et des logements du parc minier.

Les anciennes communes minières du sud de la CCCO demeurent néanmoins marquées par leur histoire économique, leur identité industrielle et les handicaps qui en découlent. Elles concentrent ainsi les situations de pauvreté et les difficultés sanitaires, socio-éducatives et économiques. Les habitants y sont les plus exposés au chômage.

Parmi les 21 communes de la CCCO, 12 d'entre elles comptaient des quartiers prioritaires dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2014. La nouvelle géographie prioritaire publiée par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 se trouve désormais resserrée sur 8 périmètres dits « quartiers prioritaires de la Ville (QPV) » et concerne 8 communes essentiellement situées dans l'arc minier central du territoire et 12.727 habitants soit 17,5 % de la population de la CCCO.

### Périmètres des quartiers Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)

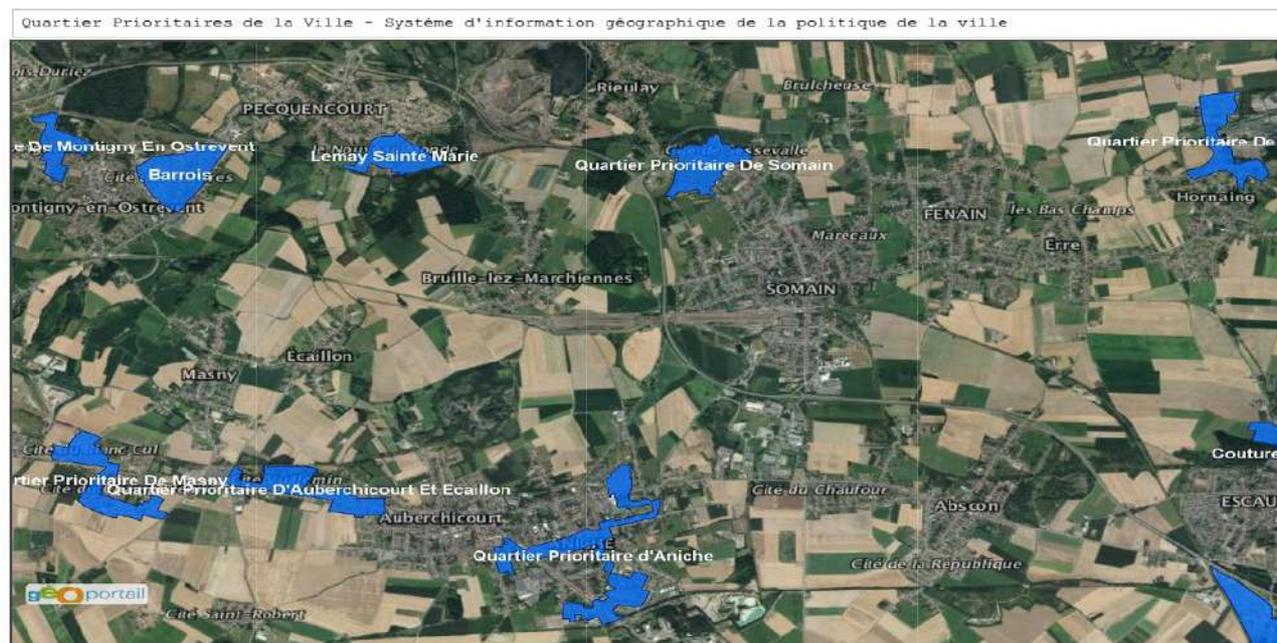


Quartiers des contrats urbains de cohésion sociale 2008-2014. Ces quartiers ont été remplacés par les quartiers prioritaires de la politique de la ville le 1er janvier 2015 (cf loi Ville et cohésion urbaine du 21 février 2014)

■ Quartiers des Cucs hors Zus

Source : CGET

### Périmètres des quartiers prioritaires de la Ville



Quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

■ Quartiers prioritaires

Source : CGET – Janvier 2015

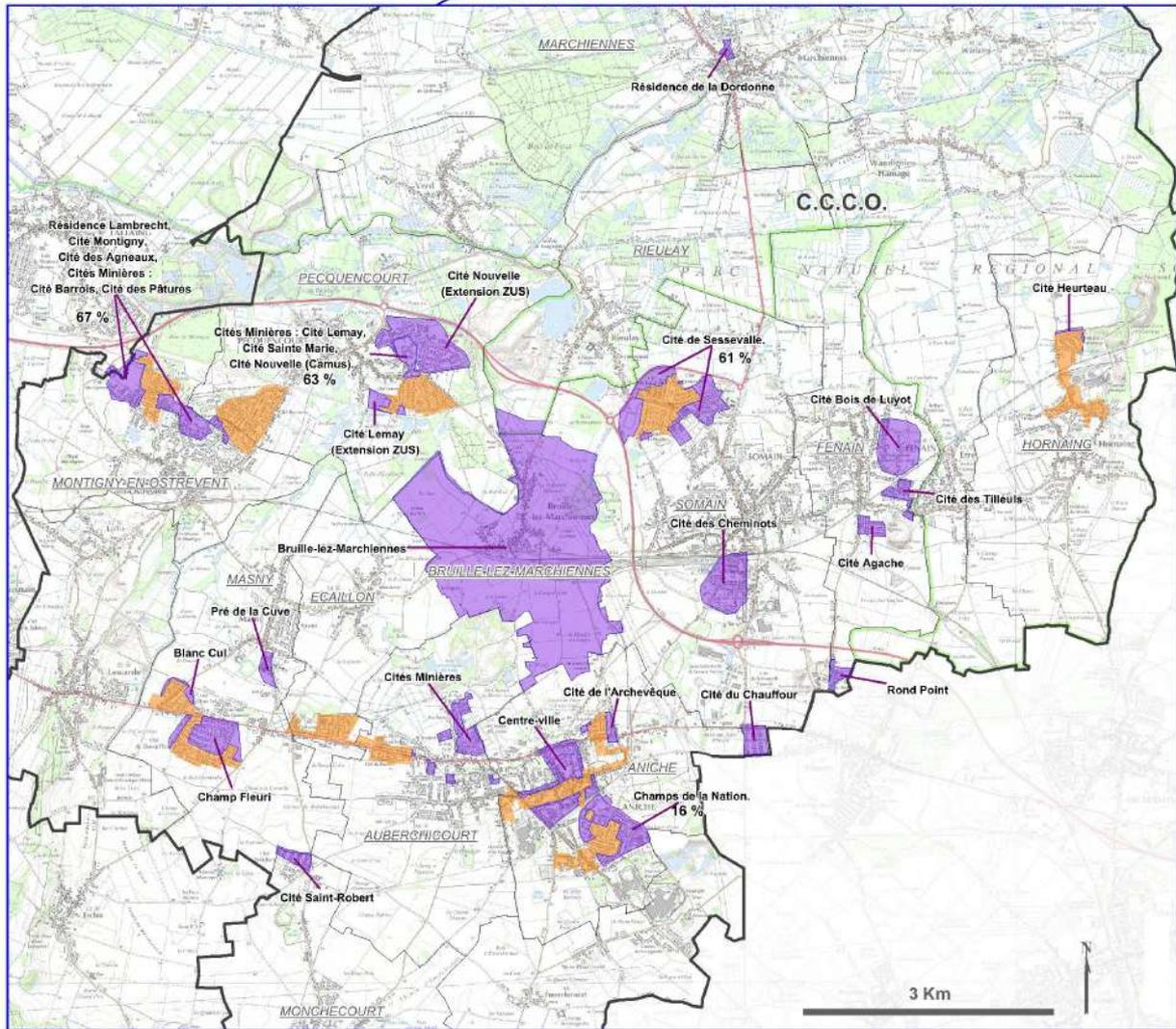
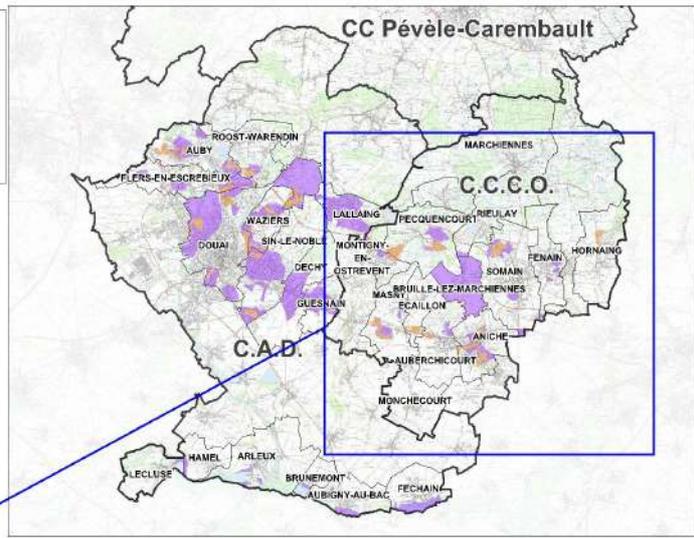
# Cartographie : quartiers de veille



## Quartiers de veille - CCCO - Arrondissement de Douai

**Légende**

- Contour EPCI
- Quartier de veille, avec le pourcentage de logements sociaux lorsqu'il est connu. source : fichiers foncier (ff) 2013
- Quartier prioritaire de la ville



Sources : DDTM59, BD Topo, scan 25 IGN  
 Connaissance Territoriale  
 Date : 28/11/15  
 Auteur : VB  
 n°SIG : 2015C07\_407  
 QV\_%log\_sociaux\_592\_593

## Liste des Quartiers Prioritaires de la Ville

Dénomination des quartiers QPV	Communes concernées	Nombre d'habitants concernés
Quartier Prioritaire d'Aniche	Aniches, Auberchicourt	3.750 habitants
Quartier Prioritaire De Somain (Cité Sessevalle)	Somain	1.606 habitants
Quartier Prioritaire de Masny (Cité du blanc cul et Cité du champ fleuri)	Masny	1.475 habitants
Barrois (Cité des pâtures)	Montigny-en-Ostrevent et Pecquencourt	1.428 habitants
Quartier Prioritaire D'Auberchicourt et Ecaillon (Cité Vuillemin - Arbrisseaux)	Auberchicourt, Ecaillon et Masny	1.255 habitants
Quartier Prioritaire De Montigny-en-Ostrevent (Cité des agneaux)	Montigny-en-Ostrevent	1.103 habitants
Lemay Sainte Marie	Pecquencourt	1.080 habitants
Quartier Prioritaire de Hornaing	Hornaing	1.030 habitants

Ainsi, au regard du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2014 et des nouvelles délimitations des quartiers prioritaires de la ville (QPV), 4 communes et certains quartiers des communes encore retenues ne bénéficient plus de crédits spécifiques de la politique de la ville. Il s'agit des communes de Marchiennes, Fenain, Bruille-Lez-Marchiennes et Monchecourt.

Ces 4 secteurs désormais dénommés « de veille active » représentent les quartiers identifiés par les acteurs de terrain comme des secteurs à enjeux, mais dont le niveau de population et/ou de revenus n'entre pas dans le champ d'application des quartiers prioritaires de la ville.

Néanmoins, ces derniers demeurent des quartiers à enjeux intégrés, par les acteurs, au Projet de Cohésion Sociale et Territorial Coeur d'Ostrevent. Ils font l'objet d'une vigilance particulière en termes de suivi des évolutions et de mobilisation des leviers de droit commun, afin de permettre le maintien des actions mise en œuvre en faveur de la cohésion sociale.

## 2-4 – zonage ABC

Le zonage ABC s'appliquait initialement au dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, il est depuis utilisé pour une série d'aides de l'État.

Pour le dispositif de soutien à l'investissement locatif intermédiaire (dispositif dit « Pinel »), les avantages qu'il procure en terme de défiscalisation sont conditionnés au respect par le bailleur de règles, notamment de plafonds de loyers et de ressources s'appliquant aux locataires. Ces plafonds varient en fonction de la zone dans laquelle est classée la commune où le projet est réalisé. Les communes éligibles, de plein droit, à ce dispositif sont les communes classées en zone A, A bis et B1. Toutefois, les communes classées en B2 peuvent en bénéficier sous réserve de l'obtention d'un agrément préfectoral.

Le dispositif concerne les logements neufs et les logements anciens avec travaux. Les performances énergétiques attendues varient selon les types d'investissement.

Pour pouvoir bénéficier du régime fiscal en faveur du logement intermédiaire introduit par la loi de finances pour 2014 (art.73) et aménagé par la deuxième loi de finances rectificative pour 2014, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comportant au minimum 25 % de surface (entendu comme surface de plancher) de logements sociaux mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 sexies du CGI (logements financés en PLUS, PLAI, PLS, PSLA, structures pour personnes âgées ou handicapées ...).

La loi de finance 2015 apporte un aménagement au niveau de la durée de conventionnement (6, 9 ou 12 ans) et des taux de réduction liés (respectivement de 12 %, 18 % et 21%) et en rendant possible la location aux ascendants et aux descendants.

Par la loi de finance 2016 (art. 13/CGI - art. 279-0 bis) permettant la mise en œuvre de la mesure relative à une meilleure répartition du parc social prise dans le cadre du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté du 6 mars 2015, la condition relative au minimum de 25 % de surface de logements sociaux, jusqu'alors obligatoire pour bénéficier de l'avantage fiscal est supprimée pour les opérations réalisées dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du

CCH) et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

Pour mémoire, ce régime fiscal est réservé aux seuls investisseurs institutionnels (organismes HLM, filiales des collecteurs d'Action Logement, sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés...). Il est applicable dans les seules zones A et B1 et ouvre droit au bénéfice du taux de TVA intermédiaire à 10 % et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée maximum de 20 ans.

## **2-5 – Les risques, espaces et patrimoine à protéger**

Le Coeur d'Ostrevent est un territoire comportant des risques mais surtout des enjeux environnementaux et patrimoniaux à prendre en compte dans la mise en œuvre du programme de l'habitat.

### **Les risques naturels, miniers et technologiques**

La CCCO est concernée par :

- des risques d'inondation notamment liés aux débordements des cours d'eau, aux ruissellements et l'érosion, la saturation des réseaux ou encore les remontées de nappe,
- des risques de mouvement de terrain liés à l'effondrement de cavités souterraines sur la commune d'Emerchicourt,
- des risques de retrait-gonflement des sols argileux,
- des risques miniers,
- des risques sismiques faibles,
- des risques de pollution des sols ou des eaux liés à l'activité industrielle,
- des risques de nuisances sonores.

L'ensemble de ces risques peuvent entraîner, selon leur intensité, des interdictions, des prescriptions ou des recommandations lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Les espaces environnementaux à protéger**

La CCCO est concernée par les enjeux environnementaux suivants :

- le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut,
- deux réserves naturelles régionales,
- des espaces naturels sensibles du département,
- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2,
- des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1,
- des sites Natura 2000 : 1 zone de protection spéciale (ZPS) et plusieurs zones spéciales de conservation (ZSC),
- une trame verte et bleue comportant plusieurs réservoirs de biodiversité avec nombreux corridors écologiques et des espaces à renaturer,
- des zones humides,
- un réseau hydrographique dense.

En outre, la CCCO comporte un site inscrit au patrimoine paysager.

### **Le patrimoine à protéger**

La valeur historique et symbolique des cités minières classées dans le périmètre UNESCO, ainsi que leur appartenance à un ensemble minier remarquable, seront également prises en compte par le PLH notamment en ce qui concerne leur évolution et leur réhabilitation.

Ces cités classées au patrimoine de l'Unesco sont situées sur Masny, Monstigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain (Cf. point 3.8.5).



## III – Les données du diagnostic

### Utilisation de la base de données FILOCOM

Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable.

Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques.

Le fichier est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1er janvier N avec les revenus de N-1.

Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle).

Le fichier Filocom comporte ainsi principalement des logements occupés par des ménages à titre d'habitation, des logements vacants, mais aussi, dans une faible proportion, des logements occupés à d'autres titres par des personnes morales (collectivités territoriales, organismes HLM, associations, etc.).

Les locataires des locaux loués meublés sont passibles de la TH si l'occupation privative des lieux revêt un caractère minimum de permanence. Il existe des meublés soumis à la taxe professionnelle.

Ne sont retenus que les locaux de superficie habitable comprise entre 5 et 1 000 m<sup>2</sup>, et comportant au moins 1 pièce d'habitation. Cette limitation filtre automatiquement les maisons et appartements. Tous les autres locaux se trouvent éliminés : pièces indépendantes, garages, etc.

Les locaux identifiés comme dépendance ou dépendance non imposable sont exclus. Tous les articles se rapportant à un même local possèdent un identifiant commun.

**Remarque** : Les données de la base Filocom 2013 du présent document ont été corrigées de manière à intégrer dans le parc des logements sociaux, le parc de logements de Maisons & Cités – Soginorpa qui, au 1<sup>er</sup> janvier 2014 a été conventionné.

### 3-1 – La population

#### 3-1-1 - Evolution de la population

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges  
Insee - Recensement de la population

	CAD 2007	CAD 2012	CCPC (communes du douaisis) 2007	CCPC (communes du douaisis) 2012	CCCO 2007	CCCO 2012	Global 2007	Global 2012
0 à 14 ans	29 569	29 536	5 010	4 852	15 125	15 700	49 704	50 088
15 à 29 ans	31 080	29 257	4 461	4 433	14 132	13 187	49 673	46 877
30 à 44 ans	29 962	28 775	5 417	4 969	14 238	14 315	49 617	48 059
45 à 59 ans	31 192	30 657	5 025	5 250	14 638	14 456	50 855	50 363
60 à 74 ans	18 231	20 068	2 516	3 103	8 427	9 339	29 174	32 510
75 ans ou plus	12 342	13 196	1 513	1 770	5 649	6 070	19 504	21 036
Ensemble	152 376	151 489	23 942	24 377	72 209	73 068	248 527	248 934

La population générale de l'arrondissement de Douai a augmenté de 0,16 % entre 2007 et 2012. Contrairement à la Communauté d'Agglomération du Douaisis (CAD) qui enregistre une légère baisse de 0,6 % de sa population, la CCCO enregistre une augmentation de sa population de +1,19 % sur la même période et participe, au même titre que les communes du douaisis appartenant la Communauté de Communes du Pévèle Carembault (CCPC) (+1,81%), à l'augmentation générale de la population de l'arrondissement.

Cette tendance tend néanmoins à s'infléchir entre 2011 et 2013 où la population de la CCCO stagne.

### 3-1-2 - Villes et bourgs principaux

Commune	Pop. 2013	Pop. 2011	Pop. 2006	Pop. 99
<b>Aniche</b>	<b>10 536</b>	<b>10 509</b>	<b>9 990</b>	<b>9 768</b>
Auberchicourt	4 399	4 512	4 569	4 556
Bruille-lez-Marchiennes	1 322	1 333	1 302	1 213
Écaillon	1 968	1 975	2 043	2 004
Émerchicourt	857	872	962	921
Erre	1 479	1 462	1 351	1 346
Fenain	5 346	5 327	5 348	5 365
Hornaing	3 575	3 521	3 176	2 942
Lewarde	2 573	2 716	2 770	2 782
Loffre	749	752	758	726
Marchiennes	4 666	4 729	4 690	4 641
Masny	4 140	4 268	4 497	4 571
Monchecourt	2 521	2 550	2 708	2 900
Montigny-en-Ostrevent	4 776	4 841	4 793	4 850
Pecquencourt	5 950	6 072	6 040	6 361
Rieulay	1 369	1 348	1 433	1 423
<b>Somain</b>	<b>12 863</b>	<b>12 462</b>	<b>12 094</b>	<b>12 013</b>
Tilloy-lez-Marchiennes	568	561	510	405
Vred	1 353	1 341	1 413	1 443
Wandignies-Hamage	1 267	1 254	1 187	1 123
Warlaing	553	554	549	461
<b>CCCO</b>	<b>72 830</b>	<b>72 959</b>	<b>72 183</b>	<b>71 814</b>

INSEE La Communauté de

Communes Cœur d'Ostrevent comporte 2 communes de plus de 10.000 habitants (Aniche et Somain), 6 communes de plus de 4.000 habitants, 4 communes de 2.000 à 4.000 habitants et 9 communes de moins de 1.500 habitants.

Si à l'échelle de l'intercommunalité, la population a augmenté de 1,5 % entre 1999 et 2013, elle stagne sur les dernières années.

En effet, si les villes centres ont connues une croissance d'environ 6 % sur la période 2006-2013, elles enregistrent, sur la période 2011-2013, une augmentation moitié moindre (3,2 % pour Somain) ou une stagnation de la population (Aniche).

Les communes de Erre, Hornaing, et Tilloy-Lez-Marchiennes qui ont nettement participé à l'accroissement de population avec plus de 9,5 % d'augmentation entre 2006 et 2013, maintiennent une tendance à la hausse sur la période 2011-2013 avec environ plus 1,3 %.

Certaines communes comme Emerchicourt, Lewarde, Masny et Monchecourt qui ont perdu 8 %, voir plus, de leur population sur la période 2006-2013, maintiennent cette tendance sur la période 2011-2013 (-2,8 % en moyenne).

La tendance est plutôt à la stagnation pour Marchiennes, Fenain et Montigny-en-Ostrevent.

De manière générale, les communes du nord et est du territoire enregistrent des hausses de population tandis que les communes du sud et de l'ouest voient leur population stagner voire diminuer dans la continuité de la bande minière de la CAD, caractérisée par des baisses de population dans la plupart des communes.

### 3-1-3 – La pyramide des âges

#### Population de moins de 30 ans

39 % de la population de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent est âgée de moins de 30 ans et 21 % de moins de 15 ans. La part des moins de 30 ans a diminué d'un point sur la période 2007-2012.

Cette proportion est légèrement inférieure aux moyennes départementales et régionales respectivement de 41 % et 40 % et est supérieure d'un point à la moyenne de l'arrondissement de Douai.

Certaines communes comptent une part des moins de 30 ans supérieure à 40 % de leur population comme Aniche (45%), Tilloy-Lez-Marchiennes, Somain, Pecquencourt, Hornaing et Bruille-lez-Marchiennes.

D'autres communes comportent néanmoins une part des moins de 30 ans inférieure à 33 % comme Rieulay,

Loffre (28%) et Wandignies-Hamage.

### Population de 60 ans et plus

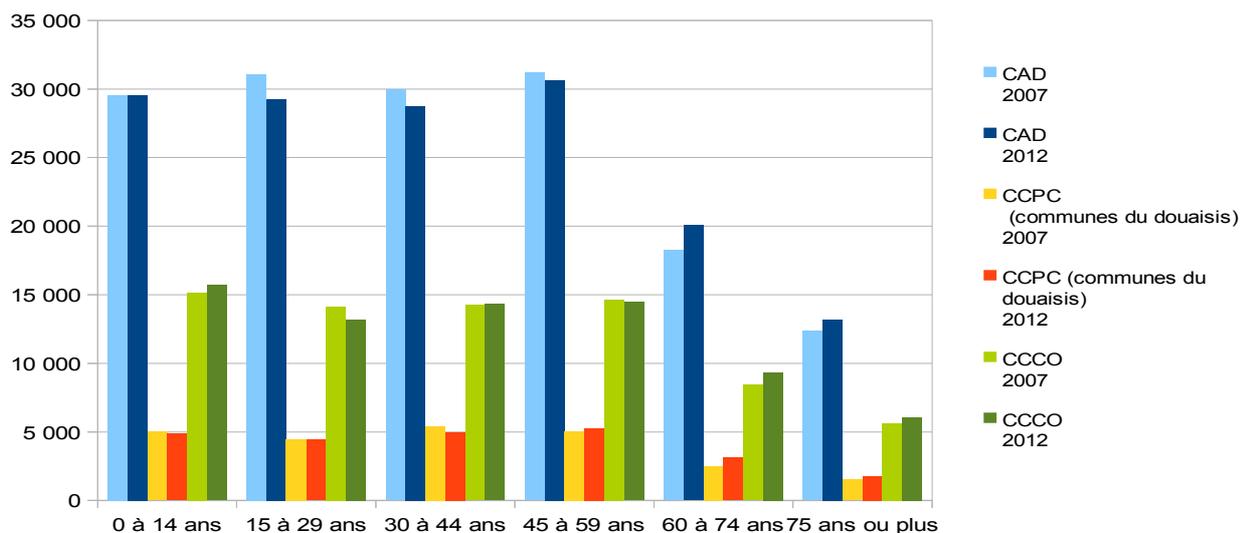
21 % de la population de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent est âgée de plus de 59 ans et 9 % de 75 ans et plus. La part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points sur la période 2007-2012 soit une augmentation de 10 %.

