

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024



PARTIE 1

DIAGNOSTIC

ARRET - PROJET

Mars 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.4
RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'ETAT ET DES POLITIQUES PORTEES PAR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES (REGION ET DEPARTEMENT) EN MATIERE D'HABITAT, DE LOGEMENT OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN	p.8
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	p.12
Les chiffres-clés du territoire	p.14
Le territoire	p.16
Les données socio-démographiques	p.38
Le parc de logements	p.70
La construction	p.96
Le marché immobilier	p.104
Le parc de logements privés	p.120
Le parc locatif social et la demande locative sociale	p.132
BILAN-EVALUATION DU PRECEDENT PLH ET DE L'ACTION CONDUITE PAR LA CCCO EN MATIERE D'HABITAT	p.164
ANNEXES	p.194
PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT	p.204

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Coeur d'Ostrevent (CCCO) a été adopté le 21 octobre 2010 pour une période de 6 ans. Il a été actualisé le 17 octobre 2011 pour tenir compte de la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions du 25 mars 2009. **Le PLH actuel arrivant à terme, la CCCO souhaite procéder à une redéfinition des enjeux territoriaux et à la formalisation d'une stratégie d'intervention actualisée.**

Le PLH à ré-écrire concerne la période 2017-2022. Il porte sur l'ensemble du territoire des 21 communes de la CCCO. L'actualisation tiendra compte des résultats obtenus dans le cadre du PLH actuel et de l'évolution des besoins et de l'environnement socio-économique du territoire.

Au-delà, l'exercice de programmation doit prendre en compte :

- L'évolution de l'environnement institutionnel et politique à l'échelon local (élargissement éventuel du périmètre de l'agglomération et du nombre de communes).
- La réduction des marges de manœuvre budgétaires et financières de la collectivité (réforme de la TPU, contraction des aides de l'Etat en matière de droit commun et des autres partenaires de la CCCO).
- L'impact des nouvelles législations : Loi ALUR, Loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine (signature du contrat unique d'agglomération et mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement).
- L'impact du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) en cours.
- L'engagement de la révision du SCoT.

Le présent document constitue le premier volet du nouveau PLH (diagnostic).

Rappel du cadre réglementaire

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.

Pour répondre aux objectifs définis par le cadre réglementaire, le présent document s'organise en 3 parties :

- 1) Un rappel synthétique des grandes orientations de la politique de l'Etat et des politiques portées par les collectivités territoriales (Région et Département) en matière d'habitat, de logement ou de renouvellement urbain.** Cette première partie fixera le cadre général dans lequel est appelé à s'inscrire le nouveau PLH de la CCO. Elle sera aussi l'occasion d'évoquer les évolutions législatives intervenues depuis la mise en place du précédent PLH.
- 2) Le diagnostic proprement dit. Cette partie du document comporte dans un premier temps une présentation du contexte territorial,** qui sera l'occasion de présenter les principales données descriptives de la situation du territoire et de ses évolutions. Ces données concerneront le territoire (situation au sein de l'espace régional, desserte, pôles urbains et pôles d'emploi...), la population du territoire et le parc de logements. Le diagnostic abordera également des thèmes pour lesquels il existe déjà de nombreuses

données décrivant la situation et l'évolution du territoire (en premier lieu les données détaillées présentées dans le Porter à Connaissance de l'Etat) et qu'il est proposé d'approfondir à travers une approche plus transversale et davantage problématisée. Une attention particulière sera apportée aux orientations et priorités définie par le SCoT et les politiques publiques du logement ou de l'habitat telles que :

- La réponse aux besoins de logement, à la fois quantitative et qualitative (diversité de l'offre).
- L'équilibre social de l'habitat.
- Le droit au logement pour tous et l'adaptation aux besoins spécifiques.
- La mixité de l'habitat et l'intégration des quartiers miniers.
- La question de l'habitat dans les quartiers de la politique de la ville.
- La maîtrise du développement urbain et de l'étalement urbain.
- La cohérence entre développement de l'urbanisation et desserte par les transports collectifs.
- La production d'un habitat de qualité, moins énergivore.
- La lutte contre l'habitat dégradé, indigne ou indécent.
- La valorisation environnementale et patrimoniale du territoire.

Pour chacun de ces thèmes, le diagnostic évoquera les constats, les évolutions et tendances, l'analyse des facteurs explicatifs, les freins ou points d'appui à l'action publique et les leviers d'action. Ces derniers seront conçus comme une série de préconisations permettant d'établir le lien entre diagnostic et orientations du PLH

- 3) **Un bilan évaluation du précédent PLH et de l'action conduite par la CCCO en matière d'habitat.** Cette partie du diagnostic comportera un bilan de réalisation du précédent PLH, une évaluation de l'impact des actions menées dans le cadre du précédent PLH au regard des objectifs fixés, une analyse des modalités de mise en œuvre du PLH (moyens mobilisés, pilotage technique et portage politique, implication des partenaires et opérateurs).

**RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'ETAT
ET DES POLITIQUES PORTEES PAR LES COLLECTIVITES
TERRITORIALES (REGION ET DEPARTEMENT)
EN MATIERE D'HABITAT, DE LOGEMENT
OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le cadre juridique du Programme Local de l'Habitat est rappelé de manière très détaillée dans le Porter à Connaissance de l'Etat. Ce texte est repris en annexe du présent document.

A l'occasion du diagnostic, il est apparu important de présenter de manière synthétique le cadre dans lequel s'inscrit le PLH la manière dont il s'articule avec les orientations et priorités des politiques publiques portées par l'Etat et les collectivités territoriales.

Ce travail de synthèse vise en premier lieu à mobiliser les élus du territoire (en particulier les nouveaux élus, qui n'avaient pas été associés aux travaux du précédent PLH) et les partenaires locaux.

Le Programme Local de l'Habitat : finalités et contenu

Le PLH est un outil de planification urbaine définissant une politique intercommunale en matière de logement visant à répondre aux besoins du territoire. Il précise en outre, les mesures techniques, foncières et financières nécessaires à sa mise en œuvre.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. A cela s'ajoute une réflexion poussée en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé.

Il comprend 3 grandes parties :

- Le diagnostic.
- L'énoncé des principes et des objectifs.
- Le programme d'actions.

L'articulation du PLH avec les politiques publiques de l'habitat

Le PLH s'articule avec d'autres dispositifs législatifs ou réglementaires qui expriment les priorités de l'Etat en matière d'habitat et de logement. Les différents textes votés et appliqués depuis le début des années 90 s'organisent autour de plusieurs thèmes.

➤ Une démarche décentralisée portée à l'échelle intercommunale

Dès sa mise en application au début des années 80, le PLH a été conçu comme une démarche décentralisée, donnant aux collectivités locales la possibilité de conduire, sur la base d'un diagnostic local, une politique de l'habitat adaptée à leurs besoins.

Cette tendance à la décentralisation s'est renforcée depuis, notamment en 1999 avec la loi Chevènement relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale et dans le cadre de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui permet aux EPCI dotés d'un PLH de bénéficier d'une délégation de compétence des aides à la pierre.

Le rôle confié aux EPCI dans la définition et la conduite d'une politique locale de l'habitat ne les dispense toutefois pas de répondre aux priorités fixées par l'Etat. De ce point de vue, le PLH peut se concevoir avant tout comme un support pour la déclinaison des priorités de l'Etat, adapté aux enjeux et contextes locaux.

Le transfert de l'Etat vers les collectivités s'est également opéré dans un contexte de renforcement des intercommunalités. C'est à cette échelle que se définissent et se mettent en œuvre les politiques locales, dans un souci de cohérence et de mutualisation. Le PLH est donc aussi un outil de régulation à l'échelle d'un territoire. Les politiques visant à répartir et équilibrer l'offre de logement, à gérer les attributions dans le parc social ou à mobiliser le foncier pour la construction à l'échelle d'un ensemble de communes relèvent de cette logique.

➤ Une priorité accordée au « droit au logement pour tous »

La question du « droit au logement » est apparue comme une priorité des politiques de l'Etat dès le début des années 90 avec la loi Besson et la mise en place des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Cette priorité et ces dispositifs ont depuis été reconduits et renforcés, notamment depuis l'institution du Droit au Logement Opposable (DALO) en 2007.

La notion de Droit au Logement peut être étendue à des catégories spécifiques de ménages (personnes à mobilité réduite, gens du voyage...), dont les conditions de logement ou d'accueil doivent être prises en compte dans les PLH.

➤ Le développement et la répartition équilibrée de l'offre locative sociale

La programmation d'une proportion de logements sociaux dans l'offre globale de logements permet d'assurer une partie de la diversité de l'habitat sur le territoire.

Le PLH doit permettre un rééquilibrage territorial en matière d'offre de logements sociaux. De nombreuses communes ne possèdent pas de logements sociaux qui permettraient de répondre aux besoins d'une certaine catégorie de population. Se pose tout de même la question des limites de ce rééquilibrage territoriale en fonction des caractéristiques des communes : urbaines ou rurales, présence de services et équipements, disponibilité du foncier, volonté communale...

□ Les évolutions récentes introduites par la loi ALUR

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée en mars 2014. Elle a pour objectif de « mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». La loi comprend 2 volets : le premier est consacré à l'habitat et comporte des évolutions significatives qui touchent l'ensemble des acteurs du logement (locataires, propriétaires, collectivités, bailleurs...) et le second volet vise à réformer et moderniser les règles d'urbanisme, depuis les documents de planification jusqu'à l'urbanisme opérationnel.