Cette proportion est supérieure d'un point aux moyennes départementales et régionales,

Certaines communes comptent une part des 60 ans et plus supérieure à 23 % de leur population comme Wandignies-Hamage, Rieulay (28%), Montigny-en-Ostrevent, Loffre (27%), Auberchicourt (25 %) et Ecaillon.

D'autres communes comportent néanmoins une part des 60 ans et plus inférieure à 19 % comme Hornaing, Bruille-lez-Marchiennes, Warlaing (15 %) et Tilloy-lez-Marchiennes (11 %).

### Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2012 (Base INSEE 2012)



De manière générale, on constate un accroissement du vieillissement de la population qu'il conviendra d'intégrer dans le PLH notamment en distinguant les besoins en structures d'accueil spécifiques et les dispositifs favorisant le maintien à domicile. L'adaptation de la typologie des logements et la mutation au sein du parc locatif social devront également être détaillés.

## **3-2 – Les ménages**

### **3-2-1 – Structure sociale des ménages**

Les ménages de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent sont en majorité des propriétaires occupants, à hauteur de 57 % pour les 28 191 résidences principales présentes sur le territoire. C'est propriétaires occupants sont nettement plus nombreux dans les communes situées au nord ou à l'extrême sud de le CCCO avec un taux de représentation compris entre 70 et 95 %.

Les locataires du parc locatif privé représentent 11 % du parc des résidences principales et sont de manière générale répartis équitablement sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent. Les communes de Masny, Montigny-en-Ostrevent et Pecquencourt se distinguent néanmoins avec des logements locatifs privés représentant moins de 3 % du parc de logements.

Les logements locatifs sociaux représentent 30 % du parc soit près de deux fois plus que les logements locatifs privés. Ils sont principalement situés sur les communes l'arc urbain central du territoire. 4 communes ne comportent aucun logement social (Loffre, Tilloy-Lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing).

On relève également que les communes de Pecquencourt et Masny comptent plus de 54 % de logements sociaux et les communes de Montigny-en-Ostrevent et Ecaillon plus de 46 %.

### Répartition des logements selon le statut d'occupation

Commune	Nombre de résidence principales	Résidences principales occupées par des propriétaires		Résidences principales privées occupées par des locataires		Résidences principales HLM et SEM occupées par des locataires		Autre
		En nombre	En part	En nombre	En part	En nombre	En part	
Aniche	3890	2004	52%	606	16%	1 236	32%	44
Auberchicourt	1855	1047	56%	156	8%	604	33%	48
Bruille-lez-Marchiennes	482	333	69%	60	12%	88	18%	1
Écaillon	777	335	43%	60	8%	379	49%	3
Émerchicourt	328	277	84%	23	7%	26	8%	2
Erre	562	475	85%	74	13%	12	2%	1
Fenain	2090	1354	65%	197	9%	519	25%	20
Hornaing	1324	761	57%	91	7%	457	35%	15
Lewarde	991	662	67%	104	10%	215	22%	10
Loffre	293	273	93%	19	6%	0	0%	1
Marchiennes	1777	1261	71%	294	17%	198	11%	24
Masny	1648	698	42%	49	3%	884	54%	17
Monchecourt	952	672	71%	92	10%	182	19%	6
Montigny-en-Ostrevent	1837	913	50%	61	3%	847	46%	16
Pecquencourt	2338	978	42%	57	2%	1 292	55%	11
Rieulay	514	394	77%	46	9%	70	14%	4
Somain	5118	2497	49%	949	19%	1 567	31%	105
Tilloy-lez-Marchiennes	184	174	95%	SS	5%	0	0%	0
Vred	546	483	88%	48	9%	12	2%	3
Wandignies-Hamage	493	425	86%	60	12%	0	0%	8
Warlaing	192	173	90%	13	7%	0	0%	6
<b>C.C.C.O.</b>	<b>28191</b>	<b>16189</b>	<b>57%</b>	<b>3 069</b>	<b>11%</b>	<b>8588</b>	<b>30%</b>	<b>345</b>

Source : données FILOCOM 2013

## 3-3 – Le parc de logements

### 3-3-1 – Statut d'occupation des résidences principales

	LOGEMENTS TYPE									TOTAL LOGEMENTS
	Logements vacants		TOTAL LV	Résidences principales		TOTAL RP	Résidences secondaires		TOTAL RS	
	COLLECTIF	INDIVIDUEL		COLLECTIF	INDIVIDUEL		COLLECTIF	INDIVIDUEL		
CAD	2 828	3 130	5 958	14 432	47 389	61 821	252	868	1 120	68 899
CCCO	373	1 619	1 992	2 232	25 959	28 191	39	235	274	30 457

Source : données FILOCOM 2013

En 2013, on dénombre 30.457 logements sur le territoire. Le logement vacant regroupe 1.992 logements répartis inégalement entre habitats collectif (18%) et habitat individuel (82%). Le taux de logements vacants reste modéré avec 6,5 %, soit 2 points de moins que le territoire voisin de la CAD et peut s'expliquer pour partie par l'abandon de logements inconfortables, trop onéreux ou mal situés.

#### Localisation et durée d'inoccupation des logements vacants

Commune	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus	Total	En part/commune
Aniche	162	60	25	23	44	51	365	18,32%
Auberchicourt	72	24	16	5	16	9	142	7,13%
Bruille-lez-Marchiennes	9	4	2	2	3	3	23	1,15%
Écaillon	15	8	6	4	6	1	40	2,01%
Émerchicourt	15	2	1				18	0,90%
Erre	16	5	2	3	5	3	34	1,71%
Fenain	34	17	6	4	11	9	81	4,07%
Hornaing	21	10	2	2	8	5	48	2,41%
Lewarde	37	11	5	4	13	7	77	3,87%
Loffre	4	1		1	1	3	10	0,50%
Marchiennes	68	18	20	5	16	33	160	8,03%
Masny	46	20	11	17	15	5	114	5,72%
Monchecourt	18	6	4	1	12	5	46	2,31%
Montigny-en-Ostrevent	46	25	10	7	8	6	102	5,12%
Pecquencourt	85	43	23	16	26	10	203	10,19%
Rieulay	12	3	2	1	7	2	27	1,36%
Somain	203	59	34	17	74	24	411	20,63%
Tilloy-lez-Marchiennes	4	1			1	1	7	0,35%
Vred	20	5	2		4	5	36	1,81%
Wandignies-Hamage	14	7	5	1	3	7	37	1,86%
Warlaing	5	1	2		1	2	11	0,55%
<b>CCCO</b>	<b>906</b>	<b>330</b>	<b>178</b>	<b>113</b>	<b>274</b>	<b>191</b>	<b>1 992</b>	

Source : Données FILOCOM 2013

### Localisation et confort des logements vacants

Commune	COLLECTIF			INDIVIDUEL			Total
	Sans confort	Confort partiel	Tout confort	Sans confort	Confort partiel	Tout confort	
Aniche	1	3	81	50	104	126	365
Auberchicourt			12	5	54	71	142
Bruille-lez-Marchiennes			2	4	10	7	23
Écaillon			7	4	12	17	40
Émerchicourt		6		2	1	9	18
Erre				9	11	14	34
Fenain		1	6	8	30	36	81
Hornaing			1	11	17	19	48
Lewarde		1	12	11	15	38	77
Loffre				3	4	3	10
Marchiennes	8	2	26	24	51	49	160
Masny		1	15	7	45	46	114
Monchecourt			3	5	14	24	46
Montigny-en-Ostrevent			15	7	48	32	102
Pecquencourt	5	7	21	11	104	55	203
Rieulay			2	6	10	9	27
Somain	5	10	120	22	98	156	411
Tilloy-lez-Marchiennes				1	3	3	7
Vred				10	11	15	36
Wandignies-Hamage				8	14	15	37
Warlaing				2	3	6	11
<b>CCCO</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>323</b>	<b>210</b>	<b>659</b>	<b>750</b>	<b>1 992</b>

Source : Données FILOCOM 2013

6 communes présentent un taux de logements vacants supérieur à 7 % : Auberchicourt, Lewarde, Somain, Pecquencourt et notamment Marchiennes (8,1%) et Aniche (8,55%). Sur les 4 communes en dessous de 4 %, on peut citer plus particulièrement Hornaing (3,5%) et Fenain (3,7%).

50 % des logements vacants se situent sur trois communes : Somain (21%), Aniche (18%) et Pecquencourt (10%). De plus, on remarque également que si 23 % des logements vacants le sont depuis plus de 4 ans, certaines communes présentent des taux supérieurs à la moyenne comme Loffre (40%), Monchecourt (37 %), Rieulay (33 %) et Marchiennes (30%).

On constate enfin que près de 12 % des logements vacants sont sans confort et 35 % avec un confort partiel. Ainsi, près de la moitié des logements vacants ne présentent pas un niveau d'habitabilité optimal.

	RESIDENCES PRINCIPALES											
	COLLECTIF					TOTAL RP Collectif	INDIVIDUEL					TOTAL RP Individuel
	Autres	Locatif collect. Territ.	Locatif HLM et SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant		Autres	Locatif collect. Territ.	Locatif HLM et SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	
CAD	94	61	6 862	5 756	1 659	14 432	341	133	5 711	10 447	30 757	47 389
CCCO	17	31	970	1 107	107	2 232	203	94	3 084	6 496	16 082	25 959

Source : données FILOCOM 2013

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent est significativement marquée par l'habitat individuel qui représente 93 % des résidences principales. Cette part est naturellement moindre sur Somain (84 %) et Aniche (85%). Les propriétaires occupants se retrouvent en quasi-totalité dans cet habitat. Il en est de même pour les locataires du parc privé et du parc social respectivement présents dans l'habitat individuel à hauteur de 85 % et 76 %.

57 % des logements sont occupés par des propriétaires occupants, ce qui place le territoire légèrement au dessus de la moyenne du département (55%) et de la région (56%).

41 % des logements sont occupés par des locataires, ce qui place le territoire légèrement en dessous de la moyenne du département (43%) et de la région (42%). Néanmoins, les logements locatifs sociaux ne représentent que 35 % de ce parc.

D'autre part, les locataires de logements collectifs ne représentent que 15 % de l'habitat privé et 24 % de l'habitat social.

Enfin, si la part des logements occupés gratuitement est de 4 %, elle s'explique par l'occupation de logements miniers par les ayants-droits.

### 3-3-2 – Les caractéristiques des ménages emménagés

#### Par tranche d'âge

##### Pourcentage de tranche d'âge par type d'habitat sur la population totale

	Moins de 25 ans		De 25 à 39 ans		De 40 à 59 ans		De 60 à 74 ans		75 ans ou plus	
	Part /type d'habitat	Part /classe d'âge								
Propriétaire occupant	0,15%	5,48%	16,63%	45,43%	39,86%	59,31%	25,56%	67,45%	17,72%	60,48%
Locatif privé *	4,34%	75,34%	27,78%	35,63%	34,83%	24,34%	15,88%	19,67%	16,59%	26,59%
Locatif HLM et SEM *	2,02%	18,72%	26,94%	18,42%	41,12%	15,32%	17,51%	11,57%	12,19%	10,42%
Locatif Collect Terri	0,00%	0,00%	9,60%	0,20%	22,40%	0,26%	23,20%	0,47%	44,80%	1,18%
Autres	0,91%	0,46%	8,64%	0,32%	38,64%	0,78%	23,18%	0,83%	28,64%	1,33%

Source : données Filocom 2013

\* Attention ces données comptent dans le parc privé les logements Maisons&Cités – Soginorpa

Sur le territoire de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent :

- les moins de 25 ans sont concentrés à 94 % dans le parc locatif (75 % dans le privé et 19 % dans le parc HLM) mais ne représentent que 3% de la population du parc locatif. Seuls 5,5 % d'entre eux sont propriétaires occupants.
- les 25-39 ans occupent majoritairement le parc locatif à hauteur de 55 % (36% dans le privé et 18 % dans le parc HLM) et représentent plus d'1/4 de la population du parc locatif. 45 % d'entre-eux sont néanmoins propriétaires occupants et représentent 16 % de la population des propriétaires occupants.
- les 40-59 ans sont à 59 % propriétaires occupants et représentent 40 % de la population des propriétaires occupants. 41 % occupent le parc locatif et représentent 35 à 40 % de la population de ce parc.
- les plus de 60 ans sont pour plus 60 % propriétaires occupants et représentent près de 43 % de la population des propriétaires occupants.

Le parc locatif social ne concerne donc en moyenne que 18 % de la tranche d'âge de moins de 40 ans, 15 % de la tranche d'âge de 40 à 60 ans et 10 % des plus de 60 ans. Considérant que 36,5 % des ménages du territoire ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, le parc locatif social est donc sous représenté.

La problématique est d'autant plus importante pour les jeunes ménages de moins de 25 ans qui doivent assurer, pour 75 % d'entre eux, le paiement de loyers non conventionnés dans des logements privés aux normes d'habitabilité parfois médiocres.

#### Par composition des ménages

On constate que 25 % des ménages de la CCCO sont composés d'une seule personne et 32 % de deux personnes soit 57 % des ménages composés de 1 à 2 personnes.

Il faut également préciser que 11 % des ménages sont des familles monoparentales et 35 % des couples avec enfants soit 5 points de plus que les moyennes départementale et régionale.

D'autre part, 26 % des ménages comptent 5 personnes et plus, dont 11 % cinq personnes et plus.

Certaines communes se distinguent avec une part plus importante de familles de 4 personnes et plus comme Tilloy-Lez-Marchiennes, Warlaing, Bruille-lez-Marchiennes et Hornaing.

D'autres communes comme Auberchicourt, Ecaillon et Somain, se distinguent quant à elles avec une part de ménages de 1 ou 2 personnes supérieure à la moyenne du territoire.

Enfin, la CCCO comporte 47 % de ménages sans enfant (31 % isolés et 16 % de couples sans enfants), 19 % de ménages monoparentaux (15 % avec 1 ou 2 enfants et 4 % avec 3 enfants ou plus) et 32 % de couples avec enfants.

Composition des ménages au sein des résidences principales

	Ménage de 1 personne		Ménage de 2 personnes		Ménage de 3 personnes		Ménage de 4 personnes		Ménage de 5 personnes		Ménage de 6 personnes et +	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Aniche	969	25%	1 185	31%	637	16%	569	15%	342	9%	179	5%
Auberchicourt	543	29%	629	34%	282	15%	239	13%	107	6%	49	3%
Bruille-lez-Marchiennes	95	20%	153	32%	82	17%	86	18%	50	10%	16	3%
Écaillon	208	27%	250	32%	108	14%	108	14%	67	9%	30	4%
Émerchicourt	56	17%	115	35%	67	20%	53	16%	26	8%	10	3%
Erre	111	20%	191	34%	114	20%	92	16%	33	6%	21	4%
Fenain	516	25%	662	32%	361	17%	328	16%	151	7%	70	3%
Hornaing	309	23%	375	28%	244	18%	222	17%	123	9%	49	4%
Lewarde	240	24%	332	34%	176	18%	146	15%	69	7%	28	3%
Loffre	43	15%	115	39%	61	21%	49	17%	21	7%	4	1%
Marchiennes	386	22%	571	32%	326	18%	322	18%	118	7%	51	3%
Masny	425	26%	494	30%	295	18%	243	15%	123	7%	65	4%
Monchecourt	196	21%	313	33%	169	18%	148	16%	89	9%	36	4%
Montigny-en-Ostrevent	477	26%	586	32%	341	19%	269	15%	115	6%	48	3%
Pecquencourt	641	27%	707	30%	383	16%	323	14%	178	8%	102	4%
Rieulay	112	22%	179	35%	86	17%	90	18%	32	6%	15	3%
Somain	1 458	29%	1 572	31%	864	17%	695	14%	325	6%	183	4%
Tilloy-lez-Marchiennes	25	14%	47	26%	34	18%	49	27%	22	12%	7	4%
Vred	125	23%	170	31%	112	21%	88	16%	36	7%	15	3%
Wandignies-Hamage	94	19%	166	34%	110	22%	86	17%	27	5%	9	2%
Warlaing	30	16%	59	31%	37	19%	39	20%	21	11%	6	3%
<b>CCCO</b>	<b>7 059</b>	<b>25%</b>	<b>8 871</b>	<b>32%</b>	<b>4 889</b>	<b>17%</b>	<b>4 244</b>	<b>15%</b>	<b>2 075</b>	<b>7%</b>	<b>993</b>	<b>4%</b>

Source : données Filocom 2013

Composition des ménages selon le parc de logements

	Ménage de 1 personne		Ménage de 2 personnes		Ménage de 3 personnes		Ménage de 4 personnes		Ménage de 5 personnes		Ménage de 6 personnes et +	
	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%
Propriétaires occupants	3 243	46%	5 574	63%	2 973	61%	2 796	66%	1 195	58%	396	40%
Parc privé	2 396	34%	2 219	25%	1 208	25%	880	21%	483	23%	375	38%
HLM&SEM	1 265	18%	998	11%	654	13%	538	13%	379	18%	214	22%
Autre	155	2%	80	1%	54	1%	30	1%	18	1%	8	1%
<b>Total</b>	<b>7059</b>		<b>8871</b>		<b>4889</b>		<b>4244</b>		<b>2075</b>		<b>993</b>	

Source : données Filocom 2013

Composition des ménages des parc locatifs privés et HLM&SEM

	Ménage de 1 personne		Ménage de 2 personnes		Ménage de 3 personnes		Ménage de 4 personnes		Ménage de 5 personnes		Ménage de 6 personnes et +	
	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%	Nbre / parc	%
Parc privé	2 396	65%	2 219	69%	1 208	65%	880	62%	483	56%	375	64%
HLM&SEM	1 265	35%	998	31%	654	35%	538	38%	379	44%	214	36%
<b>Total</b>	<b>3661</b>		<b>3217</b>		<b>1862</b>		<b>1418</b>		<b>862</b>		<b>589</b>	

Source : données Filocom 2013

### 3-3-3 – Durée d'occupation du parc des résidences principales

	Logements vacants					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	2 787	966	546	326	833	500
CCCO	906	330	178	113	274	191

	Résidences principales					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	6 962	5 617	4 610	3 621	14 269	26 742
CCCO	2 640	2 393	1 853	1 578	6 879	12 848

Source : données FILOCOM 2013

On constate sur le territoire un taux de mutation assez élevé dans les résidences principales. En effet, 30 % des résidences principales ont une durée d'occupation inférieure à 4 ans, 18 % inférieure à 2 ans et 9 % inférieure à 1 an. Néanmoins, 46 % des résidences enregistrent une stabilité des occupants supérieure à 10 ans. Ce taux de rotation peut être lié aux normes d'habitabilité et à la taille des logements ou encore à des loyers trop élevés.

Concernant les logements vacants, si 45 % sont vacants depuis moins d'un an, on remarque 23 % le sont depuis plus de 4 ans et 10 % depuis plus de 10 ans. Cette quotité importante de logements vacants sur une longue durée s'associe probablement à des problèmes d'habitabilité et de confort des logements concernés.

	Autre Occupant depuis :					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	7%	8%	9%	4%	15%	57%
CCCO	6%	5%	5%	5%	13%	67%

	même Locataire collect. territoriales depuis :					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	15%	8%	8%	12%	28%	29%
CCCO	14%	11%	12%	6%	26%	32%

	même Locataire HLM et SEM depuis :					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	13%	12%	10%	8%	26%	31%
CCCO	11%	13%	10%	7%	24%	35%

	même Locataire privé depuis :					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	24%	16%	11%	7%	22%	21%
CCCO	20%	13%	9%	7%	23%	28%

	même propriétaire occupant depuis :					
	Moins de 1an	De 1 à < 2 ans	De 2 à < 3 ans	De 3 à < 4 ans	De 4 à < 10 ans	10 ans ou plus
CAD	4%	5%	5%	4%	23%	59%
CCCO	4%	5%	5%	5%	25%	56%

Source : Données Filocom 2013

On constate que les durées d'occupations supérieures à quatre années sont sensiblement identiques dans le parc locatif privé et le parc locatif HLM & SEM (respectivement 51 % et 59%). Cependant, on constate un taux de mutation inférieur à 2 ans nettement plus important dans le parc privé (33 %) que dans le parc HLM & SEM (24%). Il est probable que ce taux de turn-over soit lié aux normes d'habitabilité ou aux loyers trop élevés du parc privé.

Parallèlement seuls 9 % des propriétaires occupants mutent en moins de 2 ans et 82 % demeurent dans leur logement pendant plus de 4 ans.

### 3-4 – Les ressources des ménages

#### 3-4-1 – Ressources des ménages par rapport au plafond HLM

<i>Source Filocom 2013</i>	Ménage 2013	Ménage au Revenu Imposable <= 60 % du plafond HLM	Part des ménages RI <= 60 % du plafond HLM	Ménage au Revenu Imposable <= 30 % du plafond HLM	Part des ménages RI <= 30 % du plafond HLM
<b>CCCO</b>	28 191	10 288	36,49%	3 704	13,14%
<b>Arrondissement de Douai</b>	99 098	33 594	33,9%	12 708	12,8%
<b>Nord</b>	1 072 982	334 122	31,1%	132 990	12,4%
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	1 675 833	540 948	32,3%	208 953	12,5%

#### Répartition des ménages selon le taux de pauvreté

Territoire	Menage 2013	Ménage au Revenu Imposable <= 60 % du plafond HLM	Part des ménages RI <= 60 % du plafond HLM	Ménage au Revenu Imposable <= 30 % du plafond HLM	Part des ménages RI <= 30 % du plafond HLM
<b>Aniche</b>	<b>3 890</b>	<b>1 685</b>	<b>43,3%</b>	<b>717</b>	<b>18,4%</b>
Auberchicourt	1 855	682	36,8%	219	11,8%
Bruille-lez-Marchiennes	482	149	30,9%	51	10,6%
<b>Écaillon</b>	<b>777</b>	<b>323</b>	<b>41,6%</b>	<b>119</b>	<b>15,3%</b>
Émerchicourt	328	67	20,4%	17	5,2%
Erre	562	146	26,0%	36	6,4%
Fenain	2 090	763	36,5%	248	11,9%
Hornaing	1 324	480	36,3%	158	11,9%
Lewarde	991	309	31,2%	126	12,7%
Loffre	293	31	10,6%	SS	2,0%
Marchiennes	1 777	456	25,7%	144	8,1%
<b>Masny</b>	<b>1 648</b>	<b>723</b>	<b>43,9%</b>	<b>286</b>	<b>17,4%</b>
Monchecourt	952	295	31,0%	102	10,7%
Montigny-en-Ostrevent	1 837	648	35,3%	220	12,0%
<b>Pecquencourt</b>	<b>2 338</b>	<b>1 022</b>	<b>43,7%</b>	<b>410</b>	<b>17,5%</b>
Rieulay	514	137	26,7%	37	7,2%
<b>Somain</b>	<b>5 118</b>	<b>2 076</b>	<b>40,6%</b>	<b>750</b>	<b>14,7%</b>
Tilloy-lez-Marchiennes	184	27	14,7%	SS	4,3%
Vred	546	136	24,9%	23	4,2%
Wandignies-Hamage	493	95	19,3%	22	4,5%
Warlaing	192	38	19,8%	SS	2,6%
<b>CCCO</b>	28 191	10 288	36,5%	3 704	13,1%
<b>Arrondissement de Douai</b>	99 098	33 594	33,9%	12 708	12,8%
<b>Nord</b>	1 072 982	334 122	31,1%	132 990	12,4%
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	1 675 833	540 948	32,3%	208 953	12,5%

Source : Données Filocom 2013

Parmi les 28.200 ménages que compte la CCCO sur son territoire, 10.288 ménages soit 36,5 % ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, correspondant aux conditions de ressources pour l'accès au logement très social. Cette part est plus importante qu'à l'échelle de l'arrondissement, et de 4,3 % supérieure à celle du département.

Plusieurs communes dépassent 40 % de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond PLUS, comme Somain, Ecaillon, Aniche, Pecquencourt et Masny (43,9%).

De plus petites communes, quant à elles, comptent moins de 20 % de ces ménages à faible revenu (Loffre avec 10,6 %, Tilloy-les-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing) et plus de 50 % de ménages avec des revenus supérieurs à 100 % du plafond HLM.

Sur ces 10.288 ménages du territoire, 3.704, soit 13,1 % des ménages du territoire, sont en situation de grande pauvreté avec un revenu inférieur à 30 % de ce plafond. Ce taux de près d'un point supérieur à celui du département. Pour les communes de d'Aniche, Masny et Pecquencourt, il s'agit de plus de 17 % des ménages.

De manière générale, 69 % des ménages du territoire présentent des revenus inférieurs ou égaux au plafond HLM ce qui place le territoire de la CCCO 8 points au-dessus du département. Si une disparité apparaît nettement entre les communes du nord du territoire et les autres, on retrouve également une concentration de ménages à faibles revenus principalement dans les nouveaux quartiers prioritaires

#### Détail des revenus par commune

Territoire	Ménage 2013	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	Part < 100 % du plafond HLM	100% < RI <= 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Part > 100 % du plafond HLM
Aniche	3 890	717	968	1 263	76%	494	177	262	24%
Auberchicourt	1 855	219	463	621	70%	263	103	180	30%
Bruille-lez-Marchiennes	482	51	98	168	66%	84	25	56	34%
Écaillon	777	119	204	242	73%	98	37	71	27%
Émerchicourt	328	17	50	112	55%	66	31	51	45%
Erre	562	36	110	200	62%	98	47	71	38%
Fenain	2 090	248	515	684	69%	330	123	188	31%
Hornaing	1 324	158	322	448	70%	199	82	113	30%
Lewarde	991	126	183	311	63%	145	80	146	37%
Loffre	293	ss	25	74	34%	70	30	88	66%
Marchiennes	1 777	144	312	508	54%	344	130	336	46%
Masny	1 648	286	437	487	74%	225	70	140	26%
Monchecourt	952	102	193	325	65%	176	55	100	35%
Montigny-en-Ostrevent	1 837	220	428	610	69%	284	114	180	31%
Pecquencourt	2 338	410	612	783	77%	265	96	168	23%
Rieulay	514	37	100	176	61%	76	37	88	39%
Somain	5 118	750	1 326	1 688	74%	675	233	425	26%
Tilloy-lez-Marchiennes	184	ss	19	40	34%	29	19	69	66%
Vred	546	23	113	167	55%	103	39	101	45%
Wandignies-Hamage	493	22	73	144	49%	108	39	106	51%
Warlaing	192	ss	33	53	46%	35	20	46	54%
<b>CCCO</b>	<b>28 191</b>	<b>3 704</b>	<b>6 584</b>	<b>9 104</b>	<b>69%</b>	<b>4 167</b>	<b>1 587</b>	<b>2 985</b>	<b>31%</b>
<b>Arrondissement de Douai</b>	<b>99 098</b>	<b>12 708</b>	<b>20 886</b>	<b>30 184</b>	<b>65%</b>	<b>15 066</b>	<b>6 180</b>	<b>13 311</b>	<b>35%</b>
<b>Nord</b>	<b>1 072 982</b>	<b>132 990</b>	<b>201 132</b>	<b>302 321</b>	<b>61%</b>	<b>164 172</b>	<b>70 657</b>	<b>167 160</b>	<b>39%</b>
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>1 675 833</b>	<b>208 953</b>	<b>331 995</b>	<b>490 059</b>	<b>63%</b>	<b>255 705</b>	<b>106 653</b>	<b>241 440</b>	<b>37%</b>

Source : Données Filocom 2013

## Les ressources des ménages selon le type d'occupation

L'analyse des ressources des ménages par rapport au plafond HLM par type d'occupation fait apparaître des disparités encore plus importantes :

- 55% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 20% inférieur à 60% du plafond PLAI. 45% ont des revenus supérieurs au plafond HLM ;
- 86% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 56% inférieur à 60% du plafond PLAI. Seuls 14% ont des revenus supérieurs au plafond HLM ;
- 91% des locataires du parc HLM & SEM ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 64% inférieur à 60% du plafond PLAI. Seuls 9% ont des revenus supérieurs au plafond HLM.

On remarque donc que les plus bas revenus sont principalement locataires.

### Ressources des ménages par rapport au plafond HLM par type d'habitat

Autres								
	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	Cumul RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	100% < RI 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Cumul RI > 100 % du plafond HLM
<b>CAD</b>	5%	10%	15%	19%	10%	3%	12%	25%
<b>CCCO</b>	11%	28%	39%	28%	15%	5%	14%	33%

Locatif collectivités territoriales								
	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	Cumul RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	100% < RI <= 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Cumul RI > 100 % du plafond HLM
<b>CAD</b>	8%	15%	23%	17%	10%	3%	6%	19%
<b>CCCO</b>	12%	34%	46%	36%	11%	6%	2%	18%

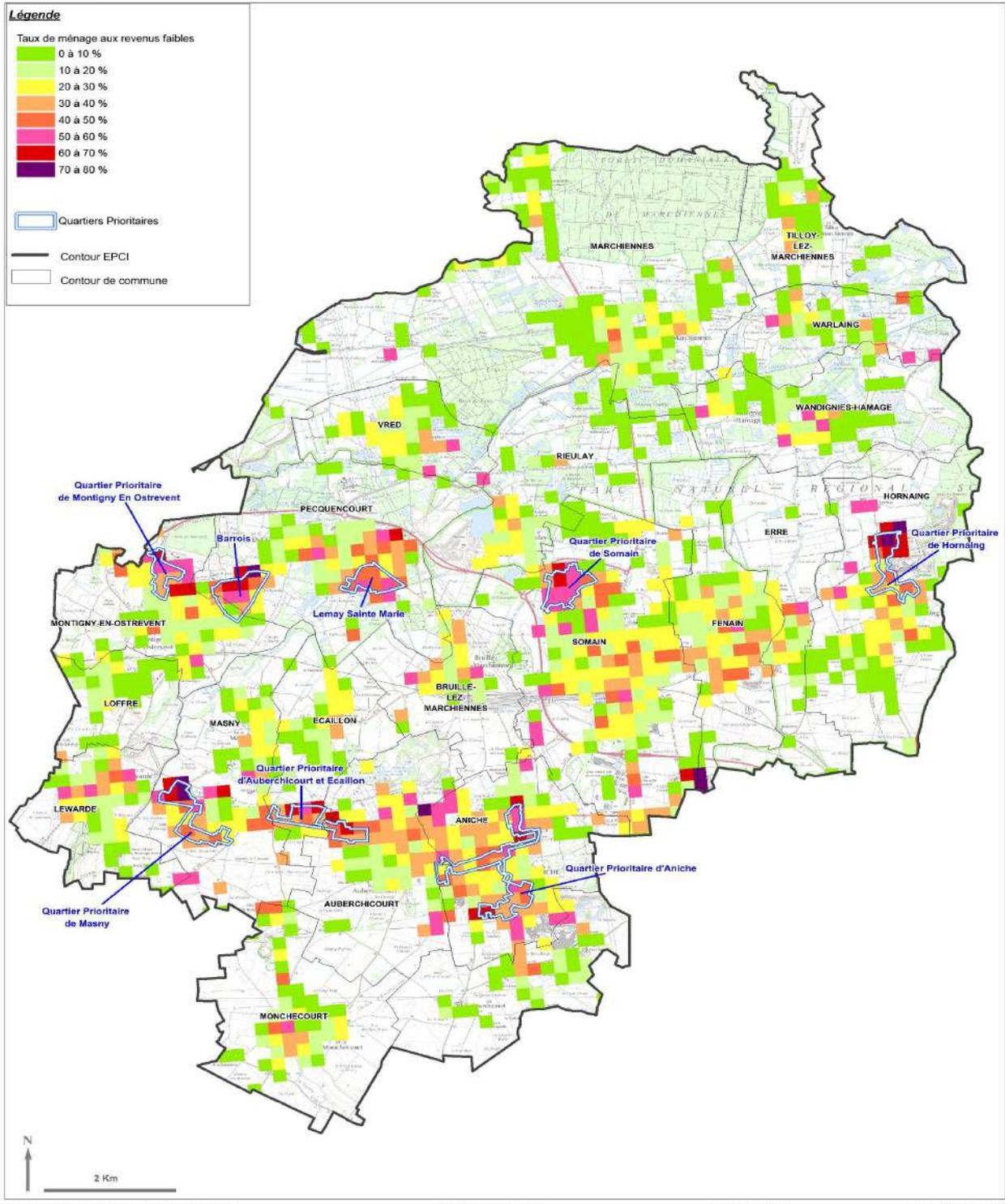
Locatif HLM et SEM								
	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	Cumul RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	100% < RI <= 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Cumul RI > 100 % du plafond HLM
<b>CAD</b>	16%	19%	35%	17%	4%	1%	1%	6%
<b>CCCO</b>	29%	36%	64%	27%	7%	1%	1%	9%

Locatif privé								
	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	Cumul RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	100% < RI <= 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Cumul RI > 100 % du plafond HLM
<b>CAD</b>	14%	15%	30%	18%	6%	2%	3%	11%
<b>CCCO</b>	25%	31%	56%	30%	9%	2%	3%	14%

Propriétaire occupant								
	RI <= 30 % du plafond HLM	30% < RI <= 60 % du plafond HLM	Cumul RI <= 60 % du plafond HLM	60% < RI <= 100 % du plafond HLM	100% < RI <= 130 % du plafond HLM	130% < RI <= 150 % du plafond HLM	RI > 150 % du plafond HLM	Cumul RI > 100 % du plafond HLM
<b>CAD</b>	2%	9%	11%	19%	12%	5%	13%	30%
<b>CCCO</b>	4%	17%	20%	35%	20%	8%	17%	45%

Source : Données Filocom 2013

 **Population à bas revenus**  
**CCCO - Arrondissement de Douai**



On remarque une concentration des ménages à faibles revenus principalement dans les nouveaux quartiers prioritaires mais pas seulement.

Pour rappel, les ressources à prendre en compte pour l'accèsion à un logement social correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de tous les personnes composant le ménage :

#### Plafonds de ressources 2016 applicables aux logements sociaux PLAI et PLUS

Catégories de ménages	Plafond applicable au PLUS	Plafond applicable au PLAI
1	20 111 €	11 060 €
2	26 856 €	16 115 €
3	32 297 €	19 378 €
4	38 990 €	21 562 €
5	45 867 €	25 228 €
6	51 692 €	28 431 €
Par personne supplémentaire	+ 5 766 €	+ 3 171 €

Les catégories dépendent de la composition du foyer :

- catégorie 1 : une personne ;
- catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage ;
- catégorie 3 : 3 personnes ou une personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage ;
- catégorie 4 : 4 personnes ou une personne + 2 personnes à charge ;
- catégorie 5 : 5 personnes ou une personne + 3 personnes à charge ;
- catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge.

Si les ressources du foyer dépassent ces montants de plus de 20 %, un surloyer HLM peut être rajouté au montant du loyer.

### 3-4-2 – Les ménages sous le Seuil de pauvreté

#### Seuil de pauvreté chez les ménages

Commune	Sous le seuil de pauvreté "Filocom"		Au-dessus du seuil de pauvreté "Filocom"	
	En nbre	En part	En nbre	En part
Aniche	1191	31%	2690	69%
Auberchicourt	447	24%	1402	76%
Bruille-lez-Marchiennes	108	22%	374	78%
Écaillon	222	29%	549	71%
Émerchicourt	37	11%	290	89%
Erre	92	16%	470	84%
Fenain	490	23%	1598	77%
Hornaing	316	24%	1005	76%
Lewarde	222	22%	769	78%
Loffre	17	6%	276	94%
Marchiennes	279	16%	1495	84%
Masny	486	30%	1159	70%
Monchecourt	200	21%	751	79%
Montigny-en-Ostrevent	424	23%	1412	77%
Pecquencourt	725	31%	1609	69%
Rieulay	80	16%	434	84%
Somain	1414	28%	3682	72%
Tilloy-lez-Marchiennes	16	9%	168	91%
Vred	75	14%	471	86%
Wandignies-Hamage	48	10%	444	90%
Warlaing	18	9%	173	91%
<b>CCCCO</b>	<b>6907</b>	<b>25%</b>	<b>21221</b>	<b>75%</b>

Source : Données Filocom 2013

25 % des ménages de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent vit sous le seuil de pauvreté ce qui est supérieur de 3 points aux moyennes départementale et régionale.

Certaines communes présentent des taux de pauvreté supérieurs à 30 % comme Aniche, Pecquencourt et Masny.

D'autres communes comme Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing se démarquent

avec des taux de pauvreté inférieurs 10 %.

Seuil de pauvreté Filocom au sein des résidences principales

	Locatif HLM et SEM		Locatif privé		Cumul des locatifs	Propriétaire occupant	
	Sous le seuil pauvreté "Filocom"	Au-dessus du seuil pauvreté "Filocom"	Sous le seuil pauvreté "Filocom"	Au-dessus du seuil pauvreté "Filocom"		Sous le seuil pauvreté "Filocom"	Au-dessus du seuil pauvreté "Filocom"
<b>Commune</b>	<i>En part des résidents par parc</i>						
Aniche	<b>52%</b>	48%	<b>48%</b>	52%	50%	<b>14%</b>	86%
Auberchicourt	36%	<b>64%</b>	<b>44%</b>	56%	40%	11%	89%
Bruille-lez-Marchiennes	39%	<b>61%</b>	<b>55%</b>	45%	47%	<b>12%</b>	88%
Écaillon	<b>51%</b>	49%	35%	65%	43%	11%	89%
Émerchicourt	31%	<b>69%</b>	39%	61%	35%	7%	93%
Erre			40%	60%	20%	12%	88%
Fenain	<b>53%</b>	47%	38%	63%	45%	<b>13%</b>	87%
Hornaing	<b>54%</b>	46%	29%	<b>71%</b>	<b>42%</b>	11%	89%
Lewarde	<b>55%</b>	45%	<b>52%</b>	48%	53%	7%	93%
Loffre			21%	<b>79%</b>	<b>11%</b>	5%	95%
Marchiennes	46%	54%	29%	<b>71%</b>	<b>37%</b>	8%	92%
Masny	48%	52%	42%	58%	45%	11%	89%
Monchecourt	<b>67%</b>	33%	40%	60%	54%	9%	91%
Montigny-en-Ostrevent	37%	<b>63%</b>	37%	63%	37%	9%	91%
Pecquencourt	<b>52%</b>	48%	<b>45%</b>	55%	49%	11%	89%
Rieulay	39%	<b>61%</b>	34%	66%	37%	9%	91%
Somain	44%	56%	<b>43%</b>	57%	43%	<b>12%</b>	88%
Tilloy-lez-Marchiennes			30%	<b>70%</b>	<b>15%</b>	7%	93%
Vred	33%	<b>67%</b>	30%	<b>70%</b>	<b>31%</b>	<b>12%</b>	88%
Wandignies-Hamage			37%	63%	19%	5%	95%
Warlaing			8%	<b>92%</b>	<b>4%</b>	10%	90%
<b>CCCO</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>42%</b>	<b>58%</b>	<b>45%</b>	<b>11%</b>	<b>89%</b>

Source : Données Filocom 2013

En considérant le statut d'occupation des résidences principales, force est de constater que le taux des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est plus élevé chez les locataires (45 %) que chez les propriétaires (11%).

Certaines communes sont plus touchées comme Lewarde et Monchecourt (53%), Aniche (50%) et Pecquencourt (49%).

Le taux de pauvreté est presque similaire entre les locataires du parc social et ceux du parc privé respectivement de 48 % et de 42 %.

### 3-4-3 – Les ménages percevant le Revenu de Solidarité Active (RSA)

Répartition des allocataires CAF percevant le Revenu de Solidarité Active (RSA)

Commune	Nombre d'allocataires	Allocataires percevant le RSA		Dont le RSA socle*	
		En nombre	En part	En nombre	En part
Aniche	2308	851	37%	675	79%
Auberchicourt	913	234	26%	172	74%
Bruille-lez-Marchiennes	229	50	22%	34	68%
Écaillon	433	127	29%	91	72%
Émerchicourt	118	24	20%	17	71%
Erre	233	53	23%	42	79%
Fenain	993	294	30%	213	72%
Hornaing	650	167	26%	125	75%
Lewarde	458	154	34%	115	75%
Loffre					
Marchiennes	761	137	18%	104	76%
Masny	891	322	36%	241	75%
Monchecourt	409	107	26%	74	69%
Montigny-en-Ostrevent	919	256	28%	194	76%
Pecquencourt	1237	475	38%	365	77%
Rieulay	217	34	16%	23	68%
Somain	2713	914	34%	679	74%
Tilloy-lez-Marchiennes					
Vred	190	23	12%	16	70%
Wandignies-Hamage	173	22	13%	15	68%
Warlaing					
<b>CC Coeur d'Ostrevent [C.C.C.O.]</b>	<b>13845</b>	<b>4244</b>	<b>31%</b>	<b>3195</b>	<b>75%</b>

Source : CNAF – 31 décembre 2014

\* allocataires ne disposant pas de revenus d'activité

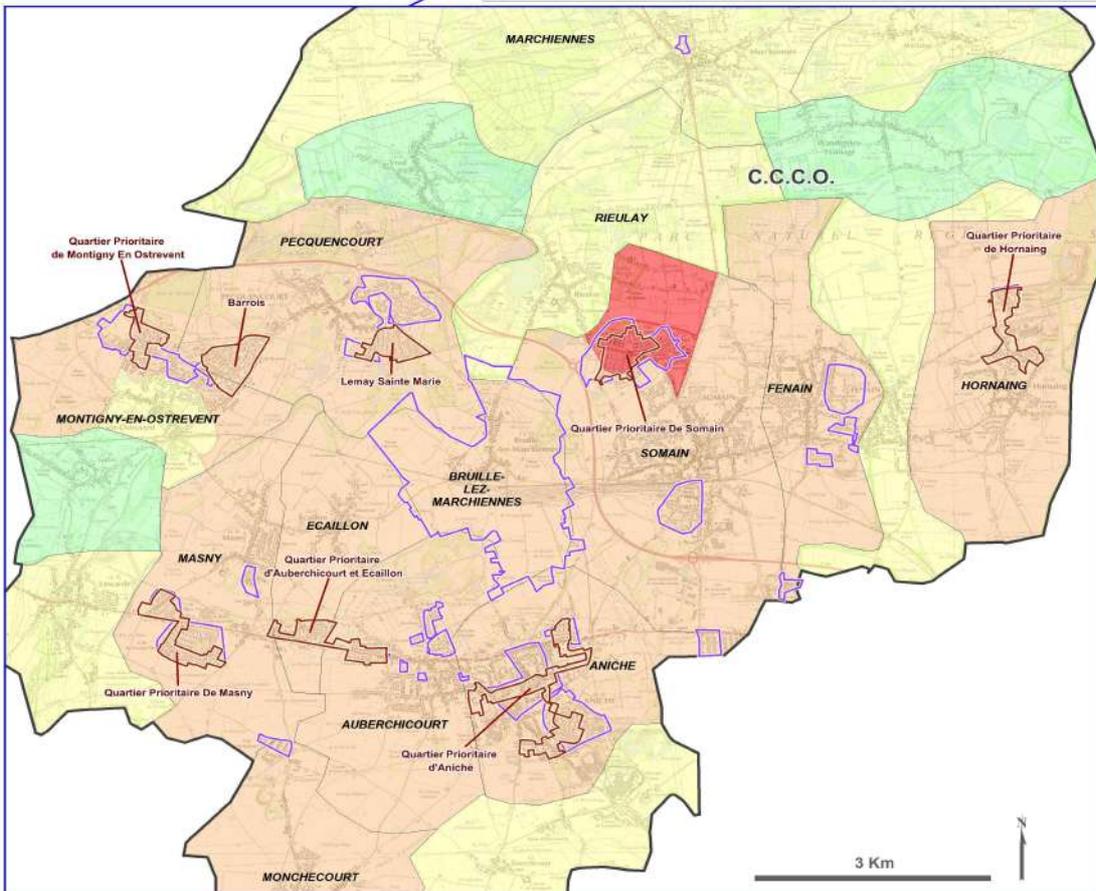
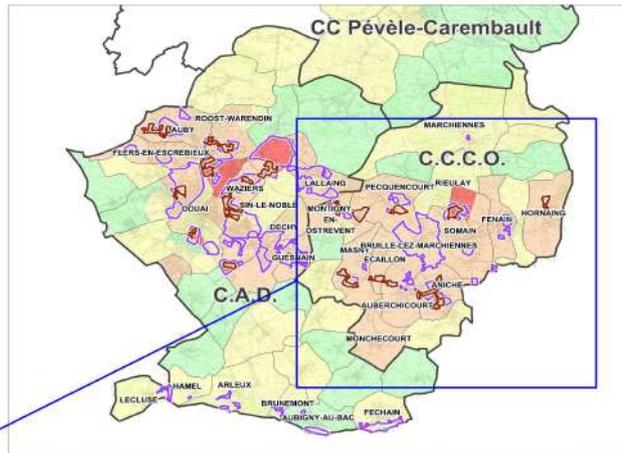
Au 31 décembre 2014, la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent comptabilise 13.845 allocataires CAF pour 39.107 personnes couvertes soit 35 %. Parmi ces allocataires, 31 % perçoivent le Revenu de Solidarité Active (RSA).

Certaines communes sont touchées par des proportions plus élevées que la moyenne du territoire comme Pecquencourt (38%), Aniche (37%), Masny (36%), Lewarde et Somain (34%).

Parmi les allocataires percevant le RSA, 75 % perçoivent le Revenu de Solidarité de Active Socle ce qui est supérieur de plus de 6 points à la moyenne départementale. Certaines communes enregistrent des proportions plus élevées notamment Aniche, Erre et Pecquencourt.

Cartographie : indice de précarité sociale

# Indice de précarité sociale - CCCO - Arrondissement de Douai



Sources : DDTM59, BD Topo, scan 25 ©IGN

Connaissance Territoriale

Date : 07/12/15  
Auteur : VB

N°SIG : 2016C07\_407  
IPS 503

### 3-5 – Le parc des logements locatifs sociaux conventionnés

Les données ci-dessous décrivent le parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent. Les données sont issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les logements non familiaux (logements temporaires, résidences sociales, maisons relais, et d'autres dispositifs d'hébergement...) ne sont pas suivis dans le RPLS.