La loi ALUR touche :

- Les documents d'urbanisme :
 - Renforcer le rôle stratégique du SCoT.
 - Généraliser les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi). Les PLH intégreront les PLUi et permettront de définir le programme d'orientations et d'actions en matière d'habitat dans le PLUi.
 - Promouvoir la densification urbaine.
 - Lutter contre l'artificialisation des sols.
 - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.
 - Prendre en compte l'ensemble des modes d'habiter dans les documents d'urbanisme.
 - Encadrer l'urbanisme commercial.
- La mobilisation du foncier :
 - Renforcer le rôle des EPF.
 - Moderniser et sécuriser le Droit de Préemption.
 - Identifier et recycler les sites pollués.
- L'urbanisme opérationnel.
- La garantie universelle des loyers.
- L'encadrement des loyers.
- La lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- Les logements sociaux, notamment en termes d'attribution.
- L'amélioration des relations propriétaires-locataires.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

LES CHIFFRES-CLES DU TERRITOIRE

Le territoire

- 21 communes.
- 13 928 emplois dans la zone ; 45 % des emplois dans les secteurs administration publique, enseignement, santé, action sociale.

Les habitants

- 72 830 habitants (INSEE RGP 2013).
- 28 223 ménages (INSEE RGP 2013).
- 67 % de petits ménages (personne seule, couple ou ménage avec 1 enfant) (INSEE RGP 2013).
- 21 % de plus de 60 ans (INSEE RGP 2013).
- Médiane des revenus disponibles par unité de consommation : 16 689 € (inférieure à celles du département, de la région et de la France) (FILOCOM DGI).
- 25 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (FILOCOM DGI).
- Taux de chômage : 19 % (CAD : 20 % / département : 17 % / région : 16,5 %) (INSEE RGP 2013).

L'habitat

- 30 178 logements / 94 % de résidences principales (INSEE RGP 2013).
- 6 % de vacance (INSEE 2013) (INSEE RGP 2013).
- 91 % de logements individuels / 9 % de logements collectifs (immeuble de plus d'un logement). (INSEE RGP 2013).
- 81 % de logements de 4 pièces et + (mais 40% des T4 LLS ont une surface inférieure à 75m²) (INSEE RGP 2013 et RPLS 2014).
- 57 % de propriétaires occupants (INSEE RGP 2013).
- 30 % de logements sociaux (sur les résidences principales) dont 51 % de logements miniers (4 553 logements) (INSEE RGP 2013 et RPLS 2014).
- 1 775 demandes locatives sociales en attente en 2015 (SNE 2015).
- 27 % de taux de satisfaction en 2015 : délai d'attente moyen de 8,7 mois (11,2 mois pour la région) (SNE 2015).
- 2 588 logements neufs commencés entre 2005 et 2014 (259 / an en moyenne) (SITADEL).
- 84 % de logements construits avant 1990 (35 % construits avant 1946) (INSEE RGP 2013).
- 8,8 % du parc de logements privés classés en PPPI (soit 2 127 logements) (FILOCOM 2013).

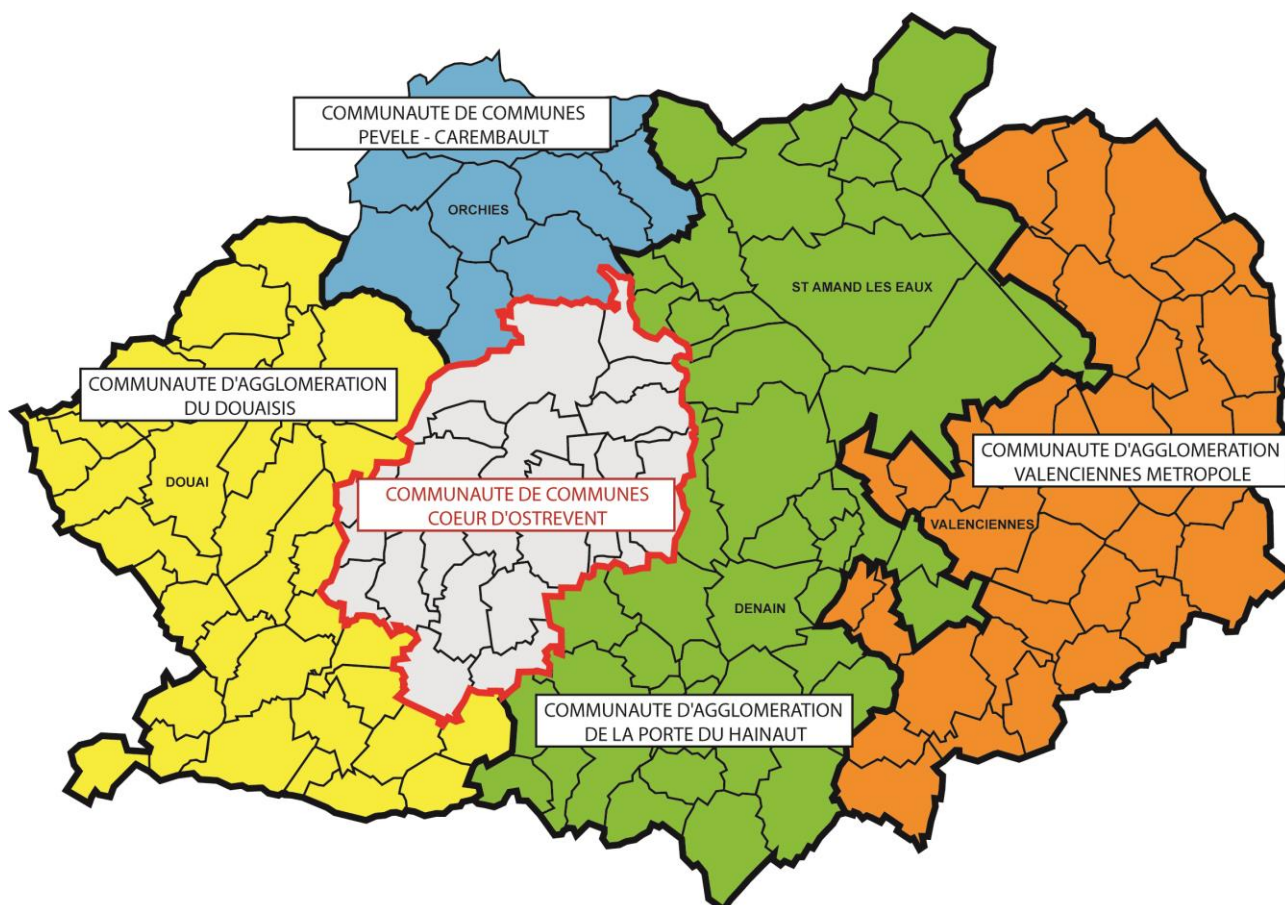
Le territoire de la CCCO bénéficie d'un cadre de vie mi-rural / mi-urbain qui peut se révéler attractif : patrimoine architectural, naturel, paysager... sont autant d'atouts dont profitent les habitants.

Au cœur d'un réseau de transport important, le territoire est facilement accessible. A proximité des grands axes autoroutiers (A1, A23, A2, A26), le réseau routier est bien développé. Avec la présence de 2 gares (Montigny-en-Ostrevent et Somain) et un réseau de bus présent au cœur du territoire (BHNS), le Nord de la CCCO demanderait à être d'avantage pourvu en transport en commun.

A l'interface entre plusieurs agglomérations, la CCCO profite des aires d'influence de grandes villes telles que Douai, Lens, Valenciennes ou encore Lille. Plusieurs domaines sont alors concernés.

- Les zones d'activités et l'emploi : les agglomérations voisines possèdent de nombreuses zones d'activités qui peuvent offrir de multiples emplois aux habitants de la CCCO. Ainsi, les actifs du territoire sont nombreux à se déplacer dans un de ces pôles urbains pour rejoindre leur travail.*
- Les équipements : même si les communes de la CCCO possèdent un réseau d'équipements intéressant, ceux des grandes villes voisines captent certaines pratiques et usages, d'envergure départementale, voire régionale (hôpitaux, lycées/ universités, salles de spectacles...).*

LES EPCI AUX ALENTOURS DE LA CCCO



LES POLES DE LA CCCO



□ Intercommunalité(s)

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent (CCCO) est un territoire mi-rural / mi-urbain, entouré par plusieurs communautés d'agglomérations :

- La Communauté d'Agglomération du Douaisis à l'Ouest.
- La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut à l'Est.
- La Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole encore plus à l'Est.
- Et la Communauté de Communes Pévèle-Carembault au Nord.

La CCCO, associée à la CAD et la CC Pévèle-Carembault, forment l'arrondissement du Douaisis.