Il est d'usage de désigner les logements gérés par les bailleurs sociaux par le nom du prêt qui a permis de les financer. Dans le RPLS, les logements sont ainsi répartis en 15 catégories selon les financements qui ont été mobilisés pour les produire.

Pour faciliter une lecture actuelle des informations, les logements sont regroupés en trois grandes catégories calées sur les financements existant aujourd'hui : PLAI, PLUS, PLS.

*Remarque : certains logements n'ont pas été associés à leur financement dans RPLS, néanmoins, ceci ne remet pas en cause les tendances.*

Concernant la confidentialité des données RPLS, le principe est que toutes valeurs inférieures à 11 unités doivent être secrétisées dès lors qu'une localisation permettrait une identification du ménage et des caractéristiques de son logement.

#### 3-5-1 – Nombre et localisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Part et répartition des LLS par nature de logement

Commune	Nombre de résidence principales	Nbre de LLS conventionnés			LLS individuels		LLS collectifs	
		Nbre	Part /commune	Part des LLS CCCO	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune
Aniche	3890	1236	32%	14%	886	72%	350	28%
Auberchicourt	1855	604	33%	7%	600	99%	SS	1%
Bruille-lez-Marchiennes	482	88	18%	1%	88	100%	0	0%
Écaillon	777	379	49%	4%	310	82%	69	18%
Émerchicourt	328	26	8%	0%	26	100%	0	0%
Erre	562	12	2%	0%	12	100%	0	0%
Fenain	2090	519	25%	6%	507	98%	12	2%
Hornaing	1324	457	35%	5%	451	99%	SS	1%
Lewarde	991	215	22%	3%	143	67%	72	33%
Loffre	293	0	0%	0%	0	0%	0	0%
Marchiennes	1777	198	11%	2%	88	44%	110	56%
Masny	1648	884	54%	10%	801	91%	83	9%
Monchecourt	952	182	19%	2%	152	84%	30	16%
Montigny-en-Ostrevent	1837	847	46%	10%	686	81%	161	19%
Pecquencourt	2338	1292	55%	15%	1240	96%	52	4%
Rieulay	514	70	14%	1%	62	89%	SS	11%
Somain	5118	1567	31%	18%	1183	75%	384	25%
Tilloy-lez-Marchiennes	184	0	0%	0%	0	0%	0	0%
Vred	546	12	2%	0%	12	100%	0	0%
Wandignies-Hamage	493	0	0%	0%	0	0%	0	0%
Warlaing	192	0	0%	0%	0	0%	0	0%
<b>C.C.C.O.</b>	<b>28191</b>	<b>8588</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>	<b>7247</b>	<b>84%</b>	<b>1341</b>	<b>16%</b>
CAD	61 821	20 296	33%		12 159	60%	8 137	40%
Département du Nord	1 067 041	255 790	24%		94 279	37%	161 511	63%
Région NPDC	1 664 669	413 454	25%		183 893	44%	229 561	56%

Source : Données RPLS 2014

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 8.588 logements sociaux soit près de 30 % des résidences principales. Sur ces 8.588 logements, on relève également que 3.931 Logements Locatifs Sociaux sont situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) soit 45 % du parc LLS.

#### Répartition par bailleur sociaux

91,5 % de ces logements sont répartis entre quatre bailleurs :

- Maisons et Cités - SOGINORPA (46,3 %)
- SIA Habitat (20,8 %)
- Norévie (15,3 %)

Répartition du parc de LLS par bailleur RPLS 2014



- OPH du Nord – Partenord (9,1 %)

Maisons & Cités est le plus présent sur le territoire avec près de 4000 logement dont un quart sur la seule commune de Pecquencourt. Il est implanté sur 13 communes dont notamment Somain (692 logements), Masny (614 logements), Montigny (518 logements).

Le parc de LLS du bailleur SIA (environ 1800 logements) est réparti sur 14 communes, c'est un peu plus d'un cinquième des LLS du territoire. On retrouve ces logements sur Montigny (259 logements), Auberchicourt (227 logements), Fenain (203 logements) principalement.

Le parc de Norévie est essentiellement localisé sur les villes centres : Aniche (601) et Somain (355) soit 73 % de ses 1314 logements sur le territoire. Norévie n'est présent que sur 10 communes.

Concernant le parc de Partenord, il représente 9,1 % des LLS sur le secteur pour un total de 780 logement. Il répartis sur 13 communes et est également situé en grande partie sur Aniche (269) et Somain (147).

### **Répartition géographique**

Bien qu'aucune commune ne soit soumise à la loi SRU, parmi les 21 communes composant la CCCO, 4 ne possèdent pas de logements locatifs sociaux. Il s'agit des communes de Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing.

On observe que 68 % des Logements Locatifs Sociaux (LLS) soit près de 2/3 du parc se situent sur 5 communes du centre du territoire :

- 18% sur Somain (soit 1.567 logements) ;
- 15% sur Pecquencourt (soit 1.292 logements) ;
- 14% sur Aniche (soit 1.236 logements) ;
- 10% sur Masny (soit 884 logements) ;
- 10% sur Montigny-en-Ostrevent (soit 847 logements).

On note ainsi un important déséquilibre du parc social sur le territoire.

### **Répartition par type de logements**

A l'image du parc total de logements, 84% des logements locatifs sociaux sont des logements individuels (soit 7.247 logements) contre 16% de logements collectifs (soit 1.341 logements). Sur la commune de Pecquencourt, on atteint 96 % de LLS en individuel.

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent, de par son historique minier, se singularise donc par une proportion double de logements individuels par rapport aux moyennes départementale (+47points) et régionale (+40 points). Ce constat historique lié aux habitudes de comportements des habitants du territoire justifie pour partie la difficulté pour les bailleurs sociaux à occuper le parc locatif collectif.

Parmi les 21 communes composant la CCCO, 8 ne possèdent pas de logements locatifs sociaux collectifs. Il s'agit des communes de Bruille-lez-Marchiennes, Emerchicourt, Erre, Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage et Warlaing.

75 % du parc de logements locatifs collectifs (soit 1.005 logements) est concentré sur quatre communes :

- 55% du parc sur les communes : Somain (29% soit 384 logements) et Aniche (26% soit 350 logements).
- 20% du parc sur les communes de Montigny-en-Ostrevent (12% soit 161 logements) et de Marchiennes (8% soit 110 logements)

A noter également que les communes de Marchiennes et Lewarde comptent respectivement 56 % et 33 % de leur parc de LLS en collectif.

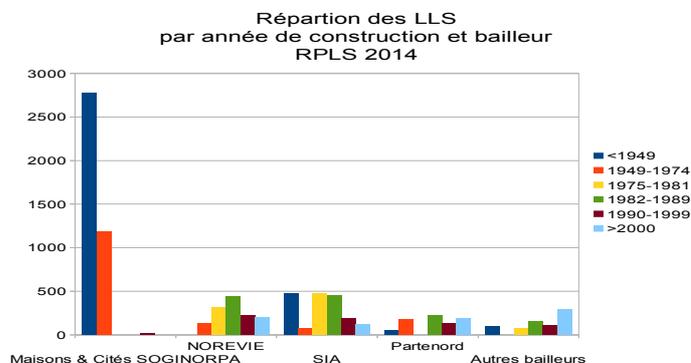
Concernant les bailleurs, les logements détenus par Maisons & Cités sont de l'individuel. Norévie atteint 33,4 % de collectifs sur son parc, 28,2 % pour Partenord et 23,4 % pour SIA.

### **Ancienneté du parc de logements**

Le parc de logement social est également un parc majoritairement ancien, près de 58 % des logements ont été construits avant 1975, 39,6 % date d'avant 1945. Ce sont essentiellement des logements miniers Maisons & Cités. Pour les autres bailleurs, la répartition est plus étalée dans le temps.

Les logements récents (après 2000) représentent 808 LLS, soit à peine 10 % du parc. Ils sont répartis de la manière suivante :

- Norvèie : 200 logements
- Partenord : 191 logements
- SIA : 125 logements
- Habitat du Nord : 125 logements.



### Focus sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

La CCCO est concernée par 8 Nouveaux Quartiers Prioritaires de la politique de la ville, répartis sur 8 communes. Ces quartiers représentent 4 600 logements dont environ 3 900 logements sociaux soit 76,9 %. C'est 46 % des LLS du territoire.

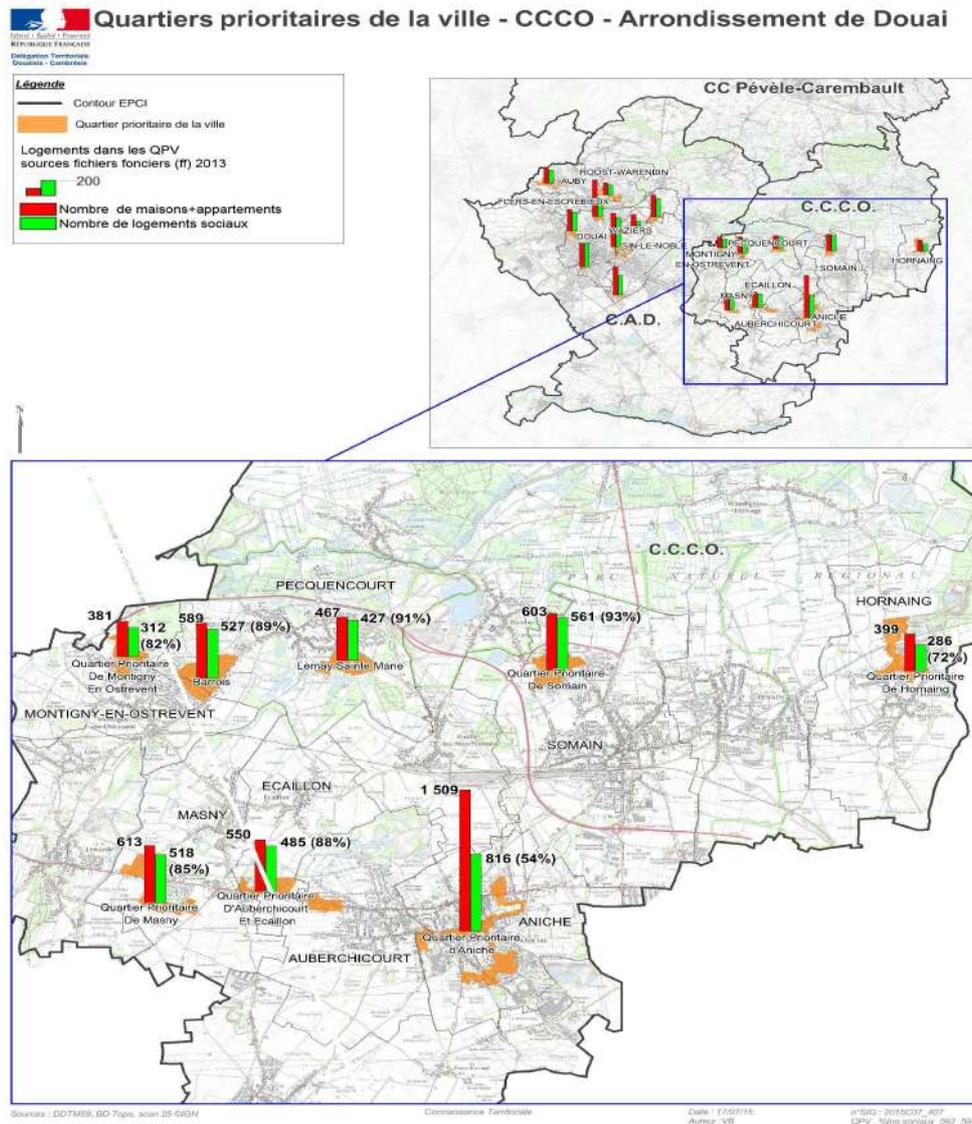
Communes	codzon	quartier	Taux de logements sociaux estimé FF2013	Nombre total logements Fichiers fonciers 2013	% maisons	Bailleurs
Aniche	QP059034	Quartier Prioritaire d'Aniche	54	1509	80,78%	Norvèie, Maisons et Cités Soginorpa, Partenord, SIA Habitat
Auberchicourt – Ecaillon	QP059035	Quartier Prioritaire D'Auberchicourt Et Ecaillon	88	550	86,55%	Maisons & Cités, SIA
Hornaing	QP059001	Quartier Prioritaire De Hornaing	72	399	98,50%	SIA, Maisons & Cités Soginorpa, HLM du Hainaut, Habitat du Nord
Masny	QP059036	Quartier Prioritaire De Masny	85	613	90,70%	Maisons & Cités, SIA
Montigny en Ostrevent	QP059037	Quartier Prioritaire De Montigny En Ostrevent	82	381	89,24%	Maisons & Cités, SIA, Partenord
Pecquencourt – Montigny	QP059038	Barrois	89	589	99,32%	Maisons & Cités, HLM du Hainaut
Pecquencourt	QP059039	Lemay Sainte Marie	91	467	99,14%	Maisons & Cités, Partenord, SIA, Norvèie
Somain	QP059040	Quartier Prioritaire De Somain	93	603	97,84%	Maisons & Cités, Partenord, SIA, Norvèie

A l'échelle des quartiers, 90,4 % des logements sont des maisons. Ces quartiers ont des profils différents :

- un quartier mixte à Aniche avec seulement 54 % de LLS et une part d'individuel moins importante et une forte proportion de logements anciens avant 1975 ou même avant 1946,
- des quartiers avec prédominance de logements individuels, près de 100 %, en très grande majorité de l'ancien (Maisons & Cités) sur Barrois, Lemay – Sainte-Marie et Somain, avec une plus forte part de LLS (autour de 90%)
- prédominance également d'individuel pour Hornaing mais avec une part de LLS moindre (72 %). Le nord du quartier est ancien (SIA, Maisons & Cités), alors que le sud est plus hétérogène au niveau des dates de construction.
- sur le quartier de Masny, on retrouve une forte concentration de logements Maisons & Cités, le bâti y est donc en majorité ancien (avant 1945 ou période 1949-1975) et individuel.
- le quartier prioritaire de Montigny, avec 82 % de LLS estimé, est encore plus marqué par un parc très

ancien (Maisons & Cités d'avant 1945) sur sa moitié nord. On y relève sur sa partie sud des constructions bien plus récentes.

- le quartier Auberchicourt – Ecaillon est celui, après Aniche, qui a la part de logements individuels la plus basse, en effet on y retrouve 4 collectifs (66 logements) du bailleur SIA, datant du milieu des années 80.



Ainsi sur la majorité des quartiers, on note la présence importance de Maisons & Cités, de logements anciens et individuels. Aniche se détache des autres quartiers par la mixité de son parc : plus de logements collectifs, une diversité de bailleurs et d'âge du parc.

L'indice de précarité dans ces quartiers est de 3, sauf pour celui de Somain qui est de 4. On retrouve donc un phénomène de concentration important de difficultés sociales et économique dans ces quartiers.

Pour la typologie Habitant/Habitat des quartiers ressortent :

- 5 quartiers comme secteur d'habitat individuel plutôt ancien, à statut d'occupation mixte (majoritairement propriétaire), famille aux revenus modestes.
- 2 en secteurs d'habitat diversifié, avec une part élevée de HLM, familles et ménages vieillissants au revenus moyens.
- 1 en secteur d'habitat individuel ancien, familles et ménages vieillissant aux revenus moyens.

Le diagnostic devra analyser finement ces quartiers dans le cadre des CIL.

### 3-5-2 – Vacance au sein des LLS

Répartition des LLS vacants

Commune	Nombre de résidences principales	Nbre de LLS conventionnés	Nbre de logements LLS loués		Nbre de logements LLS vacants		Logements vacants proposés à la location		Logements vacants vides en attente de travaux		Logements pris en charge par une association
			Contre loyer	Sans contrepartie ou statut particulier	Nbre	Part du parc LLS	Nbre	Part du parc vacant	Nbre	Part du parc vacant	
Aniche	3890	1236	1172	38	26	2%	11	1%	15	1%	
Auberchicourt	1855	604	488	93	23	4%	SS	1%	17	3%	
Bruille-lez-Marchiennes	482	88	88	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Écaillon	777	379	326	44	SS	2%	SS	1%	SS	1%	
Émerchicourt	328	26	26	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Erre	562	12	SS	SS	SS	17%	0	0%	0	0%	2
Fenain	2090	519	438	65	16	3%	SS	1%	13	3%	
Hornaing	1324	457	373	71	13	3%	SS	1%	SS	2%	
Lewarde	991	215	201	1	13	6%	12	6%	SS	0%	
Loffre	293	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Marchiennes	1777	198	192	0	SS	3%	SS	2%	SS	1%	
Masny	1648	884	635	205	44	5%	19	2%	25	3%	
Monchecourt	952	182	163	SS	12	7%	SS	1%	SS	4%	4
Montigny-en-Ostrevent	1837	847	595	208	44	5%	21	2%	23	3%	
Pecquencourt	2338	1292	860	333	99	8%	18	1%	81	6%	
Rieulay	514	70	70	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Somain	5118	1567	1396	151	20	1%	15	1%	SS	0%	
Tilloy-lez-Marchiennes	184	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Vred	546	12	12	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Wandignies-Hamage	493	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	
Warlaing	192	0	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	
<b>ccco</b>	<b>28191</b>	<b>8588</b>	<b>7042</b>	<b>1219</b>	<b>327</b>	<b>4%</b>	<b>119</b>	<b>1%</b>	<b>202</b>	<b>2%</b>	<b>6</b>

Source : Données RPLS 2014

Le taux de logements vacants au sein du parc des logements locatifs sociaux est très modéré soit 4% du parc soit 327 logements. Pour rappel, le taux de logements vacants sur l'ensemble des résidences principales est de 6,5% (soit 1.992 logements). Les logements LLS vacants ne représentent donc que 27 % du parc des logements vacants du territoire.

De plus, si 36 % des logements vacants soit 1 % du parc des LLS (119 logements) est en attente de location, 62 % des logements vacants soit 2 % du parc des LLS (202 logements) est vacant pour raison de travaux, vente ou démolition en cours ou à venir.

### 3-5-3 – Type de conventionnement des Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Répartition des LLS par type de conventionnement

Communes	PLAI		PLUS		PLS		Total
	En nombre	En part /commune	En nombre	En part /commune	En nombre	En part /commune	
Aniche	57	5%	1154	93%	25	2%	1236
Auberchicourt	41	7%	517	86%	46	8%	604
Bruille-lez-Marchiennes	SS	6%	83	94%	0	0%	88
Écaillon	21	6%	334	88%	24	6%	379
Émerchicourt	0	0%	26	100%	0	0%	26
Erre	0	0%	12	100%	0	0%	12
Fenain	21	4%	466	90%	32	6%	519
Hornaing	SS	2%	420	92%	30	7%	457
Lewarde	16	7%	199	93%	0	0%	215
Marchiennes	SS	4%	190	96%	0	0%	198
Masny	28	3%	760	86%	96	11%	884
Monchecourt	24	13%	158	87%	0	0%	182
Montigny-en-Ostrevent	28	3%	789	93%	30	4%	847
Pecquencourt	45	3%	1115	86%	132	10%	1292
Rieulay	SS	14%	60	86%	0	0%	70
Somain	120	8%	1304	83%	143	9%	1567
Vred	SS	33%	SS	67%	0	0%	12
<b>Total Résultat</b>	<b>435</b>	<b>5%</b>	<b>7595</b>	<b>88%</b>	<b>558</b>	<b>6%</b>	<b>8588</b>

Source : Données RPLS 2014

**Remarque :** Les données RPLS reprenant plus d'une dizaine de conventionnements différents selon les années d'agrément, un regroupement de ces derniers vers les trois types de conventionnement principaux actuels a été effectué sur la base d'un tableau de concordance établi par l'Union Sociale pour l'Habitat et le CEREMA dans le cadre d'une remise en ordre des loyers.

**Rappel :** Le conventionnement du parc Maisons & Cités – Soginorpa, qui a été engagé au premier semestre 2014, aboutit à une répartition des produits correspondant à la moyenne du parc HLM régional soit : 4 % de PLAI, 21 % de PLUS à loyer minoré, 63 % de PLUS et 12 % de PLS.

Les 8.588 Logements Locatifs Sociaux de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent se répartissent donc selon les types de conventionnements suivants :

- 5% de logements de type PLAI (soit 435 logements) ;
- 88% de logements de type PLUS (soit 7.595 logements) ;
- 6% de logements de type PLS (soit 558 logements).

Considérant que 60% des locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM (cf. point 3-4-1), soit 56% des ménages du parc privé et 64% du par HLM & SEM, et sont donc éligibles à des logements de type PLAI, force est de constater que la CCCO enregistre un déficit important de logements de type PLAI (5% du parc de LLS soit 435 logements) faisant ressortir une dichotomie entre offre et demande de logements.

De plus, on relève également qu'avec 28,5% des locataires éligibles aux logements de type PLUS, la CCCO présente un taux trop élevé de logements de ce type (88% du parc de LLS soit 7.595 logements).

### 3-5-4 – Typologie des Logements Locatifs Sociaux (LLS)

Répartition du parc des résidences principales par nombre de pièces

	1 pièce	Part	2 pièces	Part	3 pièces	Part	4 pièces	Part	5 pièces	Part	6 pièces et +	Part	Total
Propriétaire occupant	92	1%	512	3%	2 181	13%	5 501	34%	5 552	34%	2 351	15%	16189
Locatif HLM et SEM	38	0%	1 233	14%	2 455	29%	3 811	44%	929	11%	122	1%	8588
Locatif privé	187	6%	624	20%	954	31%	515	17%	558	18%	231	8%	3069
Locatif collect territoriales	46	37%	15	12%	17	14%	33	26%	9	7%	5	4%	125
Autres	16	7%	11	5%	48	22%	68	31%	56	25%	21	10%	220
<b>Total</b>	<b>379</b>	<b>1%</b>	<b>2395</b>	<b>8%</b>	<b>5655</b>	<b>20%</b>	<b>9928</b>	<b>35%</b>	<b>7104</b>	<b>25%</b>	<b>2730</b>	<b>10%</b>	<b>28191</b>

Source : données Filocom 2013

Répartition des LLS par typologie de logements

Commune	Nbre de LLS conventionnés	T1		T2		T3		T4		T5		T6 et +	
		Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune
Aniche	1236	SS	0,08%	248	20%	305	25%	496	40%	165	13%	21	2%
Auberchicourt	604	0	0%	115	19%	188	31%	234	39%	61	10%	SS	1%
Brülle-lez-Marchiennes	88	0	0%	SS	8%	30	34%	36	41%	15	17%	0	0%
Écaillon	379	SS	0,53%	82	22%	138	36%	118	31%	37	10%	SS	1%
Émerchicourt	26	0	0%	0	0%	SS	19%	16	62%	SS	19%	0	0%
Erre	12	0	0%	0	0%	0	0%	12	100%	0	0%	0	0%
Fenain	519	SS	0,58%	26	5%	35	7%	425	82%	14	3%	16	3%
Hornaing	457	SS	0,22%	64	14%	106	23%	225	49%	54	12%	SS	2%
Lewarde	215	SS	4%	35	16%	58	27%	74	34%	37	17%	SS	1%
Loffre	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Marchiennes	198	SS	3%	30	15%	79	40%	41	21%	41	21%	SS	1%
Masny	884	SS	0,45%	183	21%	166	19%	402	45%	112	13%	17	2%
Monchecourt	182	0	0%	14	8%	34	19%	90	49%	35	19%	SS	5%
Montigny-en-Ostrevent	847	SS	0,59%	161	19%	353	42%	278	33%	42	5%	SS	1%
Pecquencourt	1292	SS	0,15%	121	9%	383	30%	659	51%	121	9%	SS	0%
Rieulay	70	0	0%	19	27%	28	40%	20	29%	SS	4%	0	0%
Somain	1567	SS	0,32%	122	8%	544	35%	682	44%	187	12%	27	2%
Tilloy-lez-Marchiennes	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Vred	12	0	0%	SS	50%	SS	25%	SS	25%	0	0%	0	0%
Wandignies-Hamage	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Warlaing	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>CCCO</b>	<b>8588</b>	<b>38</b>	<b>0,44%</b>	<b>1233</b>	<b>14%</b>	<b>2455</b>	<b>29%</b>	<b>3811</b>	<b>44%</b>	<b>929</b>	<b>11%</b>	<b>122</b>	<b>1%</b>

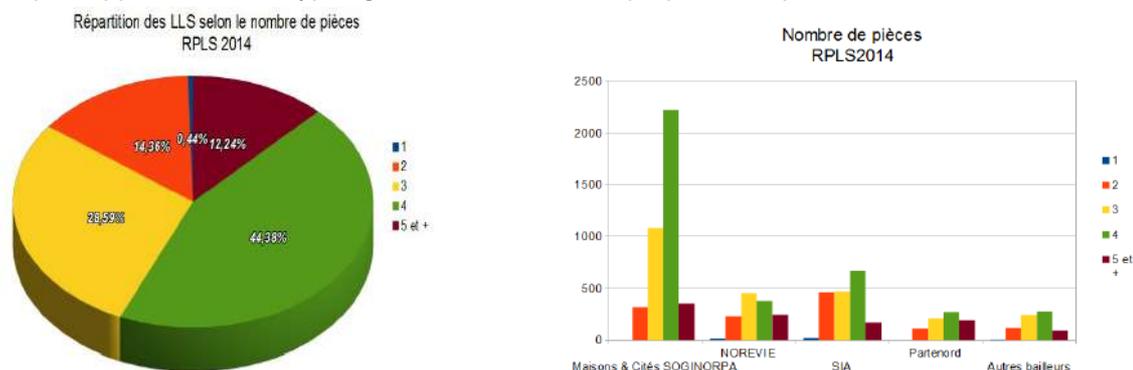
Source : Données RPLS 2014

Le parc de logements de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent se caractérise par une forte propension de logements de grande taille. En effet, sur l'ensemble du parc de logements, 71% sont des logements de types T4, T5 ou T6 et plus, 20 % de T3 et seuls 9% sont des logements de petite taille de types T1 ou T2.

Cette distorsion de l'offre de logements se retrouve également dans le parc de logements locatifs sociaux qui comporte 57 % de logements de types T4, T5 ou T6 et plus, 28% de type T3 et 15% de types T1 ou T2.

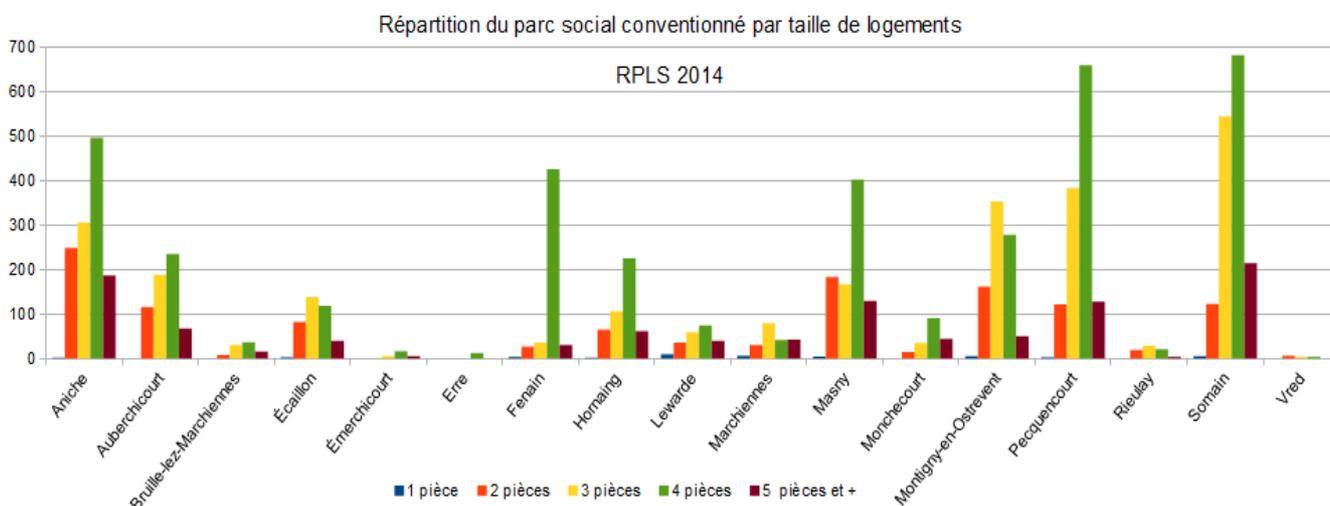
La typologie dominante sur le territoire est le T4, à hauteur 44% des LLS ; elle est proposée majoritairement par Maisons & Cités (58,3 % des T4). Viennent ensuite les T3 qui représentent 29% du parc de LLS et les T2 dans une moindre mesure. Il n'existe par contre pratiquement pas de T1 : 38 logements répartis sur 10 communes.

Ce parc de T4 est, pour plus de 58 %, propriété des Maisons & Cités. Pour Norvèie, la part de T3 est plus importante par rapport aux autre typologie. SIA est le bailleur proposant le plus de T2 sur le territoire.



Le graphique ci-dessous montre à la commune la répartition des LLS par nombre de pièces (pour les communes disposant de LLS). On note l'importance du parc social sur les communes de Somain, Pecquencourt, Aniche, Fenain, Montigny et Masny.

Sur certaines communes, le choix de typologie est très restreint, comme sur Fenain notamment, alors que sur Aniche ou Masny, la répartition est plus équilibrée. Montigny a la particularité d'avoir une part importante de T3 dans ses LLS.



Néanmoins, considérant la composition des ménages de la CCCO, on relève 57 % de ménages composés de 1 ou 2 personnes, 17 % de ménages de 3 personnes et 25 % de ménages de 4 personnes et plus.

Ainsi, force est de constater, qu'en termes de typologie, l'offre de logements ne correspond pas à la structure des ménages. Il convient donc que les futures programmations de logements locatifs sociaux se focalisent sur la production de logements de petites typologies T1, T2 et T3, afin de fluidifier les parcours résidentiels en répondant la demande. De plus, cette concordance entre demande et offre de logement et donc l'augmentation du parc de logements de typologie plus petite permettrait également de maîtriser les loyers.

Enfin, le vieillissement de la population conforte également cette orientation.

### 3-6 – La demande de logements locatifs sociaux

#### 3-6-1 – La demande en cours

##### Ancienneté de la demande

		Stock de demandes au 31/12	Demande < 1 an		Demande entre 1 et 2 ans		Demande supérieure à 2 ans	
			En nbre	En part	En nbre	En part	En nbre	En part
2014	CCCO	1731	1213	70%	337	19%	181	10%
	Département	88015	51060	58%	18404	21%	18551	21%
	Région	126196	77898	62%	25584	20%	22714	18%
2015	CCCO	1775	1265	71%	326	18%	184	10%
	Département	90682	54533	60%	17852	20%	18297	20%
	Région	130265	82631	63%	25013	19%	22621	17%

Source : Infocentre du Système National d'enregistrement (SNE – 2015)

Le territoire de la CCCO compte 1731 demandes en stock en 2014 et 1775 en 2015 et enregistre une augmentation de la demande de 6 % sur 2014 et 2 % sur 2015. La CCCO se positionne en 4ème position au niveau départemental.

On remarque que la CCCO présente un taux de demandes de plus de deux ans moitié moins important que la région ou le département du Nord. Avec 70 % des demandes en stock (71 % des demandes hors mutation) datant de moins d'un an soit 11 à 12 points supérieurs aux moyennes départementales et régionales, on relève une faible tension du marché. Le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement est de 8,7 mois contre 11,2 pour la région.

Parmi les 1775 demandes en stock au 31 décembre 2015, 994 sont des demandes hors mutations (56%) et 781 sont des demandes de mutation (44% contre 38% en 2014).

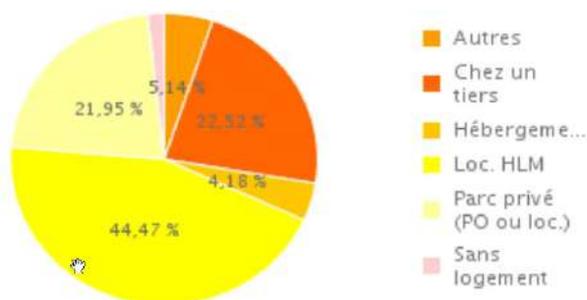
##### Typologie des demandeurs

		Ménage de 1 pers	Ménage de 2 pers	Ménage de 3 pers	Ménage de 4 pers	Ménage de 5 pers	Ménage de 6 pers et plus	Total
Toute demande	Demande en cours	592	486	303	219	104	71	1775
	En part	33%	27%	17%	12%	6%	4%	100%
	Demande satisfaite	185	189	139	106	33	17	669
	En part	28%	28%	21%	16%	5%	3%	100%
Demande hors mutation	Demande en cours	411	270	148	101	29	35	994
	En part	41%	27%	15%	10%	3%	4%	100%
	Demande satisfaite	137	137	90	59	18	9	450
	En part	30%	30%	20%	13%	4%	2%	100%

Source : Infocentre du Système National d'enregistrement (SNE – 2015)

Au titre de 2015, on remarque que 33 % des demandes concernent des ménages d'une seule personne (41 % hors mutation), 27 % de la demande est faite par des personnes isolées ayant au moins une personne à charge (33 % hors mutation) et que 78 % des demandes (83 % hors mutation) concernent des ménages de 1 à 3 personnes.

Si l'on détaille la situation de logement du demandeur, pour 44,5 % il occupe donc déjà un logement social, 16 % sont dans un logement locatif du parc privé, 13 % sont hébergés par les parents ou enfants, 9,5 % chez un particulier, 5,14 % autres, 4,18 % sans logement.



Le principal motif exprimé est à 16,7 % le besoin d'un logement plus grand (296 ménages). En considérant en plus, les ménages n'ayant pas de logement propre ou dont le loyer est trop élevé, on couvre environ 45 % des motifs invoqués. Le fait de ne pas avoir de logement propre est mis en avant pour 26,7 % des ménages faisant une demande hors mutation. Suivent les motifs tels que : le logement trop cher (15,4%), divorce et séparation (10,5%), logement trop petit (10,1%).

#### Âges des demandeurs

		Moins de 25 ans	25 – 39 ans	40 – 59 ans	60 – 75 ans	Plus de 75 ans	Total
Toute demande	Demande en cours	168	710	598	226	73	1775
	En part	9%	40%	34%	13%	4%	100%
	Demande satisfaite	93	290	193	71	22	669
	En part	14%	43%	29%	11%	3%	100%
Demande hors mutation	Demande en cours	124	406	307	99	58	994
	En part	12%	41%	31%	10%	6%	100%
	Demande satisfaite	81	185	130	36	18	450
	En part	18%	41%	29%	8%	4%	100%

Source : Infocentre du Système National d'enregistrement (SNE – 2015)

70% des demandeurs ont entre 25 à 59 ans, les plus représentés sont les 25-39 ans pour 40%. Si la part les jeunes demandeurs (- de 24 ans) paraît faible (9%), un quart de la demande est exprimée par les 20-25 ans. Sur les demandes hors mutation la part des jeunes est plus importante : 12% pour les 20-24 et 41% pour les 25-39 ans.

#### Ressources des demandeurs

		=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS	Non renseigné	Total
Toute demande	Demande en cours	1306	268	63	24	114	1775
	En part	74%	15%	4%	1%	6%	100%
	Demande satisfaite	520	125	12	1	11	669
	En part	40%	47%	19%	4%	10%	38%
Demande hors mutation	Demande en cours	726	144	36	14	74	994
	En part	73%	14%	4%	1%	7%	100%
	Demande satisfaite	353	83	6	1	7	450
	En part	78%	18%	1%	0%	2%	100%

Source : Infocentre du Système National d'enregistrement (SNE – 2015)

On relève également que 89 % des demandeurs (88 % hors mutation) présente un niveau de ressources inférieur au plafond PLUS et 74 % (73 % hors mutation) ont des ressources inférieures au plafond PLAI (+5 points par rapport à la région).

#### Typologie des logements demandés

		T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
Toute demande	Demande en cours	129	520	645	407	70	4	1775
	En part	7%	29%	36%	23%	4%	0%	100%
	Demande satisfaite	3	112	247	251	47	9	669
	En part	0%	17%	37%	38%	7%	1%	100%
Demande hors mutation	Demande en cours	96	335	367	161	32	3	994
	En part	10%	34%	37%	16%	3%	0%	100%
	Demande satisfaite	3	76	186	153	26	6	450
	En part	1%	17%	41%	34%	6%	1%	100%

Source : Infocentre du Système National d'enregistrement (SNE – 2015)

Concernant la typologie des logements souhaités, on observe que 73 % de la demande s'oriente vers des logements de petites ou moyennes tailles de types T1 (7%), T2 (29 %) ou T3 (36 %). Ce constat est encore plus significatif pour les demandes hors mutation où 80 % de la demande s'oriente vers des logements de petites ou moyennes tailles de types T1 (10%), T2 (34 %) ou T3 (37 %).

### 3-6-2 – Les attributions

En 2015, 669 demandes de logements ont été satisfaites. Elles concernent pour 33 % des demandes de mutations au sein du parc social, 17,4 % étaient hébergés par parents/enfants, 16,5 % dans le parc privé, et 15,7 % chez un particulier.

75,9 % des attributions ont été réalisées en moins d'un an, toute provenance confondue (soit une ancienneté moyenne des demandes de 8,7 mois), cette part est à peine plus importante pour les demandes hors mutations, ces dernières sont satisfaites légèrement plus rapidement avec un délai d'attente moyen de 8,4 mois.

On retrouve ici les 3 mêmes motifs principaux pour les demandes avec notamment 22 % pour obtenir un logement plus grand, 18,7 % recherchant un logement propre et à hauteur de 10,8 % estimant avoir un logement trop cher. Concernant les demandes hors mutations, les mêmes motifs sont exprimés et dans un même ordre de grandeur.

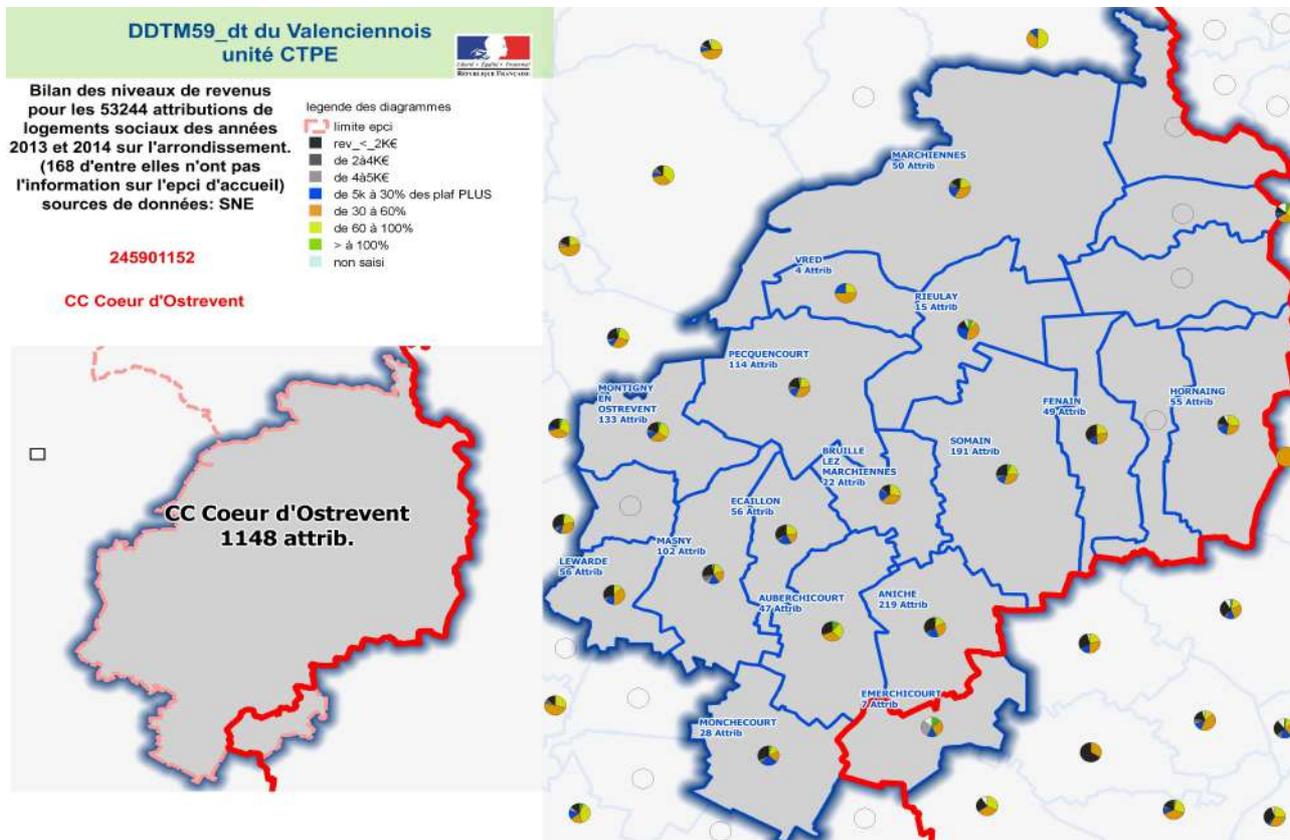
La composition des ménages relogés est un peu différente de la demande en cours. En effet seulement 27,7 % émanent de personnes isolées et les ménages de 2 personnes avec 1 ou 2 personnes à charge sont plus représentés (respectivement 12,7 % et 11,1%) sensiblement la même que pour ceux en attente d'attribution. On retrouve cette même baisse de pourcentage pour les personnes isolées, hors mutation, avec 30,4 %.

Sur la taille du logement attribué, on observe une translation vers des logements plus grands : les attributions se font essentiellement sur des T3 (37%) et T4 (38%), 29 % des demandes en cours recherchent un T2 et seulement 17 % des logements attribués sur la période sont de ce type. La part des attributions de chambre/T1 sont quasi nulles. Il semble plus difficile d'obtenir un petit logement.

Les demandes satisfaites concernent également des ménages plus jeunes : 14 % de moins de 25 ans et 43% de 25-39 ans. Ce phénomène est accentué si l'on ne considère que les demandes hors mutation où 18% des relogés ont moins de 25 ans.

### 3-6-3 – Les attributions à l'intercommunal

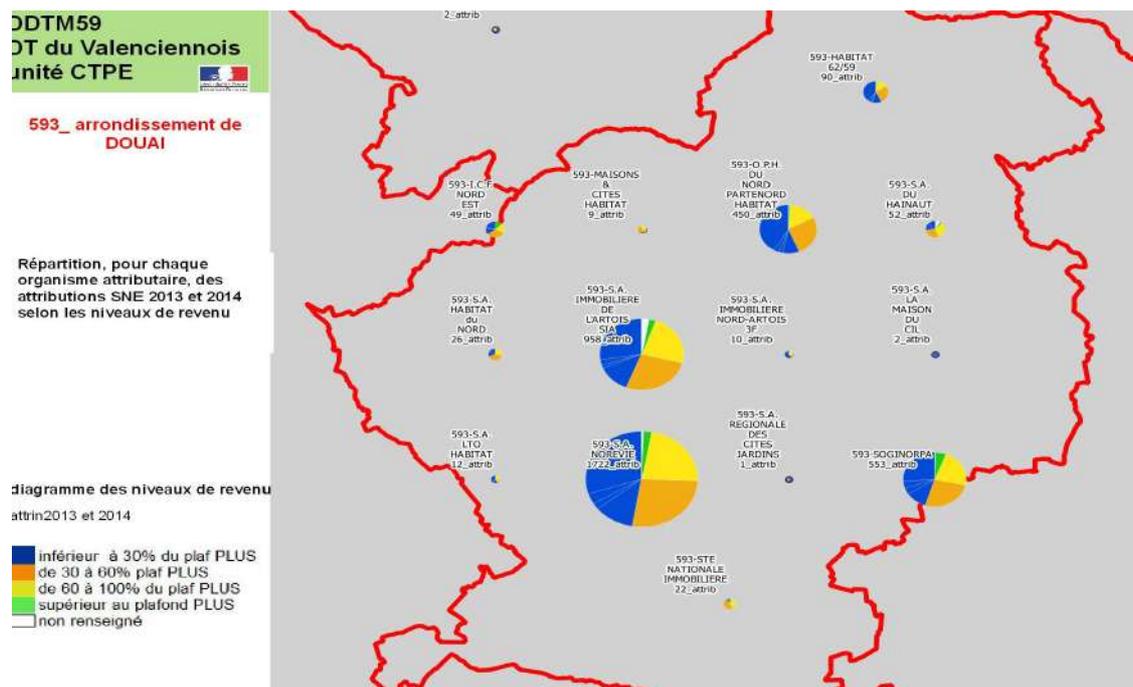
Le croisement entre les données RPLS (logement social) et SNE (attribution de logements) a permis de géolocaliser les attributions de LLS sur le territoire de la CCCO.



Ainsi, l'analyse des attributions de logements sociaux des années 2013 et 2014 ramenées à l'échelle de carreaux de 1 km permet d'identifier ceux concentrant des volumes importants d'attributions et de constater les disparités relatives à la répartition des revenus (revenu fiscal annuel) des ménages logés entre différents secteurs de l'agglomération. La localisation des relogements a été possible sur 1.148 des 1.271 demandes satisfaites sur la période (53.244 attributions à l'échelle du Nord).

Le regroupement des attributions par commune a permis de représenter la répartition des 1.148 relogements sur la CCCO en les classant par tranche de revenu. Il se dégage que certaines communes comme Rieulay, Lewarde, Aniche, Monchecourt, Marchiennes, Fenain Masny,, Ecaillon et Pecquencourt accueillent, pour plus de 75 %, des ménages dont le revenu est inférieur au 60 % de plafond PLUS, donc les plus pauvres. Sur Auberchicourt ou Montigny, au contraire, ce sont des ménages en moins grande difficulté qui ont été relogés.

Enfin, en comparant les quatre principaux bailleurs, on constate que Partenord reloge des ménages plus pauvres dans son parc.