La CCCO est composée de 21 communes. Dans l'ordre alphabétique, il est recensé :

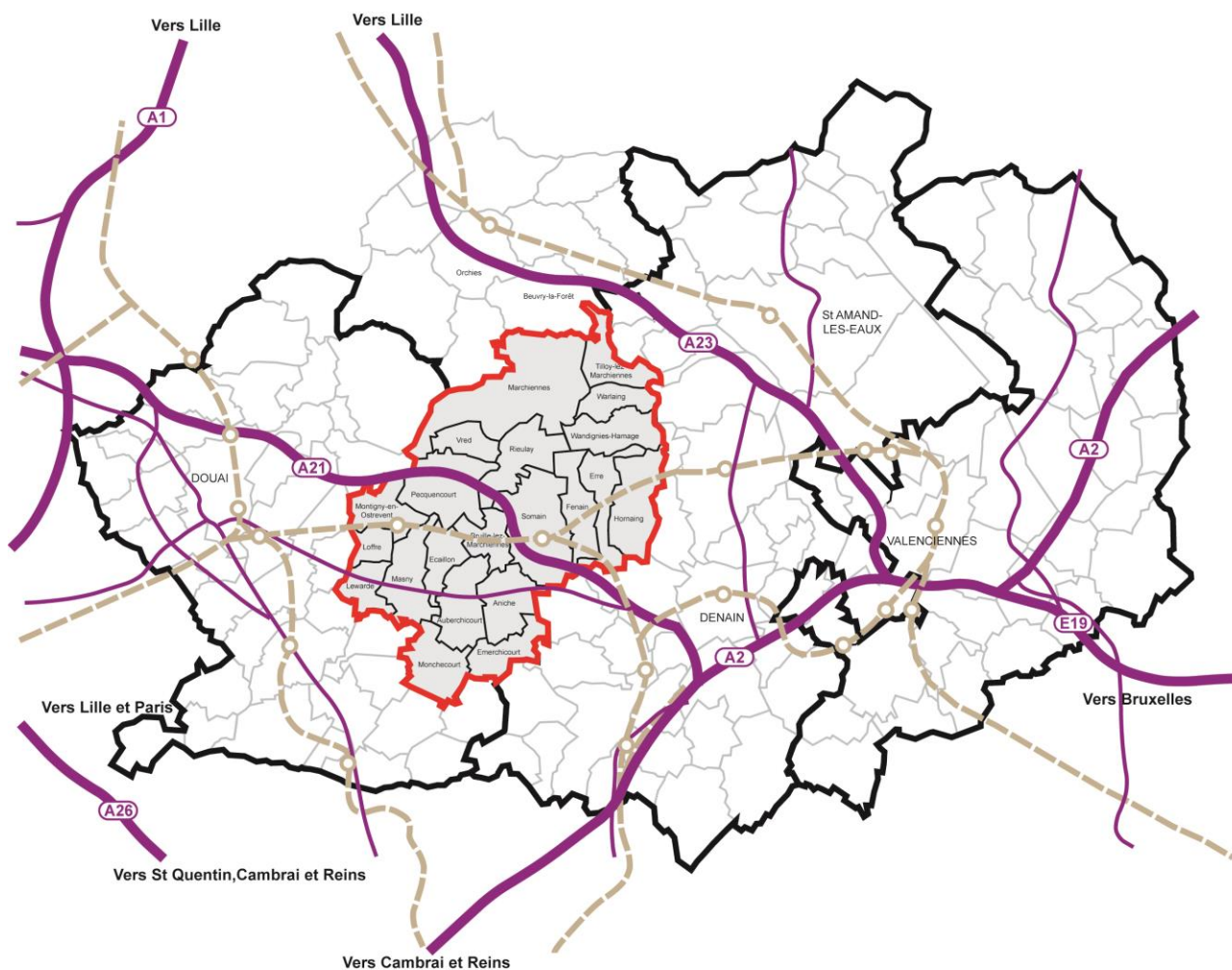
Aniche	Hornaing	Pecquencourt
Auberchicourt	Lewarde	Rieulay
Bruille-lez-Marchiennes	Loffre	Somain
Ecaillon	Marchiennes	Tilloy-lez-Marchiennes
Emerchicourt	Masny	Vred
Erre	Monchecourt	Wandignies-Hamage
Fenain	Montigny-en-Ostrevent	Warlaing

Ces communes se répartissent en 5 pôles majeurs :

- Le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent.
- Le pôle du secteur Sud-Ouest avec les communes d'Ecaillon, Lewarde, Loffre et Masny.
- Le pôle Anichois avec les communes d'Aniche, Auberchicourt, Emerchicourt 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.







LES GRANDES INFRASTRUCTURES DESSERVANT

LE TERRITOIRE DE LA CCCO



Les grandes infrastructures de transport organisant le territoire élargi de la CCCO

Source: SCOT du Grand Douaisis - SCOT du Valenciennois

-  Limites de la CCCO
-  Limites des EPCI voisins de la CCCO
-  Voie à caractère autoroutier
-  Route nationale
-  Voie ferrée
-  Gare et arrêt

□ La desserte et transports

➤ La desserte du territoire

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent est principalement desservie par 3 axes majeurs :

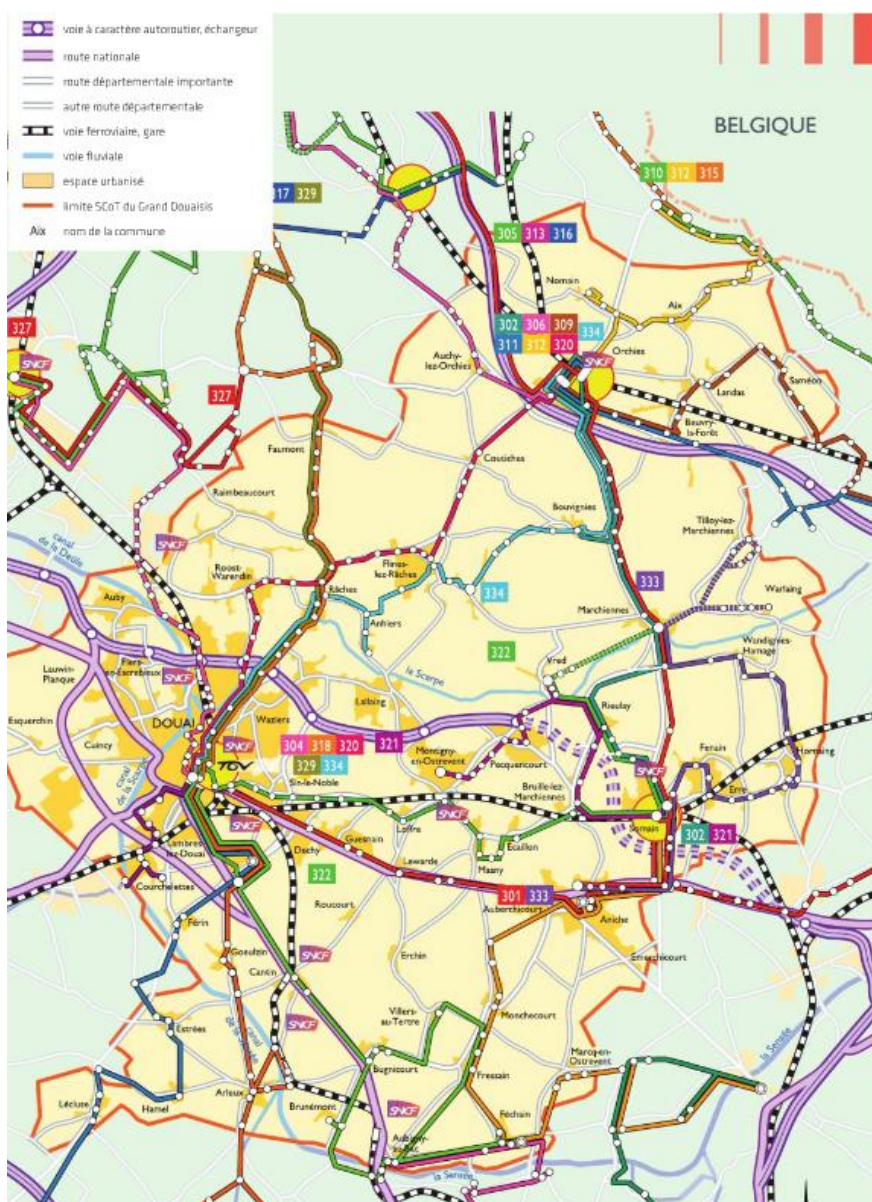
- Au centre, par l'A21, axe structurant de l'ex-bassin minier, qui traverse le territoire d'Est en Ouest.
- Au Nord, par l'A23, axe qui relie la Métropole Européenne de Lille à la Belgique, en passant par Valenciennes.
- Au Sud, par l'A2, liaison entre Cambrai et Valenciennes.

Ces liaisons permettent au territoire de profiter des aires d'influence de 3 pôles urbains. Ainsi, Douai est accessible en 30 minutes, Valenciennes en 30 minutes également et Lille en 50 minutes.

Concernant le transport ferroviaire de personnes, le territoire ne compte qu'une seule ligne SNCF, entre Douai et Valenciennes et desservant Somain, Montigny-en-Ostrevent.

Les dessertes autoroutières et ferroviaires ne semblent pas suffisantes pour rendre accessible rapidement l'ensemble du territoire, notamment les communes situées au Nord et au Sud de la CCCO.

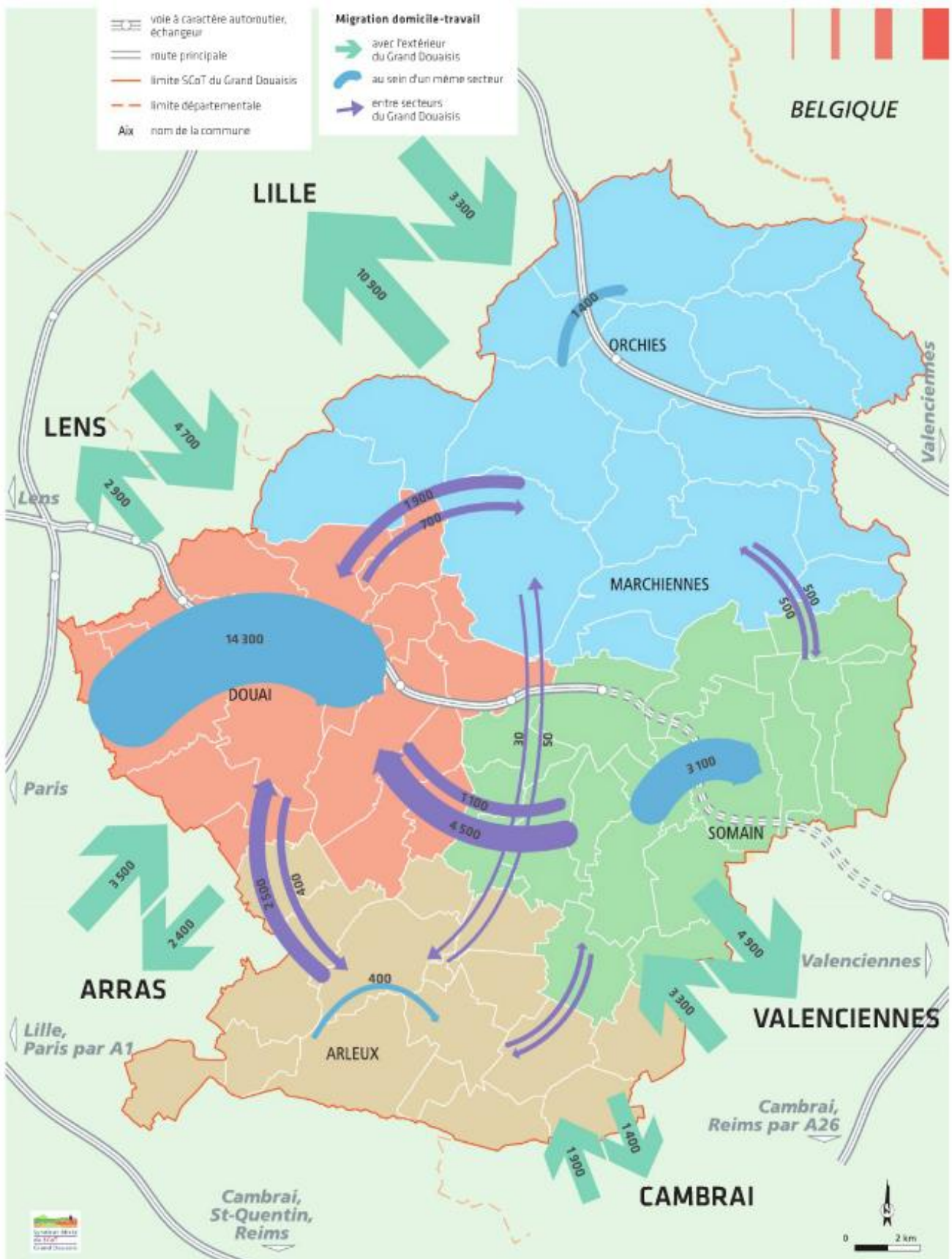
A cela s'ajoute, un réseau de transport en commun qui ne permet pas de relier efficacement les communes entre-elles. Seule la partie Sud-Ouest du territoire (jusque Aniche) est couverte par des lignes de bus (SMTD). Le BHNS traverse le territoire d'Ouest en Est et ira à terme jusque Aniche.



Source : SCOT du Grand Douaisis

LES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL INTERNES ET EXTERNES

DANS LE DOUAISIS



Source : INS-BO Carte® - RCP 1999, CETE 2013
Résolution cartographique : latitude-cartogène, mars 2007

Source : SCOT du Grand Douaisis

➤ Les déplacements domicile-travail

A l'échelle du SCoT, près de 73% des actifs travaillent dans une autre commune que celle de leur lieu de résidence. Cette proportion est moins importante aux niveaux départemental et régional. Les migrations domicile-travail du Douaisis se caractérisent aussi par leur importante distance : seuls 30% des actifs travaillent dans la même aire urbaine que celle où il réside. Cela peut s'expliquer par le poids spécifique de la zone d'emploi de Lille qui « conserve » ses actifs mais en capte un bon nombre du Douaisis (près de 11 000 actifs).

A l'échelle de la CCCO, nombre d'actifs quittent le territoire pour aller travailler. Ainsi,

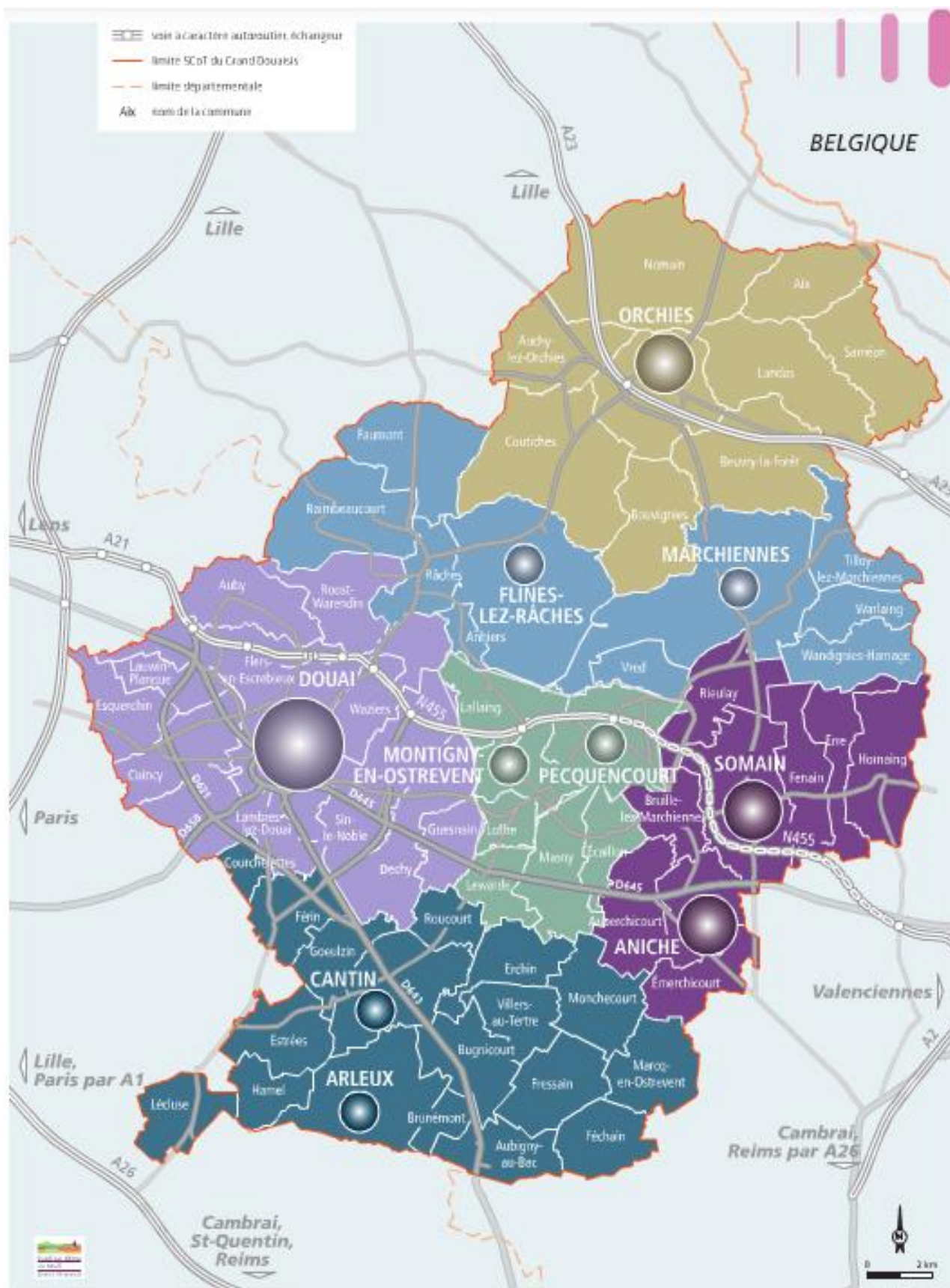
- Près de 5 000 actifs quittent le territoire de la CCCO pour aller travailler dans le Valenciennois.
- Près de 4 500 actifs rejoignent le Douaisis pour travailler.

Dans les actifs entrant sur le territoire, il est dénombré :

- 3 300 valenciennois.
- 1 100 douaisiens.

Près de 3 100 actifs de la CCCO travaillent dans la CCCO.

LES POLES DE CENTRALITE DU SCOT GRAND DOUAISSIS



Source : IIG-ED Celta®
 Reproduction cartographique : IIG-ED Celta®, mars 2017

Source : SCOT du Grand Douaisis

□ Les pôles urbains et pôles d'emplois

➤ Pôles urbains

Les pôles de centralité de la CCCO

Le SCoT du Grand Douaisis a défini 2 secteurs stratégiques sur le territoire de la CCCO et qui font l'objet d'orientations particulières afin d'affirmer des centralités. Ainsi, on note :

- Le secteur Somain-Aniche avec le maintien de 2 entités urbaines distinctes, le développement des connexions (liaisons, gare...), l'économie et la valorisation de l'A21, l'amélioration de l'accessibilité vers Douai et Valenciennes...
- Le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent avec un développement autour de la gare, la valorisation de la trame naturelle et paysagère, mise en valeur du patrimoine, la diversification des habitats... Pôle majeur du SCoT, Douai et sa première couronne (à laquelle Pecquencourt et Montigny-en-Ostrevent appartiennent) constituent un enjeu fondamental pour l'ensemble du Grand Douaisis.