### 3-7 – La programmation de logements locatifs sociaux

Programmations locatives 2010 – 2015

Communes	2010			2011			2012			2013			2014			2015			Total
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	
Aniche	8	21	0	1						16			16	5					67
Auberchicourt	2	6	0				3	13		4	10		4	10		6	13		71
Bruille-lez-Marchiennes																6	13		19
Ecaillon																			0
Émerchicourt	0	0	0																0
Erre													3	7					10
Fenain										17	54								71
Hornaing																			0
Lewarde																			0
Loffre																			0
Marchiennes													3	6					9
Masny																			0
Monchecourt	0	0	0				4	16											20
Montigny-en-Ostrevent										5	14		2	6					27
Pecquencourt				15	29								8	20		7	19		98
Rieulay							20	5					4	10					39
Tilloy-lez-Marchiennes																			0
Vred	4	8																	12
Wandignies-Hamage																			0
Warlaing																			0
ccco	14	35	0	16	29	0	27	34	0	42	78	0	40	64	0	19	45	0	443
<b>Total annuel</b>		<b>49</b>			<b>45</b>			<b>61</b>			<b>120</b>			<b>104</b>			<b>64</b>		

Typologie des logements des programmations locatives 2012 – 2015

Communes	PLAI		PLUS		PLS		Total		Moyenne annuelle de logements
	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part /commune	Nbre	Part sur la CCCO	
Aniche	32	86%	5	14%	0	0%	37	8%	9,25
Auberchicourt	17	27%	46	73%	0	0%	63	14%	15,75
Bruille-lez-Marchiennes	6	32%	13	68%	0	0%	19	4%	4,75
Écaillon	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Émerchicourt	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Erre	3	30%	7	70%	0	0%	10	2%	2,5
Fenain	17	24%	54	76%	0	0%	71	16%	17,75
Hornaing	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Lewarde	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Loffre	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Marchiennes	3	33%	6	67%	0	0%	9	2%	2,25
Masny	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Monchecourt	4	20%	16	80%	0	0%	20	5%	5
Montigny-en-Ostrevent	7	26%	20	74%	0	0%	27	6%	6,75
Pecquencourt	15	28%	39	72%	0	0%	54	12%	13,5
Rieulay	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Somain	24	62%	15	38%	0	0%	39	9%	9,75
Tilloy-lez-Marchiennes	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Vred	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Wandignies-Hamage	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Warlaing	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<b>CCCO</b>	<b>128</b>	<b>37%</b>	<b>221</b>	<b>63%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>349</b>		<b>87,25</b>

Pour rappel, le PLH 2010-2016 fixait, pour la période 2012-2016 soit 5 ans, comme objectif de production 403 à 532 logements locatifs sociaux dont 121 à 160 logements très sociaux.

Sur la période 2012-2015, la CCCO a réalisé une production de 349 logements dont 128 PLAI soit 37 %.

Considérant une production moyenne annuelle de 87 logements et au regard des programmes 2016 en attente d'agrément, il peut être estimé une production de logements d'environ 118 logements auxquels pourrait s'ajouter un projet de CH-EPHAD sur Somain de 70 PLS.

Sur l'ensemble de la période 2012-2016, la CCCO comptabiliserait donc 467 logements dont 160 PLAI soit 34 % des productions (537 logements avec le projet CH-EPHAD).

Ainsi, si la CCCO a d'ores et déjà rempli son objectif minimum en matière de logements PLAI, elle devrait, au terme du PLH, atteindre voire dépasser son objectif global maximum de logements.

### 3-8 – Confort des logements

Le niveau de confort des logements est très bon étant donné que 75 % d'entre-eux sont répertoriés en logement tout confort. 22 % du parc de logements présente néanmoins un niveau de confort partiel et 3 % aucun confort.

Certaines communes comme Emerchicourt, Erre, Marchiennes, Aniche et Bruille-lez-Marchiennes présentent un taux de logements sans confort plus élevé que la moyenne du territoire soit 5 % ou plus.

De la même manière, les communes d'Aniche, Emerchicourt, Erre et Vred comptabilise plus de 30 % de logements sans confort ou confort partiel soit 5 points de plus que la moyenne du territoire. A moindre mesure, les communes de Bruille-lez-Marchiennes ; Hornaing et Pecquencourt présentent également une part plus élevée de logements sans confort ou confort partiel.

A l'inverse, on relève la qualité du parc de logements sur Warlaing, Tilloy-Lez-Marchiennes, Masny ou encore Ecaillon.

## Répartition des logements par niveau de confort et par commune

Communes	Nombre de logements	Logement sans confort		Logement avec confort partiel		Cumul sans confort et confort partiel	Logement tout confort	
		Nbre	Part sur la communes	Nbre	Part sur la communes	Part sur la communes	Nbre	Part sur la communes
Aniche	3890	212	5%	939	24%	30%	2739	70%
Auberchicourt	1855	12	1%	454	24%	25%	1389	75%
Bruille-lez-Marchiennes	482	24	5%	107	22%	27%	351	73%
Écaillon	777	8	1%	98	13%	14%	671	86%
Émerchicourt	328	21	6%	107	33%	39%	200	61%
Erre	562	34	6%	158	28%	34%	370	66%
Fenain	2090	54	3%	496	24%	26%	1540	74%
Hornaing	1324	52	4%	320	24%	28%	952	72%
Lewarde	991	33	3%	205	21%	24%	753	76%
Loffre	293	7	2%	42	14%	17%	244	83%
Marchiennes	1777	102	6%	362	20%	26%	1313	74%
Masny	1648	37	2%	229	14%	16%	1382	84%
Monchecourt	952	41	4%	206	22%	26%	705	74%
Montigny-en-Ostrevent	1837	23	1%	302	16%	18%	1512	82%
Pecquencourt	2338	50	2%	574	25%	27%	1714	73%
Rieulay	514	10	2%	123	24%	26%	381	74%
Somain	5118	72	1%	1119	22%	23%	3927	77%
Tilloy-lez-Marchiennes	184	4	2%	20	11%	13%	160	87%
Vred	546	11	2%	164	30%	32%	371	68%
Wandignies-Hamage	493	17	3%	103	21%	24%	373	76%
Warlaing	192	1	1%	29	15%	16%	162	84%
<b>CCCO</b>	<b>28191</b>	<b>825</b>	<b>3%</b>	<b>6157</b>	<b>22%</b>	<b>25%</b>	<b>21209</b>	<b>75%</b>

Source : Données Filocom 2013

## 3-8-1 – Confort des logements selon les parcs

## Niveau de confort par type de logement

	Autres		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	23	112	300
	5%	26%	69%
<b>CCCO</b>	<b>14</b>	<b>48</b>	<b>158</b>
	<b>6%</b>	<b>22%</b>	<b>72%</b>

	Locatif collect. Terr.		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	6	71	117
	3%	37%	60%
<b>CCCO</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>101</b>
	<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>81%</b>

	Locatif HLM et SEM *		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	5	1 168	11 400
	0%	9%	91%
<b>CCCO</b>	<b>6</b>	<b>352</b>	<b>3 696</b>
	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

	Locatif privé *		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	461	3 308	12 434
	3%	20%	77%
<b>CCCO</b>	<b>270</b>	<b>1 538</b>	<b>5 795</b>
	<b>4%</b>	<b>20%</b>	<b>76%</b>

	Propriétaire occupant		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	759	8 863	22 794
	2%	27%	70%
<b>CCCO</b>	<b>531</b>	<b>4 199</b>	<b>11 459</b>
	<b>3%</b>	<b>26%</b>	<b>71%</b>

	Général		
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort
CAD	1 254	13 522	47 045
	2%	22%	76%
<b>CCCO</b>	<b>825</b>	<b>6 157</b>	<b>21 209</b>
	<b>3%</b>	<b>22%</b>	<b>75%</b>

Source : Données Filocom 2013

\* Attention ces données comptent dans le parc privé les logements Maisons&amp;Cités – Soginorpa

On relève que le taux de logements sans confort concerne principalement le parc privé. Si les propriétaires occupants sont dans la moyenne du territoire soit 3% des logements, le parc locatif privé présente un taux supérieur à la moyenne soit 4%.

Force est de constater que le parc locatif social n'enregistre que 6 logements sans confort soit un taux nul.

De manière générale, on observe que les logements sans confort ou avec un confort partiel sont très peu répandus au sein du parc locatifs social (10% du parc).

Les logements sans confort ou avec un confort partiel sont principalement situés dans le parc privé : 29% des résidences des propriétaires occupants et 24% des logements locatifs privés.

### 3-8-2 – Parc privé potentiellement indigne

La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

#### Parc privé potentiellement indigne (PPPI 2015)

	Logements PPPI	Total des logements RPP	Ratio logements concernés	Population touchée par PPPI	Total population RPP	Ratio Population touchée
CCCO	2 127	24 032	8,85%	6 048	62 373	9,70%
Arrondissement de Douai	5 886	81 556	7,22%	15 996	204 296	7,83%
Département du Nord	78 702	850 633	9,25%	207 097	2 034 465	10,18%

Le nombre de logements potentiellement indigne de la CCCO reste élevé avec un ratio de 8,85 % du parc privé. Si ce taux est supérieur d'un point par rapport à l'arrondissement de Douai, il demeure néanmoins inférieur de 0,5 point par rapport au département. Toutefois, le taux de population touchée est de 2 point supérieur à l'arrondissement.

#### Parc des propriétaires occupants potentiellement indigne (PPPI 2015)

	Logements PPPI	Total des logements RPP	Ratio logements concernés	Population touchée par PPPI	Total population RPP	Ratio Population touchée
CCCO	492	16 095	3,06%	1 242	42 723	2,91%
Arrondissement de Douai	1 644	54 944	2,99%	3 992	143 318	2,79%
Département du Nord	30 644	584 689	5,24%	83 238	1 511 168	5,51%

#### Parc des locataires du parc privé potentiellement indigne (PPPI 2015)

	Logements PPPI	Total des logements RPP	Ratio logements concernés	Population touchée par PPPI	Total population RPP	Ratio Population touchée
CCCO	1 611	7 603	21,19%	4 764	18 956	25,13%
Arrondissement de Douai	4 157	25 579	16,25%	11 838	58 696	20,17%
Département du Nord	46 491	253 556	18,34%	120 571	496 550	24,28%

Les propriétaires occupants comme les locataires sont touchés. On remarque néanmoins que la part de logements potentiellement indignes est beaucoup plus importante chez les locataires que chez les propriétaires. En effet, 2,91 % des propriétaires occupants du territoire (environ 3 % des logements) semblent concernés comparativement à 25 % des locataires du parc privé (environ 21 % des logements).

Parc privé potentiellement indigne par commune (PPPI 2015)

	Ratio logements concernés	Ratio Population touchée
Aniche	7,84%	8,97%
Auberchicourt	9,04%	9,31%
Bruille-lez-Marchiennes	8,12%	9,17%
Écaillon	9,76%	10,08%
Émerchicourt	NC	NC
Erre	5,52%	6,51%
Fenain	8,19%	8,23%
Hornaing	4,83%	5,25%
Lewarde	5,57%	6,22%
Loffre	NC	2,18%
Marchiennes	4,27%	4,00%
Masny	11,21%	12,60%
Monchecourt	5,54%	6,36%
Montigny-en-Ostrevent	10,00%	11,04%
Pecquencourt	20,05%	22,44%
Rieulay	5,20%	4,75%
Somain	10,46%	12,34%
Tilloy-lez-Marchiennes	NC	NC
Vred	3,70%	4,50%
Wandignies-Hamage	2,84%	1,94%
Warlaing	NC	NC

On relève que la commune de Pecquencourt est fortement touchée par le logement potentiellement indigne avec un taux supérieur à 20 %. Il est de même pour les communes de Ecaillon, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Somain avec un taux de logements touchés égale ou supérieur à 10 %.

Le PLH devra examiner avec attention les moyens opérationnels (techniques, financiers, juridiques et humain) permettant d'intervenir sur le logement indigne avec pour priorité l'hébergement temporaire de l'occupant et/ou son relogement puis la réhabilitation ou la sortie du parc locatif.

Parallèlement, sur la période 2010-2016, 11 arrêtés d'insalubrité (dont 2 levés) ont été traités sur le territoire de la CCCO (158 sur l'arrondissement de Douai dont 68 levés) dans le cadre du comité de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité de l'arrondissement de Douai.

Le repérage des situations d'insalubrité et de péril doit être renforcé en partenariat avec les maires, les services sociaux et les services de l'Etat.

### 3-8-3 – Parc accessible et adapté aux personnes handicapées

Seul le parc locatif social a fait l'objet d'une étude compte-tenu de la difficulté de contacter et d'obtenir des renseignements auprès des bailleurs privés. Si 6 bailleurs sociaux sur 12 ont répondu à cette enquête de 2012 de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées (CIAPH) et envoyé les données concernant les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sur le territoire de la CCCO, ces derniers représentent plus de 93 % du parc total.

Logements accessibles par commune

Commune	Nombre
Aniche	18
Auberchicourt	10
Masny	1
Montigny-en-Ostrevent	2
Pecquencourt	11
Rieulay	3
Somain	23
Vred	3
<b>CCCO</b>	<b>71</b>

Les bailleurs ayant répondu à l'enquête

Bailleur	Nombre
Habitat 62/59	16
Norevie	11
Partenord	2
SIA	6
Soginorpa	36
Vilogia	0
<b>CCCO</b>	<b>71</b>

### Année de construction des logements accessibles

Année de construction	Nombre
1914	1
1951	1
1954	2
1957	1
1958	1
2000	7
2004	2
2006	4
2008	1
2010	14
2011	26
2012	11
<b>CCCO</b>	<b>71</b>

Période de construction	Nombre	En part
Avant 1945	1	1%
1945-1975	5	7%
1976-1990	0	0%
1991-2006	13	18%
Après janvier 2007	52	73%

En 2012, il existe, sur le territoire de la CCCO, 71 logements accessibles sur le territoire dont 47 soit 66 % sont de logements individuels et 24 soit 34 % des logements collectifs. Ces logements représentent moins de 1 % du parc locatif social. 73 % des logements sont récents.

Ces logements sont inégalement répartis sur le territoire et sont principalement situés sur l'arc central du territoire. 68 % du parc se situe sur les communes de Somain et Aniche et 30 % sur Auberchicourt et Pecquencourt.

Considérant que 9 % de la population a plus de 75 ans (soit environ 6.554 personnes) dont 37 % sont des locataires (soit 2425 personnes), il apparaît qu'avec moins d'1 % de logements accessibles, le territoire enregistre un déficit de logements accessibles.

### 3-8-4 – Parc des structures d'hébergement

	Spécificité dispositif	ANICHE	AUBERCHICOURT	Total
<b>Insertion</b>	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ( CHRS )	37	3	40
	Hébergement de Stabilisation			0
Total Insertion		37	3	40
<b>Urgence</b>	Hébergement d'Urgence ( HU )			
	Logement Temporaire	15		15
Total Urgence		15		15
<b>Logement adapté</b>	Foyer de Travailleurs Migrants ( FTM )			0
	Pension de Familles			0
	Résidence Sociale (ex FJT)		32	32
	Résidence Sociale (ex FTM)			0
Total Logement adapté		0	32	32
<b>TOTAL CCCO</b>		<b>52</b>	<b>35</b>	<b>87</b>

Source : Données DDCS 2016

La communauté de commune compte 87 place d'hébergement sur l'ensemble de son territoire concentrées sur les seules communes d'Aniche (60%) et d'Auberchicourt (40%). On relève que la commune d'Aniche ne comporte aucun logement adapté.

Néanmoins, a priori le nombre de places sur la CCCO est suffisant, la demande étant principalement axée sur la ville de Douai, phénomène rencontré dans chaque arrondissement.

### 3-8-5 – Parc minier classé UNESCO

L'inventaire du parc minier révèle un patrimoine d'une qualité variable. Ainsi, une grille de critères patrimoniaux (mise au point par la Mission Bassin Minier et validé par le Service Régional de l'inventaire et Maisons & Cités) a été établi afin de hiérarchiser les cités minières en fonction de leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères. Ce travail de hiérarchisation s'est fait compagnie par compagnie, de manière à comparer des cités d'une même famille architecturale. Au sein de chacune des compagnies, chaque cité est analysée selon ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Une note allant de 0 à 3 est délivrée pour chacune de ces qualités :

#### Qualité architecturale

- 0 : sans qualité particulière
- 1 : une cité où un léger effort a été fait, ou dans laquelle il peut exister un élément isolé intéressant (type particulier, rare ou de qualité) que l'on a jugé utile d'identifier, même si la cité est globalement pauvre.
- 2 : la cité est globalement de bonne qualité architecturale, on y retrouve des types de qualités généralisées sur l'ensemble de la cité. Il s'agit de cités globalement homogènes. Il peut s'agir également de cités avec une grande variété de types.
- 3 : la cité est homogène, la qualité architecturale est généralisée tout comme dans les cités notées 2, mais les types présents sont cette fois de qualité architecturale exceptionnelle et variée. Ces cités sont représentatives de la concurrence que se livraient les compagnies.

#### Qualité urbaine

- 0 : sans qualité particulière, une cité ayant subi une restructuration telle, qu'aucun élément de sa structure urbaine d'origine ne subsiste (équipements, places, dessin des voies,...) : elle est dénaturée.
- 1 : Il s'agit fréquemment de cités sans qualité urbaine particulière, mais à proximité desquelles subsiste un équipement ou une ancienne fosse. Il peut s'agir plus rarement d'une cité qui possède un caractère urbain particulier.
- 2 : Il s'agit de cités possédant des équipements, souvent autour d'un espace public, ou des cités ayant une structure urbaine globale claire et de qualité, ou encore une forme urbaine atypique ou très rare.
- 3 : Il s'agit de cités possédant une qualité urbaine exceptionnelle, cumulant souvent l'ensemble des critères. Il peut s'agir également de cités reliées à un ensemble minier remarquable.

#### Qualités paysagères

- 0 : les clôtures sont hétéroclites, les voiries ont été minéralisées à l'extrême, l'espace public n'est pas valorisé.
- 1 : il existe des Éléments isolés qui distinguent la cité de la précédente, une séquence de qualité dans une rue qui redonne à l'espace public une valeur ponctuellement (une rue avec des haies préservées, des arbres isolés ou un alignement d'arbres, une liaison piétonne, un petit square), ou encore un élément de contexte (champs, terrils, canal, ...).
- 2 : la cité est homogène au niveau des plantations, des haies, du traitement des espaces publics ; les arbres sont présents en plus grand nombre, le cadre de vie est agréable.
- 3 : on retrouve les qualités de la cité précédente, mais en plus grand nombre et (ou) de meilleure qualité ; La cité possède une qualité paysagère exceptionnelle; les haies sont préservées ; il y a présence de mails plantés importants qui structurent la cité, de places plantées, de stades et parfois on trouve des éléments de contexte valorisants (cavalier mis en valeur, terrils).

La valeur historique ou symbolique de la cité, ainsi que son appartenance à un ensemble minier remarquable, sont également prises en compte dans son évaluation. L'évaluation de chacune des cités permet de les classer en 3 catégories: les cités exceptionnelles, les cités remarquables et les cités témoins. Pour le territoire de la CCCO, l'évaluation de chacune des cités fait ressortir 5 cités minières exceptionnelles. Les cités exceptionnelles sont de cités ambassadrices de la richesse et de la qualité de l'habitat minier dans le Nord-Pas de Calais : elles possèdent un haut niveau de qualité au regard de l'ensemble des critères et (ou) possèdent une caractéristique qui les rend uniques.

COMMUNE	NOM de la CITE	Évaluation de la cité					TYPOLOGIE	COMPAGNIE	PROPRIETAIRES	AGENCE M&C
		Qualité architecturale	Qualité urbaine	Qualité paysagère	Valeur his./sym.	Ens. minier				
Masny	Cité du Champ Fleuri	2	2	2			Cité moderne	HBNPC	M&C	Aniche
Montigny-en-O.	Cité de Montigny	2	3	2			CJ	Aniche	M&C	Aniche
Pecquencourt	Cité Ste-Marie	3	1	1		Oui	CJ	Aniche	M&C	Aniche
Somain	Cité Beaufort	3	1	2		Oui	Cité Pavillonnaire	Aniche	M&C	Aniche
	Cité du Bois Brûlé	2	2	2		Oui	Cité Pavillonnaire	Aniche	M&C	Aniche

Source : Données de la mission du bassin minier

Les informations complémentaires peuvent être obtenues auprès de la mission du bassin minier.

### 3-9 – ANAH – Nombre de dossiers agréés 2011-2016

Nombre et répartition des dossiers agréés Anah et Fart

Engagement	Nombre de dossier	Nombre de logements subventionnés	Type de logement subventionné			Subventions Anah	Subventions Fart	Logements subventionnés Fart
			Très social	Social	Intermédiaire			
2010	117	121	3	16	9	604 631 €	0 €	0
2011	81	125	3	66	4	892 284 €	7 962 €	4
2012	37	197	0	166	7	2 114 464 €	18 780 €	8
2013	40	268	0	250	3	2 958 186 €	18 198 €	5
2014	68	68	0	1	1	467 446 €	187 500 €	54
2015	106	106	3	2	0	958 651 €	258 300 €	92
2016	39	39	0	0	0	300 676 €	56 748 €	35

Source : Données DDTM au 6 juin 2016

Pour rappel, pour bénéficier d'une aide l'Anah, les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de tous les personnes composant le ménage :

Barème national des plafonds de ressources pour bénéficier de l'aide de l'Anah

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	14 308 €	18 342 €
2	20 925 €	26 826 €
3	25 166 €	32 260 €
4	29 400 €	37 690 €
5	33 652 €	43 141 €
Par personne supplémentaire	+ 4241 €	+ 5434 €

### 3-10 – Article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

(SRU), impose aux communes de plus de 3.500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, la création de 20 % de logements sociaux.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social relève à 25 % le taux de logements locatifs sociaux dans certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Considérant que la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent compte 72.830 mais ne comporte pas de commune de plus de 15.000 habitants, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins, le SCoT prévoit, dans le cadre de la création de logements sociaux, un meilleur équilibre sur le territoire et, à l'exception des communes ayant plus de 35 % de logements sociaux dans leur parc de logements, une obligation de construire d'ici 2030, au moins 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession à la propriété, sur l'ensemble des constructions neuves ou réhabilitations.

### **3-11 – PDALPD – DALO – Arrondissement de Douai**

En 2014, le PDALPD a fait l'objet d'une saisine pour 97 situations : 61 ont fait l'objet d'un relogement dans le parc social (dont 17 relogements effectifs en 2015).

En 2015, le PDALPD a fait l'objet d'un nombre de saisines en augmentation avec 180 situations : 64 ont fait l'objet d'un relogement dans le parc social, 19 sont en attente de labellisation PDALPD a posteriori, 12 dossiers sont en cours.

#### **Motifs de labellisation PDALPD**

En 2014, les principaux motifs de saisine du PDALPD sont les situations d'hébergement institutionnels, d'hébergement chez un tiers, de menace d'expulsion, de personnes dépourvues de logement et de coût du logement inadapté aux ressources, soit un total de plus de 86 % des saisines.

La part des sortants d'hébergement dans les relogements est prépondérante avec plus de 40%.

En 2015, les principaux motifs de saisine du PDALPD sont les situations de personnes dépourvues de logement, d'hébergement chez un tiers, d'hébergement institutionnel et de menace d'expulsion soit un total de près de 80% des saisines.

Leur part respective est plus homogène qu'en 2014 et se situe entre 20 et 13 %.

#### **Composition familiale**

En 2014, la composition familiale des situations relogées est à plus de 75 % des personnes isolées avec ou sans enfant. En effet, près de 35 % de personnes isolées sans enfant et plus de 40 % de personnes isolées avec enfants.

Parmi ces situations, la part de personnes isolées avec 4 enfants et plus est limitée à environ 11 %.

La tendance est plus marquée pour les ménages où environ 3 % de ménages relogés avec 4 enfants ou plus sur un total d'environ 25 % de ménages.

En 2015, la part de relogements concernant des personnes isolées avec ou sans enfant dépasse 76 %. En effet, plus de 32 % de personnes isolées sans enfant et plus de 44 % de personnes isolées avec enfants.

Parmi ces situations, la part de personnes isolées avec 4 enfants et plus est faible: moins de 5 %.

La tendance pour les ménages reste similaire à 2014: environ 3 % de ménages relogés avec 4 enfants ou plus sur un total d'environ 23 % de ménages.

#### **Tranches d'âge**

En 2014, 62 % des relogements concernent les tranches d'âges de 30-39 ans et 40-49 ans. Les jeunes de moins de 30 ans représente près de 23 % des relogements.

En 2015, la proportion de relogement de jeunes de moins de 30 ans a augmenté à hauteur d'environ 31 % et approche celle des 30-39 ans qui est de l'ordre de 33 %.