A ces 2 pôles de centralité de la CCCO, il convient également d'ajouter Marchiennes où est recensé une offre de services et des fonctions économiques non négligeables.

Les pôles urbains impactant le territoire

Les communes de la CCCO ont un lien étroit avec la ville de Douai qui leur offre une gamme importante de services et équipements (en plus d'appartenir au même territoire administratif qu'est l'arrondissement de Douai).

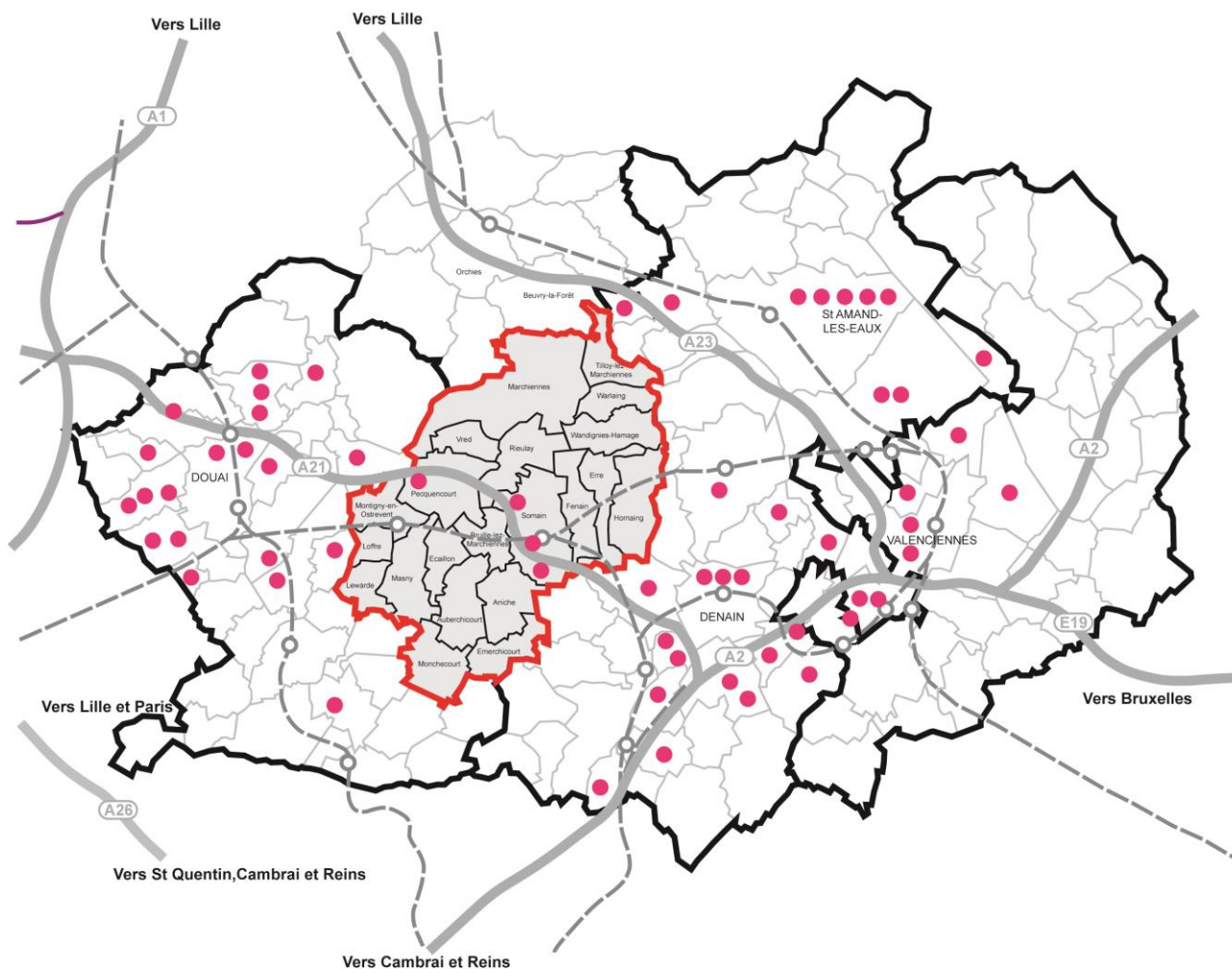
Mais elles sont également proches d'autres pôles urbains qui ont un rayonnement plus ou moins important et qui peuvent impacter directement le territoire de la CCCO. Ainsi, Bruille-lez-Marchiennes, centre approximatif de la CCCO, est située à :

- 23 minutes / 15km de Denain.
- 39 minutes / 22km de St Amand-les-Eaux.
- 34 minutes / 30km de Valenciennes.
- Lille : 46 minutes / 54km de Lille.

Les principaux pôles urbains de la CCCO se répartissent entre plusieurs périmètres d'influence :

- Les pôles Somainois et Anichois sont tournés vers l'aire urbaine de Valenciennes.
- Le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent s'insère dans l'aire urbaine de Douai - Lens.
- Le Pays de Marchiennes se place sous l'influence de la métropole lilloise.

LES PARCS D'ACTIVITES DE LA CCCO ET DES EPCI PROCHES



Les parcs d'activités organisant le territoire élargi de la CCCO

Source: sites internet des différentes collectivités

- ▬ Limites de la CCCO
- ▬ Limites des EPCI voisines de la CCCO
- ▬ Voie à caractère autoroutier
- - - Voie ferrée
- Gare et arrêt
- Parc d'activités

➤ Pôles d'emplois

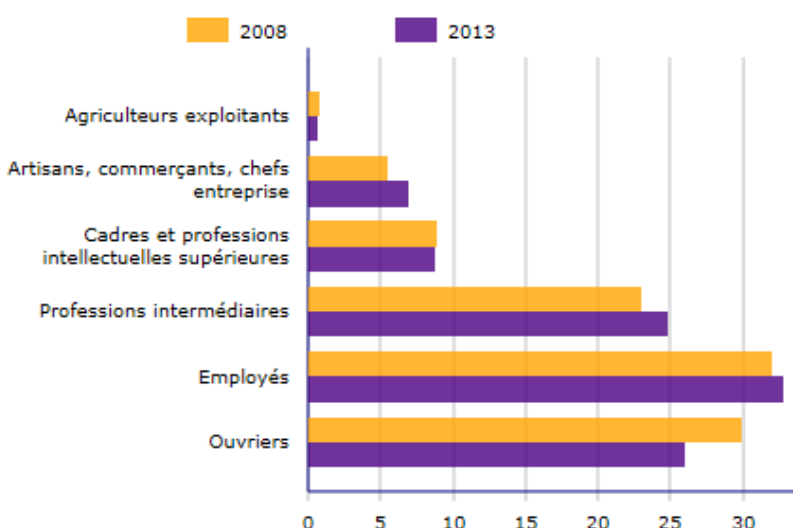
Les emplois de la CCCO

Sur le territoire de la CCCO, 14 091 emplois (INSEE 2013) sont comptabilisés et répartis de la manière suivante :

Selon le secteur d'activité :

	Nombre	%
Ensemble	14 091	100,0
Agriculture	173	1,2
Industrie	2 052	14,6
Construction	970	6,9
Commerce, transports, services divers	4 522	32,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	6 374	45,2

Par catégorie socio-professionnelle :



Source : INSEE, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail

Le secteur « administration publique, enseignement, santé est action sociale » est particulièrement bien représenté sur la CCCO avec 45,2% des emplois du territoire alors que sur les territoires voisins, il est moindre (CAD : 38,3%, CAPH : 35,2% et CAVM : 36,3%), ainsi qu'à l'échelle du département qui enregistre un taux de 34,9%.

Il est à noter que le territoire de la CCCO compte 4 zones d'activités (Barrois, De Sessevalle, La Renaissance et son extension).

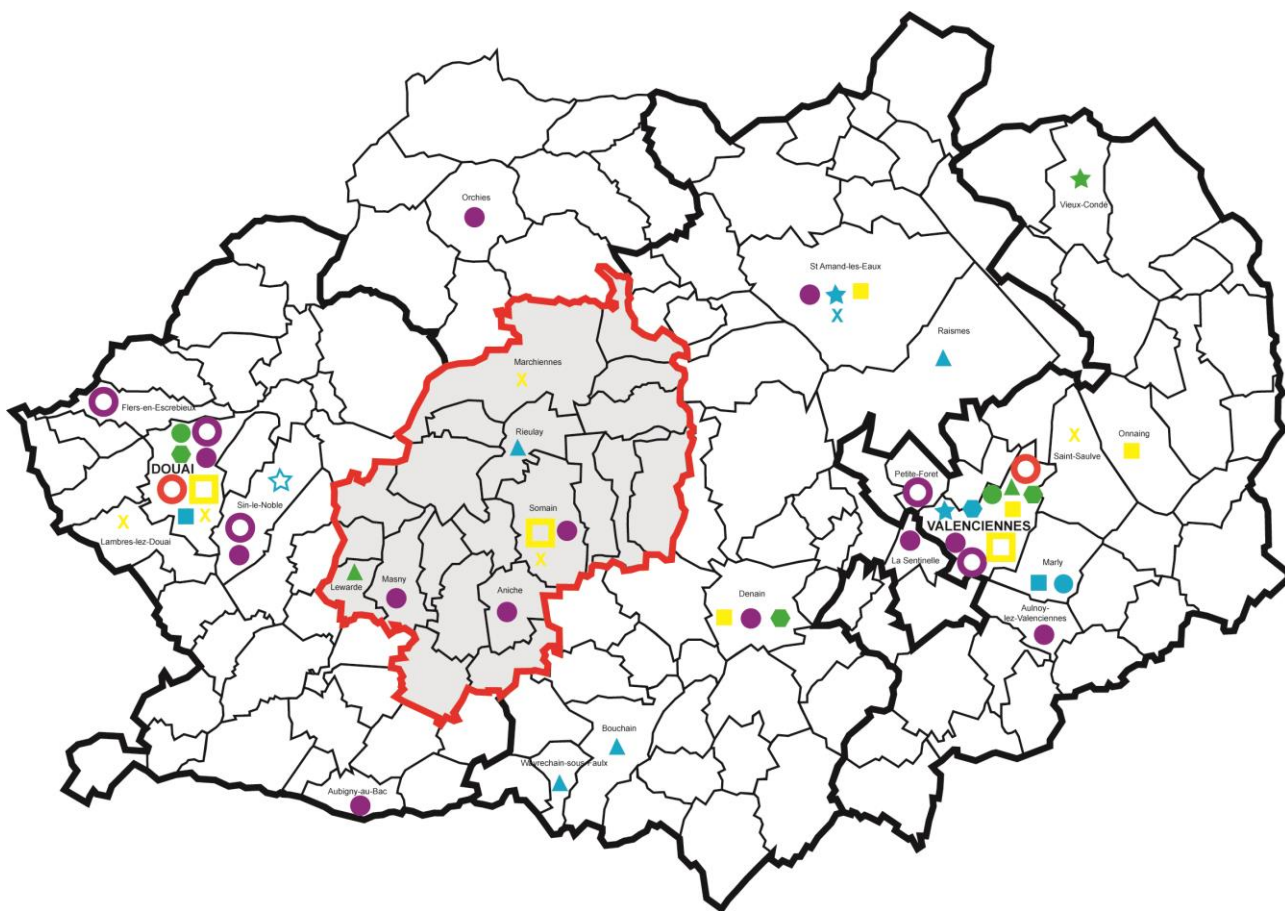
Les emplois du territoire élargi

Les habitants de la CCCO peuvent profiter d'un important bassin d'emplois. Outre ceux qui travaillent sur la métropole lilloise, il est à noter la présence de nombreux emplois sur les EPCI proches :

	CAD		CAPH		CAVM	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	58 898	100	42 614	100	79 621	100
Agriculture	496	0,9	468	1,1	383	0,5
Industrie	10 257	18,0	9 812	23,0	15 922	20,0
Construction	3 479	6,1	3 135	7,4	3 571	4,5
Commerce, transports, services divers	20 848	36,6	14 214	33,4	30 825	38,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	21 819	38,3	14 985	35,2	28 920	36,3
Nombre de zones d'activités	20		30		4	

Source : INSEE, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail

LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DU BASSIN DE VIE D'APPARTENANCE DE LA CCCO



Les équipements structurants pour les communes de la CCCO (rayonnement intercommunal)

Source: SCOT du Grand Douaisis / SCOT du Valenciennais

Pôles commerciaux

- majeur
- secondaire

Contexte culturel

- cinéma
- ★ structure de diffusion culturelle
- salle de spectacle/ théâtre / événementiel
- ▲ musée

Sports et loisirs

- ★ piscine ☆ piscine en cours
- ▲ base / complexe de loisirs
- patinoire
- golf
- stade
- x casino

Equipements de santé

- centre hospitalier
- hopital
- x établissement privé

Equipements scolaires

- Pôle universitaire

❑ Les équipements structurants

➤ A l'échelle du grand bassin de vie de la CCCO

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent possède peu de d'équipements à rayonnement intercommunal. La population profite des nombreux équipements du Douaisis et du Valenciennois, plus nombreux et dont le rayonnement est bien plus important.

Les équipements commerciaux

Sur le territoire de la CCCO, 3 pôles commerciaux secondaires sont comptabilisés : Aniche, Masny et Somain. Les pôles commerciaux majeurs se situent de part et d'autre du territoire : sur Douai - Sin-le-Noble, Flers-en-Escrebieux et Valenciennes - Petite-Forêt.

Les équipements culturels

Sur la CCCO, seul le Centre Historique Minier à Lewarde possède un rayonnement régional (voir national). Ce sont les villes de Douai et de Valenciennes, villes-centres des agglomérations proches qui centralisent l'essentiel des équipements culturels du secteur.

Sports et loisirs

Le Valenciennois concentre les équipements les plus importants du territoire. Seule la base nautique de Raismes peut se vanter d'un rayonnement régional.

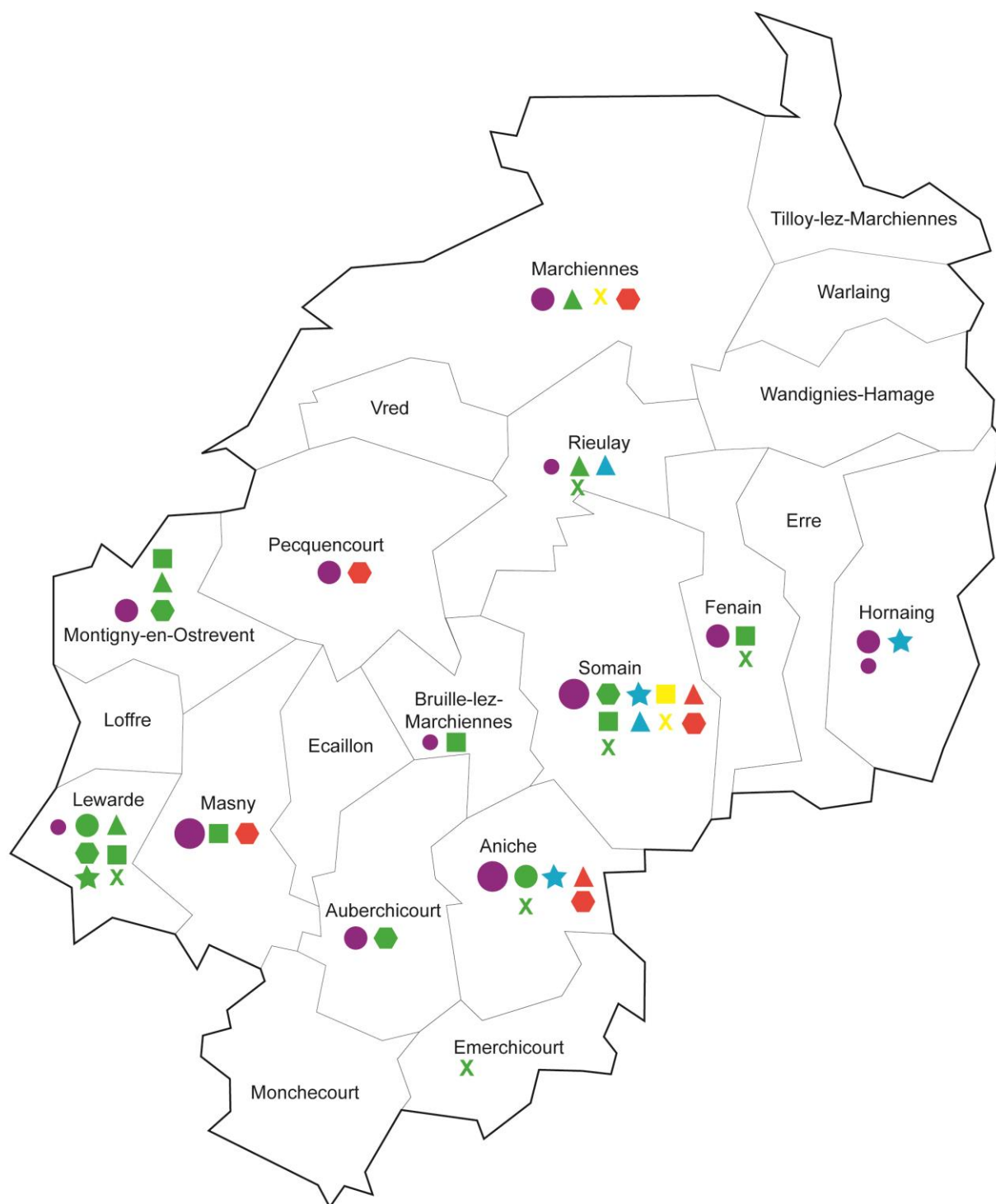
Les équipements de santé

Sur le territoire, 2 équipements de santé sont répertoriés : le Centre Hospitalier de Somain et un établissement privé à Marchiennes. C'est également Douai et Valenciennes qui possèdent les équipements de santé d'envergure du territoire.

Les équipements scolaires

La CCCO ne compte pas d'établissement d'universitaire. A Douai, se trouve la filière « Droit » de l'Université d'Artois et Valenciennes possède sa propre université.