#### **Nature des ressources**

En 2014, la nature des ressources est à plus de 55 % composée principalement du RSA. Les situations dont

les ressources étaient principalement composées d'un salaire ou d'allocations chômage représentent environ 31 % des relogements.

Les bénéficiaires d'allocations versées par la CAF (hors APL/AL) représentent près de 56 % des personnes relogées.

En 2015, la part des ressources composées principalement de RSA a augmenté et concerne désormais plus de 60 % des personnes relogées (+5 points). A l'inverse, les situations dont les ressources étaient principalement composées d'un salaire ou d'allocations chômage a diminué et ne représente plus que 25% des relogements (-6 points).

La part des bénéficiaires d'allocations versées par la CAF (hors APL/AL) demeure stable et représente 51% des personnes relogées.

### **Typologie des relogements**

En 2014, la typologie des relogements est répartie de la manière suivante:

- 33 % de relogements en T1-T2,
- 28% de relogements en T3,
- 28 % de relogements en T4,
- 8 % de relogement en T5.

En 2015, la typologie des relogements s'est inversée entre les T1-T2 d'une part et les T3 d'autre part :

- 27% de relogements en T1-T2,
- 34% de relogements en T3,
- 28 % de relogements en T4,
- 9 % de relogement en T5.

### **Lieux de relogements**

En 2014 comme en 2015, on ne relève pas de distorsion entre les EPCI d'origine, les EPCI demandés et les EPCI de relogement. Les proportions 2014 et 2015 sont respectivement de 67 % et 70 % pour la CAD et 25 % et 29 % pour la CCCO.

Près de 43 % des relogements s'effectue dans la commune de Douai.

Les communes d'Aniche, Aubry, Sin-le-Noble, Somain et Waziers concernent près de 30 % des relogements.

La part des relogements effectués dans des secteurs classés en QPV est d'environ 49 % et près de 15 % pour les QVA.

En 2015, le relogement est un peu moins concentré sur la commune de Douai, soit 36% (- 8 points).

Les communes d'Aniche, Lallaing, Sin-le-Noble, Somain et Waziers concernent 37% environ des relogements.

La part des relogements effectués dans des secteurs classés en QPV a diminué à un taux de 47 % et celle pour les QVA a légèrement augmenté à 19 %.

### **Les demandes DALO**

Au titre de 2014, 100 demandes ont été enregistrées, 28 ont été traitées. Sur ces demandes, 10 étaient originaires de la CCCO et 8 ont été relogées sur la CCCO.

Au titre de 2015, 80 demandes ont été enregistrées, 20 ont été traitées. Sur ces demandes, 5 étaient originaires de la CCCO et aucune n'a fait l'objet d'un relogement sur la CCCO.

Les attributions PDALPD et DALO représentent donc environ 2 à 3 % des attributions de logement.



## IV – Synthèse des données du diagnostic

### Population

La population de l'arrondissement de Douai a augmenté de 0,16% entre 2007 et 2012. La population de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent a augmenté, entre 2007 et 2012 de +1,19% mais cette tendance tend néanmoins à s'infléchir entre 2011 et 2013 où la population de la CCCO stagne.

La CCCO est marquée par une population jeune importante (39% de la population est âgée de moins de 30 ans) et un part croissante de la population vieillissante (21% de la population a plus de 59 ans et 9% plus de 75 ans). La part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points sur la période 2007-2012 soit une augmentation de 10%.

La zone d'emploi du Douaisis enregistre au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 un taux de chômage de 13,8% soit une évolution annuelle de – 0,4 point. Parallèlement, sur la même période, le département du Nord et la région Nord – Pas-de-Calais enregistrent un taux de chômage de 13,1% (respectivement +0,2 point et +0,1 point) et la Région Nord – Pas-de-Calais – Picardie, un taux de 12,8% (+0,3 point).

### Structure des ménages

Les ménages de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent sont à 57% des propriétaires occupants, 30% des locataires du parc social et 11% des locataires du parc privé.

Concernant la composition, on constate que 57% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes (25% des ménages composés d'1 personne et 32% de 2 personnes). De plus, 11% des ménages sont des familles monoparentales et 35% des couples avec enfants soit 5 points de plus que les moyennes départementale et régionale.

On relève que 94% des moins de 25 ans sont locataires et que plus de 60% des 40 ans et plus sont propriétaires occupants. La population du parc locatif est composée de 3% de moins de 25 ans, de plus de 25% de 25-39 ans, de 38% de 40-59 ans et de 33% de 60ans et plus.

*Par conséquent, malgré une stagnation de la population, le PLH devra prendre en compte la baisse de la taille des ménages et donc l'augmentation du nombre de ménages ainsi que la hausse à court et moyen terme du nombre de personnes âgées.*

*Ce constat implique donc des actions calibrées et chiffrées en matière de production et de réhabilitation de logements mais aussi un effort particulier sur l'accessibilité et l'adaptabilité des logements en faveur des personnes âgées et à mobilité réduite. Sur ce dernier point, il convient de favoriser le maintien à domicile mais aussi de proposer en nombre suffisant des structures spécialisées.*

### Ressources des ménages

69% des ménages du territoire présentent des revenus inférieurs ou égaux au plafond HLM (+8 points par rapport au département) :

- 36,5% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, correspondant aux conditions de ressources pour l'accès au logement très social de type PLAI (+ 4,3% par rapport au département)
- 13,1% des ménages sont en situation de grande pauvreté avec un revenu inférieur à 30% de ce plafond (+ 1 point par rapport au département)
- 25 % des ménages vit sous le seuil de pauvreté (+3 points par rapport au département). Le taux des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est plus élevé chez les locataires (45 %) que chez les propriétaires (11%).

L'analyse des ressources des ménages par rapport au plafond HLM par type d'occupation fait apparaître que les plus bas revenus sont principalement locataires :

- 55% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 20% inférieur à 60% du plafond PLAI ;
- 86% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 56% inférieur à 60% du plafond PLAI ;

- 91% des locataires du parc HLM & SEM ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 64% inférieur à 60% du plafond PLAI.

Si une disparité apparaît nettement entre les communes du nord du territoire et les autres, on retrouve également une concentration de ménages à faibles revenus principalement dans les communes de l'axe minier et dans les nouveaux quartiers prioritaires.

*Le territoire de la CCCO est marqué par des niveaux de revenus parmi les plus faibles du département et par une propension des ménages pouvant prétendre accéder à un logement social et très social très importante.*

*Dans un contexte économique national préoccupant et un taux de chômage élevé, ceci malgré une politique de développement économique volontariste de la CCCO, les acteurs du logement vont devoir se mobiliser pour suivre l'évolution de cette courbe économique et sociale. Les communes de l'axe central du territoire sont les plus touchées et les plus concernées.*

## **Le parc de logements**

En 2013, on dénombre 30.457 logements sur le territoire dont 93% d'habitat individuel. 4% des logements, notamment miniers, sont occupés gratuitement par les ayants-droits.

Le parc de logements se caractérise par une forte propension de logements de grande taille (70% de T4, T5 ou T6 et plus, 20 % de T3 et 10% de T1 ou T2).

Le logement vacant regroupe 1.992 logements (18% d'habitats collectifs et 82% d'habitats individuels). Le taux de logements vacants reste modéré avec 6,5% (- 2 points que la CAD) et peut s'expliquer pour partie par l'abandon de logements inconfortables, trop onéreux ou mal situés (12% des logements vacants sont sans confort et 35% avec un confort partiel). Si 45% sont vacants depuis moins d'un an, on remarque 23% le sont depuis plus de 4 ans et 10% depuis plus de 10 ans.

Le taux de mutation sur la CCCO est assez élevé. En effet, 30% des résidences principales ont une durée d'occupation inférieure à 4 ans (18% inférieure à 2 ans et 9% inférieure à 1 an) et 45% des locataires ont une durée d'occupation inférieure à 4ans (29% inférieure à 2 ans et 15% inférieure à 1 an). Néanmoins, 46% des résidences enregistrent une stabilité des occupants supérieure à 10 ans.

*Le territoire de la CCCO est significativement marqué, de par son histoire, par l'habitat individuel majoritairement de grande taille et comporte encore un grand nombre de logements miniers occupé par des ayants droits.*

*Considérant le taux de mutation assez élevé notamment lié à des problèmes d'habitabilité, de taille adaptée ou encore de loyers trop élevés des logements majoritairement du parc privé, l'élaboration du PLH sera l'occasion d'identifier les causes réelles de ces mutations ainsi que les publics concernés aux fins de réfléchir à une réelle stratégie et de mettre en place un plan d'action adapté et séquencé dans le temps.*

*Il conviendra également de lutter contre l'habitat indigne et favoriser des parcours résidentiels adaptés aux besoins des ménages. Dans ce cadre, le PLH devra également porter une attention toute particulière aux logements vacants sur une longue durée, probablement concernés par des problèmes d'habitabilité et de confort. En effet, la résorption de la vacance constitue un complément à la construction neuve de logements sociaux et contribue également à la fluidité des parcours résidentiels.*

## **Le parc des logements sociaux**

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 8.588 logements sociaux soit près de 30% des résidences principales. Sur ces 8.588 logements, on relève que 3.931 Logements Locatifs Sociaux sont situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) soit 45% du parc LLS.

Le parc de logement social est majoritairement ancien (58 % des logements ont été construits avant 1975, 39,6 % date d'avant 1945). Ce sont essentiellement des logements miniers Maisons & Cités. Les logements récents (après 2000) représentent 808 LLS, soit à peine 10 % du parc.

Concernant la localisation, on observe que 68% des Logements Locatifs Sociaux soit près de 2/3 du parc se situent sur 5 communes (Somain, Pecquencourt, Aniche, Masny et Montigny-en-Ostrevent. De plus, bien qu'aucune commune ne soit soumise à la loi SRU, 4 communes parmi les 21 communes de la CCCO, ne possèdent pas de logements locatifs sociaux (Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et

Warlaing).

84% des logements locatifs sociaux sont des logements individuels (soit 7.247 logements) contre 16% de logements collectifs (soit 1.341 logements). Sur la commune de Pecquencourt, on atteint 96 % de LLS en individuel. A l'échelle des Quartiers Prioritaires de la Ville, 90,4 % des logements sont des maisons.

Le taux de logements vacants au sein du parc des logements locatifs sociaux est très modéré soit 4% du parc ou 327 logements (-2,5 points par rapport au parc général de logements). Les logements LLS vacants ne représentent donc que 27 % du parc des logements vacants du territoire.

36 % des logements vacants soit 1 % du parc des LLS (119 logements) est en attente de location, 62 % des logements vacants soit 2 % du parc des LLS (202 logements) est vacant pour raison de travaux, vente ou démolition en cours ou à venir.

Le taux de mutation relatif aux occupations de moins de 2 ans au sein du parc est d'environ 25 %.

Les 8.588 Logements Locatifs Sociaux de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent se répartissent donc selon les types de conventionnements suivants :

- 5% de logements de type PLAI (soit 435 logements) ;
- 88% de logements de type PLUS (soit 7.595 logements) ;
- 6% de logements de type PLS (soit 558 logements).

Le parc de logements locatifs sociaux se caractérise par une forte propension de logements de grande taille (57 % de T4, T5 ou T6 et plus, 28% de type T3 et 15% de types T1 ou T2. La typologie dominante sur le territoire est le T4 (44% des LLS) et le T3 (29% du parc de LLS). Il n'existe par contre pratiquement pas de T1 ou T2.

Concernant les ressources des ménages, 60% des locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM et sont donc éligibles à des logements de type PLAI. De plus, on relève que 28,5% des locataires sont éligibles aux logements de type PLUS. Ainsi, près de 90 % des locataires ont des revenus inférieurs aux plafond HLM.

Enfin, on relève 57 % de ménages composés de 1 ou 2 personnes, 17 % de ménages de 3 personnes et 25 % de ménages de 4 personnes et plus.

*Considérant ce qui précède, force est de constater, qu'en termes de typologie, l'offre de logements de la CCCO ne correspond pas à la structure des ménages. En effet, il convient donc que les futures programmations de logements locatifs sociaux se focalisent sur la production de logements de petites typologies T1, T2 et T3, afin de fluidifier les parcours résidentiels en répondant la demande, y compris au vieillissement de la population. De plus, cette concordance entre demande et offre de logement et donc l'augmentation du parc de logements de typologie plus petite permettrait également de maîtriser les loyers et le foncier. Elle permettrait également de fluidifier le marché du logement de petite typologie assez tendu actuellement.*

*En outre, le parc de logements locatifs sociaux de la CCCO fait apparaître une réelle dichotomie entre les loyers des logements proposés et le niveau de ressources des ménages. En effet, il est manifeste que l'offre de logement très social de type PLAI est aisément insuffisante (5 % du parc) par rapport aux ménages qui pourraient y prétendre (36,5 % des ménages). Parallèlement, l'offre de logement de type PLUS (88 % du parc) est largement trop importante par rapport aux ménages correspondant à ce niveau de loyer (28,5 % des ménages).*

*Si l'on constate que durant ces quatre dernières années, la CCCO a augmenté sa part de logements de type PLAI et a mis en place un soutien financier à la production de logements locatifs de type PLAI (5.000€ pour des logements neufs et 7.500 € pour de l'acquis-amélioré), il convient que le PLH accentue l'effort sur la production de logements très sociaux aux fins d'apporter une réponse aux ménages les plus fragiles.*

*De manière générale, on note également un important déséquilibre du parc social et des ménages à faibles revenus sur le territoire. Par conséquent, l'un des enjeux majeur du futur PLH est de favoriser une meilleure répartition des logements sociaux mais aussi des populations à faibles revenus sur son territoire tout en prenant en compte la nécessité d'offrir des logements disposant d'un accès aux soins et aux services. Ainsi, le PLH devra porter un projet d'habitat alliant un équilibre territorial et une mixité sociale et géographique qui devront nécessairement s'appuyer sur une meilleure répartition des programmations, une définition d'une politique d'attribution des logements et une stratégie de mobilité au sein du territoire.*

## La demande de logements locatifs sociaux

Le territoire de la CCCO compte 1731 demandes en stock en 2014 et 1775 en 2015 et enregistre une augmentation de la demande de 6 % sur 2014 et 2% sur 2015.

Parmi ces demandeurs, 44,5% occupent déjà un logement locatif social, 16% un logement locatif du parc privé, 13% sont hébergés par les parents ou enfants, 9,5% chez un particulier.

Si on relève une faible tension du marché avec 70% des demandes en stock (71% des demandes hors mutation) datant de moins d'un an (+11 points par rapport au département), cette tension est plus accrue sur les logements de petites typologies. Le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement est de 8,7 mois.

33% des demandes concernent des ménages d'une seule personne et que 78% des demandes concernent des ménages de 1 à 3 personnes. 70% des demandeurs ont entre 25 à 59 ans, les plus représentés sont les 25-39 ans pour 40%.

Concernant le niveau de ressources des ménages, on relève également que 89% des demandeurs présente un niveau de ressources inférieur au plafond PLUS et 74% ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

La part des ménages avec ressources composées principalement de RSA concerne plus de 60 % des personnes relogées (+5 points par rapport à 2014) et celle des ménages avec des ressources principalement composées d'un salaire ou d'allocations chômage représente 25% des relogements (-6 points par rapport à 2014).

Concernant la typologie des logements souhaités, on observe que 73% de la demande s'oriente vers des logements de petites ou moyennes tailles de types T1 (7%), T2 (29%) ou T3 (36%). Ce constat est encore plus significatif pour les demandes hors mutation où 80% de la demande s'oriente vers des logements de petites ou moyennes tailles de types T1 (10%), T2 (34%) ou T3 (37%).

Sur la taille du logement attribué, on observe une translation vers des logements plus grands : les attributions se font essentiellement sur des T3 (37%) et T4 (38%), 29% des demandes en cours recherchent un T2 et seulement 17% des logements attribués sur la période sont de ce type. La part des attributions de chambre/T1 sont quasi nulles. Il semble plus difficile d'obtenir un petit logement.

61 % des relogements s'orientent principalement vers des logements de petite ou moyenne taille (27% en T1-T2, 34% en T3, 28 % en T4 et 9 % en T5).

Concernant, le PDALPD et Dalo, on constate que la demande de logement concerne à 35 % des personnes isolées et à 40 % des personnes isolées avec enfants. 31 % sont des jeunes de moins de 30 ans et 33 % des personnes ayant 30 à 39 ans. On observe que les relogements s'effectuent à près de 60 % vers des logements de petite taille (T1, T2 ou T3).

Enfin, on remarque que les attributions s'orientent en grande partie vers les mêmes communes de l'arrondissement ou de la CCCO.

*Les constats effectués sur la demande en logement locatif social corroborent les éléments soulevés précédemment et confortent la nécessité d'accentuer les efforts visant à adapter l'offre de logements à la demande tant en typologie qu'en niveau de loyer.*

*Il convient également, sur ce point, de soulever l'importance de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur l'enjeu de mixité sociale et d'équilibre du territoire mais aussi le rôle essentiel des bailleurs sociaux dans l'équilibrage de leur patrimoine.*

## Confort et habitabilité des logements

Le niveau de confort des logements est bon étant donné que 75 % d'entre-eux sont répertoriés en logement tout confort. Néanmoins 22 % du parc de logements présente encore un niveau de confort partiel et 3 % aucun confort. Ainsi, un quart du parc de logement nécessite encore des actions de réhabilitation ou d'aménagement.

Concernant le logement privé potentiellement indigne, les propriétaires occupants comme les locataires sont touchés. On remarque néanmoins que la part de logements potentiellement indignes est beaucoup plus importante chez les locataires que chez les propriétaires. En effet, 2,91 % des propriétaires occupants du territoire (environ 3 % des logements) semblent concernés comparativement à 25 % des locataires du parc privé (environ 21 % des logements).

Concernant le parc de logements adaptés, le territoire de la CCCO compte, en 2012, 71 logements accessibles sur le territoire dont 47 soit 66 % sont de logements individuels et 24 soit 34 % des logements collectifs. Ces logements représentent moins de 1 % du parc locatif social. 73 % des logements sont récents.

*Dans un contexte économique et social sensible et un accès au parc locatif social limité, le parc privé de logements demeure une solution inévitable pour les ménages, y compris avec peu de ressources. Ainsi, le repérage et la résorption des situations d'insalubrité et de péril constituent une priorité du futur PLH. Cette action suppose un partenariat avec les maires, les services sociaux et les services de l'Etat tant dans le repérage que dans le suivi des situations.*

*En effet, près d'un quart du parc locatif privé étant considéré comme potentiellement indigne, il convient d'œuvrer en faveur de la lutte contre le logement indigne et énergivore aux fins d'assurer aux ménages un habitat décent et supportable financièrement. Ainsi, il apparaît essentiel de mobiliser rapidement et massivement les dispositifs Anah réservés aux propriétaires bailleurs. Le conventionnement Anah avec ou sans travaux doit donc être promu à grande échelle. Ces logements conventionnés à loyers maîtrisés sont comptabilisés au titre de l'article 55, bénéficient de l'APL, et déclenchent des déductions fiscales pour les propriétaires.*

*Enfin, au regard du vieillissement de la population, l'un des enjeux du PLH sera d'anticiper les besoins de cette population tant en adaptation des logements, qu'en accompagnement par le biais de résidences services ou encore de structures adaptées.*



## V – Les enjeux de l'État sur le territoire

Au regard des données du diagnostic, 6 enjeux majeurs sont à intégrer dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent.

### 5-1 – Diversifier le parc de logements et favoriser les parcours résidentiels

Les premiers éléments de diagnostic mettent en exergue un ralentissement démographique de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent voire une stagnation contrairement aux pronostics d'évolution de la population du SCoT qui prévoyaient une augmentation de 11% d'ici 2030.

Néanmoins, si la population du territoire reste stable, on constate une augmentation du nombre de ménages liée au desserrement de la taille de ces derniers. Ainsi, conformément aux objectifs du SCoT et du PLH actuel, la demande de logement demeure élevée mais s'oriente davantage vers des logements de petite ou moyenne typologie. En effet, avec 57 % des ménages composés de 1 ou 2 personnes, on constate que 73 % des demandes en logements au titre de 2015 concernent s'orientent vers des logements de type T1, T2 ou T3.

Parallèlement, force est de constater que le territoire de la CCCO est marqué par une part très importante de logements individuels (82% du parc de logements et 84% du parc LLS) et de grande typologie (57% du parc LLS est constitué de logements de type T4 ou plus ).

Le PLH, conformément à l'article L.302-1 du CCH, devra définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Pour ce faire, il conviendra de se baser sur une évaluation fine des besoins en logements et du fonctionnement des parcs locatifs privé et social. De plus, la mise en place d'indicateurs permettra d'assurer un suivi plus étroit des parcours résidentiels et de l'adaptation des logements aux besoins et aux ressources des ménages.

A ce titre, le rééquilibrage du parc permettra de développer des parcours résidentiels complets offrant aux habitants un logement adapté à leur composition et à chaque étape de leur vie grâce à des possibilités de mutation plus aisées (jeune dé-cohabitant, jeune ménage, famille monoparentale, personnes âgées, ...). Il est également manifeste que les charges afférentes à un logement de taille plus modeste, notamment énergétiques, sont moindres, et limitent, par conséquent, la part des ressources des ménages consacrée au logement.

Par conséquent, **le PLH portera une attention particulière au rééquilibrage des typologies des logements en favorisant la production de logements de petite ou moyenne taille dans le cadre des programmes de construction ou de réhabilitation**. Dans ce sens, il mettra en exergue les actions visant à résorber le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Cette focalisation sur la production de logements de petites typologies telles que T1, T2 et T3, permettra de fluidifier les parcours résidentiels et de répondre au vieillissement de la population.

De plus, cette concordance entre demande et offre de logement par l'augmentation du parc de logements de typologie plus petite permettrait également de maîtriser les loyers et le foncier.

### 5-2 – Développer une offre suffisante de logements à vocation sociale adaptée aux besoins

Cet enjeu résulte essentiellement d'une inégale répartition de l'offre en logements aidés sur le territoire ainsi que d'un volume de logements en inadéquation avec le nombre de ménages aux ressources modestes pouvant prétendre à un logement social voire très social.

D'une part, le diagnostic du parc locatif de la CCCO fait apparaître une réelle dichotomie entre les loyers des logements proposés et le niveau de ressources des ménages. En effet, il est manifeste que l'offre de logement très social de type PLAI est aisément insuffisante sur le territoire (5 % du parc) par rapport aux ménages qui pourraient y prétendre (36,5 % des ménages). De plus, au regard des données du SNE au titre de l'année 2015, 74% des demandeurs peuvent prétendre à un logement de type PLAI.

Parallèlement, l'offre de logement de type PLUS (88 % du parc) est largement trop importante par rapport aux ménages correspondant à ce niveau de loyer (28,5 % des ménages).

D'autre part, il est observé une inégale répartition des logements locatifs sociaux et un important déséquilibre géographique des ménages à faibles revenus sur le territoire de la communauté de communes. En effet, sur les 21 communes de la CCCO, 4 communes ne comptent aucun logement social et 5 communes concentrent 68% de logements sociaux du territoire dont deux d'entre plus de 55%.

Pour rappel, le SCoT prévoit, dans le cadre de la création de logements sociaux, un meilleur équilibre sur le territoire et, à l'exception des communes ayant plus de 35% de logements sociaux dans leur parc de logements, une obligation de construire d'ici 2030, au moins 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession à la propriété, sur l'ensemble des constructions neuves ou réhabilitations.

De plus, conformément aux articles L. 302-1 et R. 302-1-2 du CCH, le document d'orientations devra « indiquer les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ». Il s'appuiera donc utilement sur la définition de clés de répartition qualitatives entre chaque commune ou secteur géographique du territoire pour développer une offre en logements locatifs sociaux et très sociaux de qualité à loyers et charges maîtrisés en prenant en compte les besoins des ménages défavorisés.