LES EQUIPEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO



Niveau d'équipements des communes de la CCCO

Source: SCOT du Grand Douaisis

Pôles commerciaux

- secondaire
- relais
- de proximité

Contexte culturel

- cinéma
- ★ structure de diffusion culturelle
- formation culturelle
- ◈ salle de spectacle
- ▲ musée
- X bibliothèque

Sports et loisirs

- ★ piscine
- ▲ base de loisirs

Equipements scolaires

- ▲ lycée
- ◈ collège

Equipements de santé

- centre hospitalier
- X établissement privé

➤ A l'échelle de la CCCO

Les communes du territoire ne sont pas toutes dotées du même niveau d'équipements. Certaines communes, comme Aniche et Somain, possèdent de nombreux équipements et d'autres n'en sont pas dotées, comme Ecaillon, Erre, Loffre, Monchecourt, Vred, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage ou encore Warlaing.

Les pôles commerciaux

Au regard de la classification du SCoT Grand Douaisis, 3 niveaux d'équipements commerciaux sont comptabilisés :

- 3 pôles secondaires : Aniche, Masny, Somain.
- 6 pôles relais : Auberchicourt, Fenain, Hornaing, Marchiennes, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt.
- 4 pôles de proximité : Bruille-lez-Marchiennes, Lewarde, Hornaing et Rieulay.

Le contexte culturel

10 communes concentrent l'offre culturelle du territoire. Lewarde, Montigny-en-Ostrevent et Somain sont les communes qui ont le plus haut niveau d'équipements culturels. A cela s'ajoute, les communes d'Aniche, Auberchicourt, Bruille-lez-Marchiennes, Fenain, Masny et Marchiennes qui possèdent un ou 2 équipements culturels.

Sports et loisirs

En termes de sports et loisirs, la CCCO compte 3 piscines (Aniche, Hornaing et Somain) et 2 bases de loisirs (Rieulay et Somain).

Les équipements scolaires

Outre les écoles maternelles et primaires, le territoire de la CCCO compte 7 établissements secondaires sur 5 communes :

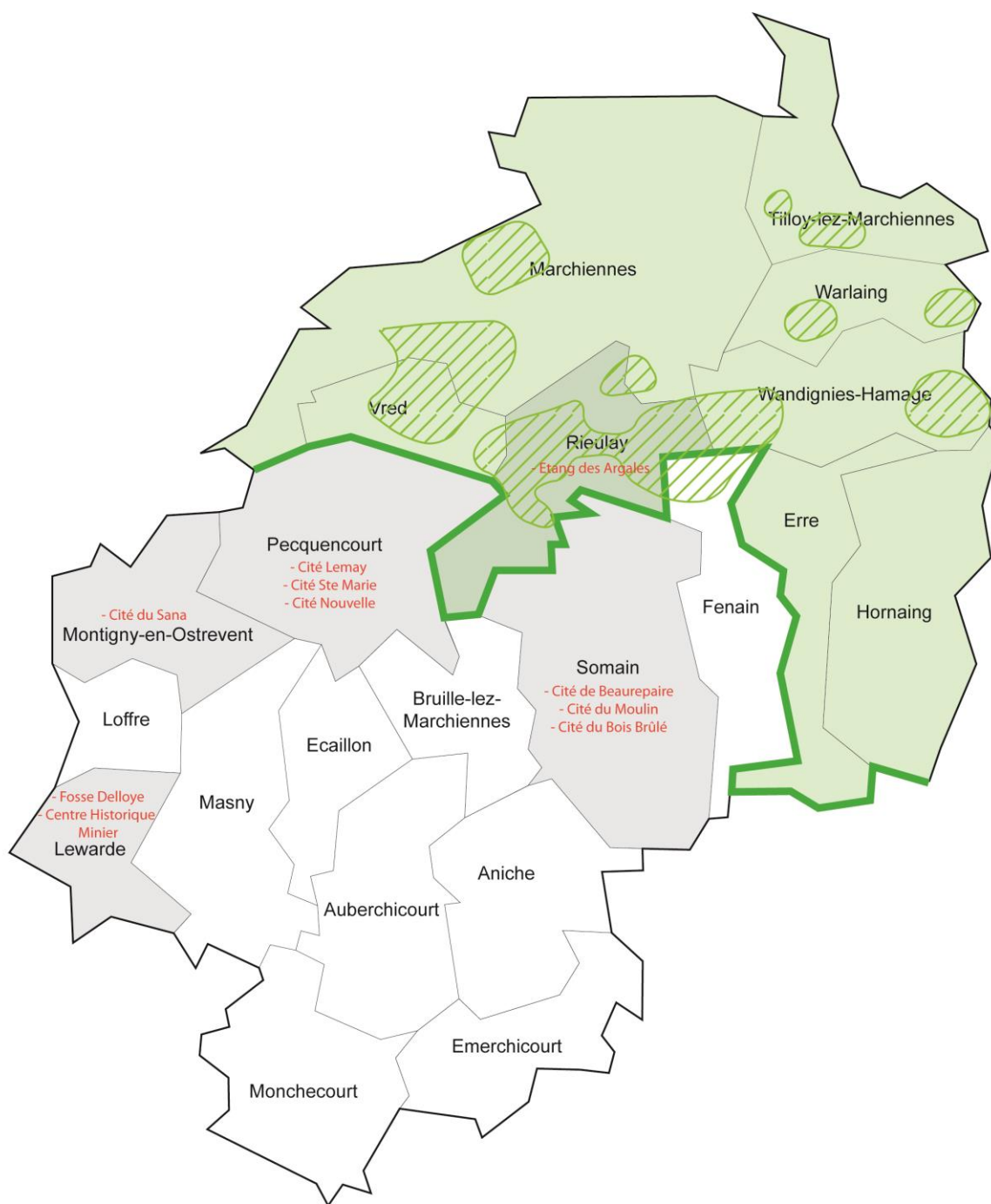
- 6 collèges : Aniche (T. Monod), Marchiennes (M. Yourcenar), Masny (R.Desnos), Pecquencourt (M. Schumann), Somain (V. Hugo et Ste-Anne).
- 2 lycées : Aniche (P.J. Laurent) et Somain (L. Pasteur).

Les équipements de santé

Marchiennes et Somain sont les 2 seules communes possédant un centre hospitalier (Somain) ou un établissement privé (institut ophtalmique à Somain et clinique St-Roch à Marchiennes).

LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

DES COMMUNES DE LA CCCO



Dispositifs de protection du patrimoine des communes de la CCCO

Source: SCOT du grand Douaisis - Mission Bassin Minier

Patrimoine minier

- commune concernée par un site inscrit à l'UNESCO
- Cité du Sana site emblématique du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO

Patrimoine naturel

- commune appartenant au Parc naturel Scarpe-Escaut
- limite du Parc naturel Scarpe-Escaut
- site prioritaire du Parc naturel Scarpe-Escaut

□ Environnement et patrimoine

Les communes de la CCCO bénéficient d'un patrimoine naturel et architectural important qui contribue au cadre de vie agréable des habitants.

➤ Le patrimoine naturel

Les communes du Nord du territoire font partie du Parc Naturel Régional (PNR) Scarpe-Escaut, qui abrite à la fois des entités naturelles à préserver et des éléments importants du patrimoine industriel et minier de la région, notamment des terrils qui peuvent être protégés pour leur biodiversité.

Les 5 missions principales du PNR sont :

- La protection du patrimoine par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages.
- La contribution à l'aménagement du territoire.
- La contribution au développement économique, social et culturel ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.
- L'accueil, l'éducation et l'information du public.
- La réalisation d'actions expérimentales ou exemplaires dans ces domaines (vocation de vitrine du développement durable).

De nombreux éléments environnementaux de ces communes participent au PNR. Il est à noter, par exemple, la forêt de Marchiennes, la mare de Tilloy-lez-Marchiennes, l'étang de Rieulay....

Les communes du Sud de la CCCO ne sont pas en reste avec un cadre de vie tout aussi agréable où la ruralité, les paysages, l'environnement sont très rapidement accessibles et présents.





Cité de l'Archevêque à Aniche (source : wikipedia.org)



Cité de la fosse Vuillemin à Masny (source : wikipedia.org)



Hôtel de ville de Somain (source : racontemoi1418.fr)



Château Lambrecht à Montigny-en-Ostrevent



Entrée de l'Abbaye de Marchiennes (source : marchiennestourisme.fr)



Cité de Sessevalle à Somain (source : wikipedia.org)

➤ Le patrimoine architectural

Fortes de leur passé industriel, les communes de la CCCO possèdent un patrimoine architectural particulier : fosses, chevalement, terrils, équipements collectifs et cités minières. Un des éléments marquants est la fosse Delloye à Lewarde, grand siège d'exploitation devenu « site de la mémoire » : le Centre Historique Minier.