Si l'on constate que durant ces quatre dernières années, la CCCO a augmenté sa part de logements de type PLAI et a mis en place un soutien financier à la production de logements locatifs de type PLAI (5.000€ pour des logements neufs et 7.500 € pour de l'acquis-amélioré), il convient d'accentuer l'effort sur la production de logements très sociaux aux fins d'apporter une réponse aux ménages les plus fragiles.

En outre, la mobilisation des acteurs du territoire auprès des propriétaires bailleurs en vue de promouvoir la signature de conventions Anah liées aux démarches de travaux subventionnés constitue également une marge de manœuvre non négligeable pour augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé.

La définition de ces principes de déclinaison territoriale permettra, par ailleurs, d'affiner la typologie de la production par type de financement et de définir des priorités d'intervention différenciées sur les territoires et proscrire la réalisation de nouveaux logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

**Par conséquent, le PLH portera une attention toute particulière au rééquilibrage de l'offre de logements aux niveaux de ressources des ménages et assurera une répartition géographique équilibrée.**

Un effort de production de logements très sociaux (PLAI) de qualité à loyers et charges maîtrisés en prenant en compte les besoins des ménages défavorisés devra donc être une priorité majeure dans le cadre du futur PLH.

Concomitamment, le futur PLH orientera la localisation de cette offre aux fins de favoriser une meilleure répartition géographique des logements sociaux mais aussi des populations à faibles revenus sur son territoire tout en prenant en compte la nécessité d'offrir des logements disposant d'un accès aux transports, aux soins, aux services et aux bassins d'emploi.

Ainsi, le PLH devra porter un projet d'habitat adapté alliant un équilibre territorial et une mixité sociale qui devront nécessairement s'appuyer sur une meilleure répartition des programmations, une définition d'une politique d'attribution des logements et une stratégie de mobilité au sein du territoire.

### **5-3 – Favoriser l'accès au logement et l'accession à la propriété au travers d'une réelle stratégie de mixité sociale**

L'article L.441 du code de la construction et de l'habitation précise que « l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

A titre liminaire, le PLH doit s'attarder sur une meilleure information des demandeurs et sur l'augmentation des lieux d'enregistrement des demandes de logements sur le territoire de la CCCO qui ne compte qu'un seul lieu d'enregistrement auprès de l'agence Maisons & Cités Soginorpa d'Aniche.

D'autre part, dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement, le PLH prendra donc notamment en compte :

✓ L'accès au logement

Une priorité sera donnée aux publics prioritaires au titre de la loi sur le droit au logement opposable (DALO), de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MoLLE) et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Dans ce cadre, le PLH attachera un intérêt particulier aux relogements suite à des sorties d'insalubrité, à prise en compte spécifique des publics en structures d'hébergement (centre d'hébergement, maison relais, foyer, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, ...) et reconnus aptes à l'accès au logement autonome et, plus généralement à l'ensemble des ménages nécessitant un effort particulier.

Le PLH doit prévenir la spécialisation sociale des différents territoires, par des objectifs de relogements des ménages les plus vulnérables finement répartis.

Enfin, si la CCCO disposera de 15 habitats adaptés sous la forme de terrain familial sur la commune d'Aniche d'ici la fin du premier semestre 2017, le PLH devra encore planifier la mise en place d'une aire d'accueil de 16 places aux fins de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

✓ L'accession à la propriété

Dans le cadre d'un parcours locatifs ascendant qui participe au développement personnel et à l'insertion sociale des locataires, le PLH doit favoriser l'accession à la propriété et notamment sociale en facilitant la mise œuvre des dispositifs instaurés par la loi (Prêt social locatif accession, accession aidée, accession sociale, ...). Il encouragera donc le développement des dispositifs d'accession abordable dans le neuf mais aussi dans l'ancien par le biais de ventes de biens du parc social.

Pour rappel, le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt et sans frais aidé par l'État, qui est, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, également ouvert pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter sur tout le territoire métropolitain. Pour en bénéficier, le montant des travaux doit toujours être au moins égal à 25 % du coût total de l'opération.

Néanmoins, considérant le coût souvent encore élevé de cette accession à la propriété, le PLH tendra à proposer des programmes expérimentaux visant à réduire les coûts tant par des aides que des actions sur le foncier.

✓ La mixité sociale

A travers la loi MAPTAM créant les métropoles, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 et la loi relative à la politique de la ville de février 2014, le gouvernement et le législateur ont montré leur volonté de renforcer le pilotage intercommunal et place les intercommunalités en chef de file des politiques de l'habitat. A ce titre, il s'agit de placer au centre des débats une réflexion sur les politiques dites de « peuplement » à l'échelle des bassins de vie allant au-delà de la seule programmation des constructions nouvelles.

Dans ce cadre, il convient d'identifier les sous-secteurs, voir les quartiers ou les résidences du territoire qui montrent une surreprésentation de ménages défavorisés par rapport à la moyenne de la communauté de communes. Les difficultés des ménages doivent être caractérisées : taille des ménages, difficultés sociales, phénomènes de mal logement (sous occupation, sur-occupation, impayés, dégradation accélérée des immeubles,...). Cette étude sera complétée par une analyse conjointe de la demande et de l'offre de logement qui considérera la typologie des logements offerts dans les secteurs étudiés (prédominance de petits ou grands logements / prédominance de logements sociaux ou très sociaux / ...). Il est évident que l'offre impacte la demande et que les ménages expriment une demande en fonction des logements qu'ils savent pouvoir trouver dans certains secteurs.

A partir de ce constat détaillé, le PLH élaborera une stratégie fine d'occupation du patrimoine social et émettra des préconisations permettant de corriger les déséquilibres de l'offre locative sociale, aussi bien en termes de localisation que de produits et que de typologies. C'est sur la base de ces solutions que la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) définira les orientations de la communauté en matière d'attribution, de mutation et de territorialité. Le partenariat avec les bailleurs et la mise en place du nouveau plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) avec ces derniers seront essentiels à la mise en œuvre et la réussite de cet enjeu.

La politique intercommunale d'équilibre territorial ne peut en aucun cas faire obstacle au droit au logement, et doit prendre en compte les besoins identifiés via le DALO et le PDALPD.

Enfin, le PLH intégrera également le projet de loi Égalité-Citoyenneté qui comporte, sous réserve des modifications pouvant intervenir avant sa version finale, des mesures importantes relatives aux attributions de logements sociaux. Dans son volet mixité social et égalité des chances, ce texte vise notamment à :

- améliorer la transparence dans l'attribution des logements sociaux et encourager la « location choisie »,
- rendre public les critères d'attribution et clarifier les critères de priorité,
- permettre aux bailleurs sociaux de différencier les loyers des logements HLM selon les secteurs ou au sein des immeubles pour favoriser la mixité sociale en permettant à des ménages défavorisés d'intégrer des secteurs qui leur sont inaccessibles aujourd'hui en raison de loyers trop élevés.
- inciter les bailleurs sociaux à donner congé aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources de 150 %,
- obliger les collectivités territoriales à octroyer au moins 25% des logements sociaux aux ménages prioritaires hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV),
- octroyer la possibilité pour le préfet de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les communes qui ne respectent pas les critères de la loi SRU en matière de logements sociaux et déclarées carencées.

Par conséquent, **le PLH définira des objectifs et des actions pour développer une politique globale de peuplement alliant accès au logement, accession à la propriété et mixité sociale.**

Il comportera une stratégie de rééquilibrage géographique du parc social et des locataires de ces logements tant entre les communes du territoire, qu'entre les quartiers QPV et le reste du territoire. Une étude des équipements, des services de proximité et de soins, ainsi que des transports devra également être intégrée aux orientations d'accès aux logements et de mixité sociale pour promouvoir une offre locative sociale adaptée, accessible et desservie par les transports sur l'ensemble du territoire.

Le PLH accompagnera donc les territoires dans l'appréciation des enjeux liés à la mutation sociale des parcs social et minier, et dans la mise en œuvre d'actions accompagnant leurs évolutions et leur diversification. Il préviendra aussi la spécialisation sociale des différents territoires, par des objectifs de relogements des ménages les plus vulnérables finement répartis et une mixité des logements proposés.

A ce titre, il proposera une réflexion stratégique et politique sur les grandes orientations d'attribution, de mutation et de mixité sociale dans les différentes communes du territoire et notamment les communes comportant des QPV.

#### **5-4 – Réhabiliter le patrimoine existant pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, et réduire la dépendance et la précarité énergétique**

Considérant l'ancienneté du parc de logements, la part résiduelle importante de logements indignes et la part importante de ménages à bas-revenus, la réhabilitation du parc existant apparaît comme un enjeu essentiel et majeur recouvrant deux priorités d'action :

- la réduction des consommations d'énergie tant sur le parc privé que sur le parc social ;
- la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (occupé et vacant).

✓ La réduction des consommations d'énergie

Considérant l'ancienneté du parc de logements (75% des logements datent d'avant 1981 et 44% d'avant 1948) alliée aux bas revenus des ménages (36,5% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM dont 13% sont en situation de grande pauvreté), il est primordial d'engager des démarches visant à réduire la précarité énergétique.

Compte tenu de l'impact limité des constructions neuves sur la production des gaz à effet de serre, la loi Grenelle concentre les efforts de performance énergétique sur le parc existant et donc sur la réhabilitation.

Outre la réduction de la consommation d'énergie, cette action permettra également de dégager des marges d'effort plus importantes chez les ménages, de réduire les situations d'impayé, mais aussi de réduire le taux de mutation et des logements vacants (dont 23% le sont depuis plus de 4 ans et 10% depuis plus de 10 ans).

✓ La lutte contre l'habitat indigne

L'habitat non décent, dégradé voire indigne ou ne répondant pas au standard de confort concerne tant le parc privé que le parc public mais aussi tant les propriétaires occupants que les bailleurs.

Si la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire (la notion s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement définies par le décret du 30 janvier 2002), la lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique de la santé publique. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé.

La résorption de l'habitat indigne est affirmée depuis plusieurs années comme une politique prioritaire de l'État, dans le domaine du logement. Après avoir constitué un axe du plan de cohésion sociale, dès 2005, l'action a été confortée par les lois « engagement national » pour le logement » (ENL-2006) et « mobilisation pour le logement » (MoLLE-2009), l'adossement du pôle national de lutte contre l'habitat indigne à l'Anah et enfin renforcée par la loi « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR-2014).

#### ✓ L'avenir des cités minières

Une réflexion particulière sera également à mener sur l'avenir des cités minières et notamment des logements des ayants-droits qu'il convient de réhabiliter à la libération des logements. Mal insérées dans le tissu urbain, isolées et parfois moins adaptées à la demande actuelle, celles-ci risquent en effet de se transformer en lieu de relégation dont la pérennité ne peut être assurée. Il devra donc être envisagée une diversification de l'offre à l'intérieur des cités minières ainsi que le renouvellement du parc. Le PLH veillera à poursuivre leur rénovation, en lien avec les programmes neufs, avec la recherche d'une efficacité énergétique maximale, dans le respect de leur qualité architecturale et patrimoniale.

A ce titre, la réhabilitation des cités minières de Maisons et Cités - Soginorpa, doit faire l'objet d'une véritable recomposition urbaine tenant compte, le cas échéant, des classements Unesco. Elle participera à la mise en œuvre de la mixité sociale comme au renouvellement urbain et à la résorption de l'habitat indigne.

Par conséquent, **le PLH doit définir les objectifs et les modalités d'action, méthodes et outils permettant le repérage et l'éradication de l'habitat indigne ou dégradé. Il doit également réduire la dépendance et la précarité énergétique.** Cette action sera orientée vers les propriétaires occupants et les bailleurs, dans le cadre d'une démarche partenariale dynamique avec l'ensemble des acteurs locaux concernés et pourra prendre la forme d'un protocole d'accord. Il s'agit notamment de :

- Repérer sur l'ensemble du territoire les situations de mal logement liées à l'habitat et les ménages en difficulté habitant dans ces logements ;
- Prioriser les secteurs à réhabiliter (logements les plus dégradés, les plus énergivores, ...) ;
- Sensibiliser les occupants dans les bons gestes à adopter vis-à-vis du renouvellement de l'air et des économies d'énergie, et les propriétaires mettant en péril la santé et la sécurité de leur(s) locataire(s) à la fois des opportunités qui leur sont offertes d'améliorer leur patrimoine et des risques de sanction liées à la non-décence ou à l'insalubrité ;
- Accompagner et aider les propriétaires (bailleurs et occupants) à améliorer la qualité et l'accessibilité de leur logement en facilitant l'accès aux dispositifs d'aides existants (accompagnements financier à la maîtrise d'ouvrage, accompagnement social, aides financières apportées par l'éco-PTZ, le crédit d'impôt et tous les autres dispositifs existants ou financier, ...) pour permettre de réduire les risques et améliorer la vie dans le logement.

Le PLH définira enfin les modalités de suivi et d'évaluation de l'évolution du nombre de logements indignes ou non-adaptés ainsi que du couple « loyer + charges », dans la perspective d'engager au besoin des ajustements.

## **5-5 – Développer une offre de structures d'hébergement et une offre de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite**

Considérant le vieillissement de la population de la CCCO (21 % de la population a plus de 60 ans et 9 % plus de 75 ans), il est essentiel, conformément aux dispositions de la loi de 2005 pour l'Égalité des Droits et des Chances et MoLLE de 2009, d'anticiper les actions permettant d'offrir un parcours résidentiel adapté et qualitatif aux personnes âgées aux fins d'éviter des tensions dans les années à venir.

Les efforts engagés ces dernières doivent donc être renforcés dans le futur PLH pour permettre un parcours résidentiel complet et assurer une offre, tant financière que matérielle, adaptée à chaque étape du vieillissement et de la dépendance.

Le vieillissement comme le handicap impose des aménagements urbains particuliers et une adaptation du logement. Les besoins en logements adaptés vont croissants avec le phénomène de vieillissement de la

population. Celui-ci génère de nouveaux besoins du fait de l'allongement de la durée de vie, ce qui renvoie ici à la question du volume de production de logements. Par ailleurs, il induit de nouveaux besoins de services et d'adaptation de l'habitat liés, notamment, à la montée de la dépendance. Il faut donc prendre en compte des seniors en plus grand nombre, mais également de plus en plus dépendants.

Préalablement à l'élaboration d'un programme d'action calibré, le PLH devra se doter d'indicateurs et d'outils pertinents aux fins d'identifier et de quantifier les besoins actuels et à venir. Il détaillera également la localisation et l'adaptation des logements aux pertes de capacités motrices qui doivent être abordés. Il privilégiera aussi à la proximité des centres urbains (services, transports en communs, commerces).

Ainsi, dans un premier temps, il s'agit donc de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite en produisant ou en aménageant des logements adaptés, pré-adaptés et accessibles. Ensuite, le PLH assurera une offre suffisante de logements intermédiaires tel la résidence service ou la structure foyer. Enfin, outre une politique de maintien à domicile à travers des aides financières pour les travaux d'adaptation des logements anciens et la production de logements locatifs publics groupés et adaptés aux seniors, cette action s'articule également autour d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de capacités suffisantes.

Concernant les structures d'hébergement, a priori le nombre de places sur la CCCO est suffisant. En effet, conformément au phénomène enregistré dans chaque arrondissement, la demande est principalement axée sur la ville chef-lieu d'arrondissement, soit Douai pour la CCCO.

Néanmoins, il convient d'être vigilant sur le niveau des besoins en hébergement pour les années à venir. Ainsi, outre le maintien quantitatif et qualitatif du parc existant, un suivi régulier des indicateurs mis en place par le PLH déterminera en cours d'exécution si le besoin tend à augmenter, et par conséquent, s'il convient d'abonder le parc.

Par conséquent, **le PLH assurera qualitativement et quantitativement son niveau d'offre d'hébergements selon les besoins du territoire, et développera une offre de logements permettant d'offrir aux personnes âgées ou à mobilité réduite un parcours résidentiel complet, adapté et accessible.**

Pour anticiper les besoins et répondre au mieux à la demande, le PLH mettra en place des indicateurs et des outils pertinents aux fins d'identifier et de quantifier les besoins actuels et à venir.

Il élaborera également un programme et un échéancier détaillés aux fins de concevoir le parcours résidentiel comme un choix de lieux de vie de la personne selon ses besoins et ses attentes, sa situation de santé et financière. Ainsi, il s'agit à la fois d'adapter les logements pour un maintien à domicile, de proposer des structures ou résidences services et des établissements d'hébergement pour personnes dépendantes.

## **5-6 – Promouvoir la production d'habitat durable et économes en foncier à travers la définition d'une réelle stratégie foncière**

Le développement d'une offre de logements à la hauteur de ce qui est attendu nécessite la mise en œuvre d'une stratégie foncière volontariste à court et moyen terme, reposant à la fois sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, mais surtout sur une meilleure utilisation de la ressource existante dans un souci d'une utilisation économe en espace.

### **✓ Promotion de l'habitat durable**

La raréfaction des ressources en énergies fossiles et la prise de conscience de leurs impacts sur la planète ont amené une réflexion autour d'une conception nouvelle de notre habitat. En effet, le secteur résidentiel représente 30 % de la consommation énergétique nationale.

Un habitat durable est un logement consommant à la fois peu d'eau et d'énergie et s'intégrant harmonieusement dans son environnement. C'est également un habitat qui préserve la santé de ses occupants. De plus, c'est aussi un bâtiment qui aura nécessité peu d'énergie et de matières premières pour sa construction et dont on saura recycler les matériaux lors de sa destruction. Il peut s'agir de favoriser les écoquartiers ou encore la production de logements dans les réseaux de chaleurs.

Ainsi, le développement d'une offre nouvelle adaptée et innovante aux coûts de construction réduits alliant un haut niveau d'exigence dans la qualité de l'offre constitue un enjeu majeur du PLH.

L'habitat durable est aussi un habitat dense.

### ✓ Densité urbaine et lutte contre l'étalement urbain

Si la densité urbaine est souvent perçue de façon négative, c'est donc par la forme urbaine que l'on modifiera le ressenti de la densité et que l'on pourra créer des espaces agréables à l'échelle humaine proposant un équilibre via la morphologie urbaine et l'architecture. De plus, proche des services de proximité, des transports en communs et écoles, un quartier d'habitat dense dans un contexte urbain ou périurbain saura trouver une place privilégiée en offrant des logements de qualité avec accès individualisés et espaces extérieurs privatifs.

De plus l'étalement urbain engendre des méfaits connus : consommation d'espaces naturels et agricoles, pollutions liées à l'habitat, coûts supplémentaires pour la mise en place de réseaux, dépendance automobile ou encore création d'espaces essentiellement résidentiels et ségrégation sociale.

Il convient donc de limiter l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation des dents creuses ou des friches, de limiter la consommation de foncier en créant de la densité sur les nouvelles centralités (Somain, Aniche, Marchiennes, Montigny-en-Ostrevent et Pecquencourt), et de permettre une accessibilité accrue et fiable entre celles-ci.

Ces actions doivent également permettre le renouvellement urbain par la transformation et le désenclavement de certains quartiers.

### ✓ Élaboration d'une stratégie foncière innovante

La mise en place d'une politique foncière est nécessaire pour permettre aux communes de maîtriser leur développement tant du point de vue quantitatif que qualitatif, et de maîtriser le prix du foncier viabilisé pour produire des logements à des prix raisonnables et diversifier les types d'habitat.

Le PLH engagera donc un diagnostic de l'offre foncière disponible dissociant l'offre foncière existante au titre de l'espace constructible recensé dans les documents d'urbanisme (terrains libres, dents creuses, ...) et l'offre foncière mutable en renouvellement (friches urbaines et économiques, terrains mutables, ...). Il s'agit également d'établir une politique d'acquisition de foncier. Ce travail d'identification du potentiel foncier du territoire nécessitera un étroit partenariat avec l'ensemble des élus mais aussi avec acteurs intervenant dans la production de terrain tel que l'EPF.

La stratégie foncière du PLH accordera une grande importance à la qualité architecturale des projets, à la mixité des formes urbaines proposées, à l'accroche aux tissus existants et à la proximité des équipements, des soins, des services et surtout des dessertes en transports en commun.

La collaboration avec les acteurs de la production de logement doit être renforcée aux fins de maîtriser les capacités opérationnelles d'intervention publique et d'orienter les propositions de programme vers des projets complets et intégrateurs.

Dans ce cadre, il peut être envisagé, à titre expérimental, la mise en place d'une grille d'évaluation des propositions de programmes basée sur des critères de développement durable, de qualité énergétique des logements, de cadre de vie, de qualité architecturale et d'aménagement urbain, ... Il ne s'agit aucunement d'ajouter des normes mais de définir des critères de choix et de sélection favorisant l'intégration dans les projets de démarches environnementales, urbaines et sociale dans le long terme.

Par conséquent, **le PLH doit anticiper, encadrer et promouvoir la production d'habitat durable et économe en foncier au travers d'une réelle stratégie foncière et définir des critères d'aménagements et d'architectures innovantes.**

Ainsi, le PLH répondra à la question de la maîtrise de l'étalement urbain et de la cohérence entre politique de l'habitat et politique des déplacements par la mise en place d'un réel projet de territoire, rendant pertinent l'ensemble des politiques publiques. Il définira et territorialisera donc les objectifs de production de l'offre nouvelle, et en établira un échéancier.

Le PLH élaborera donc une stratégie foncière basée sur l'acquisition et la mobilisation du foncier mais aussi sur des critères de construction et d'aménagement urbain novateurs.

Le PLH définira également des actions visant à inciter les acteurs du logement à utiliser des énergies renouvelables et des matériaux durables, à maîtriser les consommations d'eau et d'énergie dans le fonctionnement des futurs bâtiments, et à promouvoir des ensembles urbains cohérents et des cadres de vie réfléchis. Ainsi, les opérations faisant l'objet d'une certification devront être privilégiées et facilitées.

## Conditions de réussite

**Le PLH doit faire l'objet d'une gouvernance dynamique et partenariale associant l'ensemble des acteurs locaux et se doter d'un observatoire de l'habitat disposant d'une connaissance fine du marché du logement.**

La Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent, pour définir les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat dynamique alliant les enjeux de mixité sociale, devra, outre un bilan des actions du PLH précédent, se doter d'outils d'évaluation et de pilotage adaptés. Elle mettra également en place un suivi régulier basés sur des indicateurs lisibles et efficaces. Ces dispositifs permettront d'améliorer la connaissance des marchés locaux de l'habitat et d'adapter régulièrement les actions aux diagnostics périodiques.

Pour ce faire, le PLH évaluera les besoins en logements issus de la connaissance des ménages résidant sur son territoire et des tendances observées en termes de mobilités. Cet examen préalable à l'élaboration du PLH, et à maintenir tout au long de sa durée d'exécution, constitue la clé de voûte de l'efficacité des actions à mener tant sur l'adaptation de l'habitat aux demandes et aux nécessités des ménages que sur l'importance d'instaurer une réelle mixité sociale au sein du territoire.

Ainsi, la connaissance fine des marchés locaux sera poursuivie, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat dont le PLH définira les conditions de mise en place et de suivi, par l'instauration d'indicateurs permettant notamment d'assurer un suivi en temps réel des ménages en situations de précarité énergétique en raison des performances de leur logement, de la faiblesse de leurs ressources, de leur difficulté à accéder au logement social ou une structure adaptée, mais aussi de leur difficulté à se déplacer vers les pôles d'emploi, d'équipement, de soins ou de services.

**Le PLH définira impérativement des actions prioritaires, des objectifs calibrés, quantifiés, territorialisés, ainsi qu'un échéancier.**