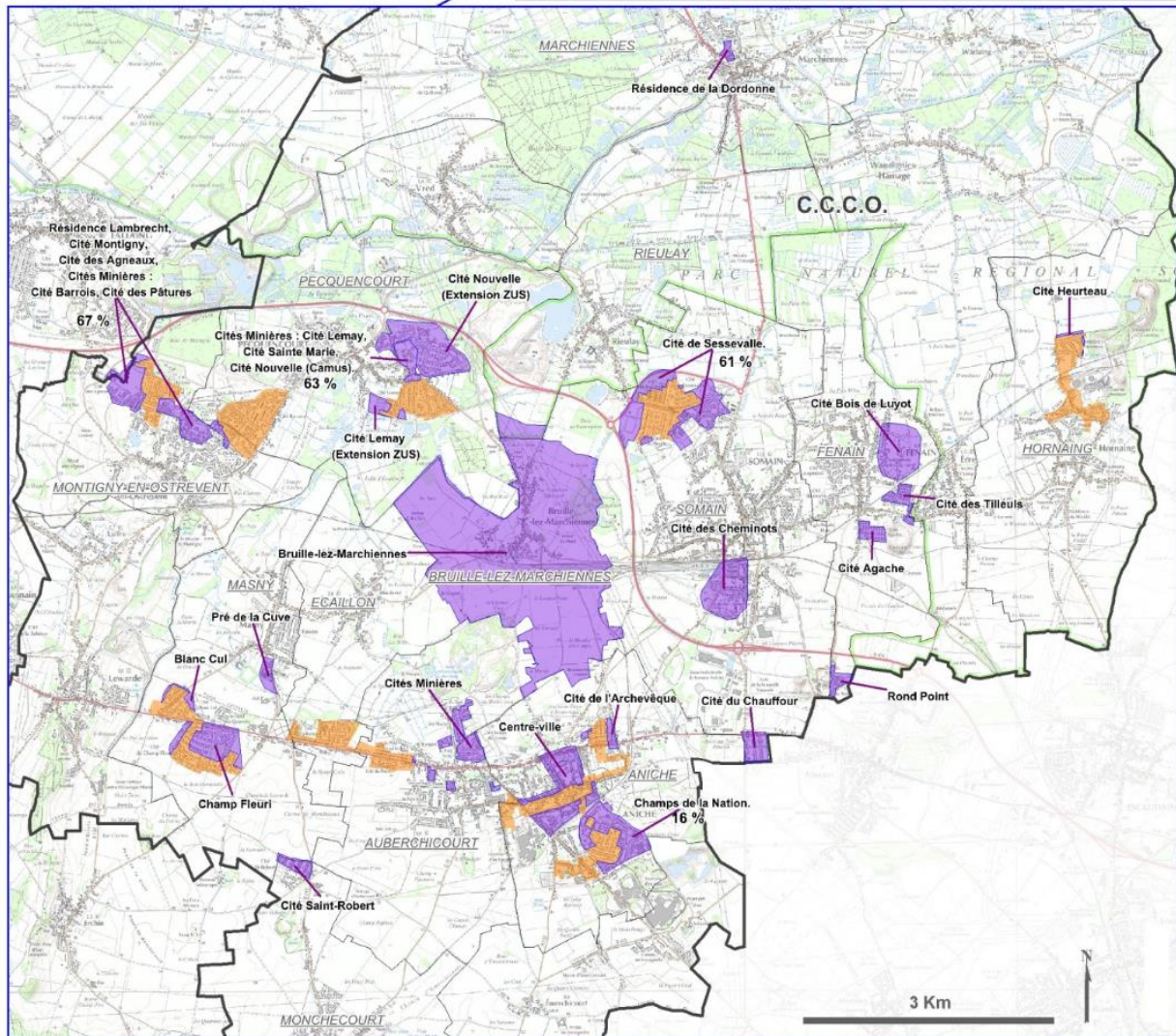
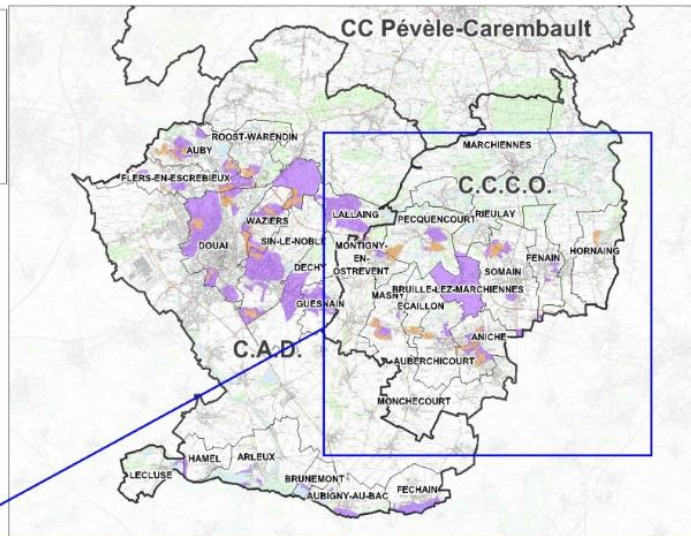
Le Bassin Minier appartient au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « paysages culturels évolutifs ». Un inventaire de l'ensemble des éléments caractéristiques a permis de mettre en évidence bon nombre de bâtiments. Sur la CCCO, de nombreuses cités font partie de cet inventaire en fonction de leur degré de qualité : 19 cités « témoins », 17 cités « remarquables » et 5 cités « exceptionnelles ». Ces dernières sont des cités « ambassadrices » de la richesse et de la qualité de l'habitat minier dans la région : elles possèdent un haut niveau de qualité au regard de l'ensemble des critères et/ou possèdent une caractéristique qui les rend uniques. Il est possible de citer :

- La cité du Champ Fleuri à Masny.
- La cité de Montigny (Sana) à Montigny-en-Ostrevent.
- La cité Sainte-Marie à Pecquencourt.
- La cité Beurepaire à Somain.
- La cité du Bois Brulé à Somain.



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

□ La géographie prioritaire de la politique de la ville

➤ Les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

La nouvelle géographie prioritaire (du 30 décembre 2014) a défini 8 périmètres dits « Quartiers Prioritaires de la Ville » (QPV) qui concernent 8 communes de la CCCO, situées dans l'arc minier central du territoire.

Dénomination des QPV	Communes concernées	Nbre d'hab.
Quartier Prioritaire d'Aniche	Aniche, Auberchicourt	3 750 hab.
Quartier Prioritaire de Somain (Cité Sessevalle)	Somain	1 606 hab.
Quartier Prioritaire de Masny (Cité du Blanc Cul et cité du Champ Fleuri)	Masny	1 475 hab.
Barrois (Cité des Pâtures)	Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt	1 428 hab.
Quartier Prioritaire d'Auberchicourt et Ecaillon (Cité Vuillemin – Arbrisseaux)	Auberchicourt, Ecaillon, Masny	1 255 hab.
Quartier Prioritaire de Montigny-en-Ostrevent (Cité des Agneaux)	Montigny-en-Ostrevent	1 103 hab.
Lemay – Sainte-Marie	Pecquencourt	1 080 hab.
Quartier Prioritaire de Hornaing	Hornaing	1 030 hab.

➤ Les Quartiers de « veille active »

Au regard du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2014 et de la nouvelle géographie prioritaire, certaines communes (et quartiers associés) ne bénéficient plus des crédits spécifiques de la politique de la ville.

Ainsi, Bruille-lez-Marchiennes, Fenain, Marchiennes et Monchecourt n'ont plus de QPV mais certains secteurs rencontrant toujours d'importants enjeux sont devenus des quartiers de veille afin de maintenir les actions mises en œuvre en faveur de la cohésion sociale.

LES DONNEES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population du territoire est marquée par une stagnation relative. La CCCO compte 72 830 habitants au Recensement Général de la Population de 2013. Il est noté, cependant, que des dynamiques différentes s'opèrent en fonction des communes et des secteurs : dynamique positive dans l'Est du territoire (notamment sur Aniche, Hornaing et Somain) et dynamique négative dans le Sud du territoire (pôle Anichois et secteur Sud-Ouest). Les villes de Somain (près de 13 000 habitants) et d'Aniche (près de 10 000 habitants) sont les plus peuplées et représentent près de 30% de la population de la CCCO.

Sur les 28 223 ménages sur le territoire, près de 36% ont plus de 60 ans (en fonction de la personne de référence). Ils sont fortement représentés sur les communes d'Auberchicourt, Emerchicourt, Lewarde, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Rieulay.

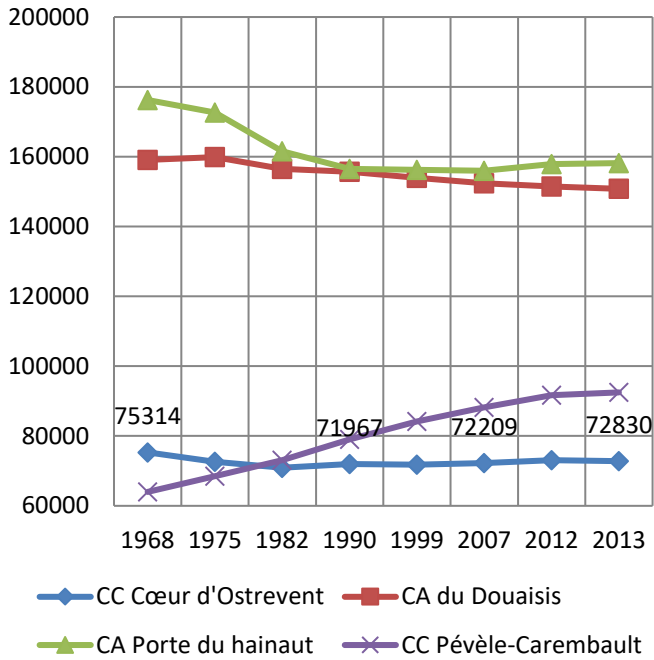
Les petits ménages (1 et 2 personnes) sont très représentés sur le territoire : ils représentent 67% des ménages de la CCCO.

L'analyse de la répartition des ménages selon la catégorie socio-professionnelle (CSP) du chef de ménage met en évidence la forte représentation des ménages ouvriers et employés dans les pôles Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent, Anichois et Somainois. En revanche, il est noté une proportion plus élevée de ménages cadres et de professions intermédiaires dans le Pays de Marchiennes.

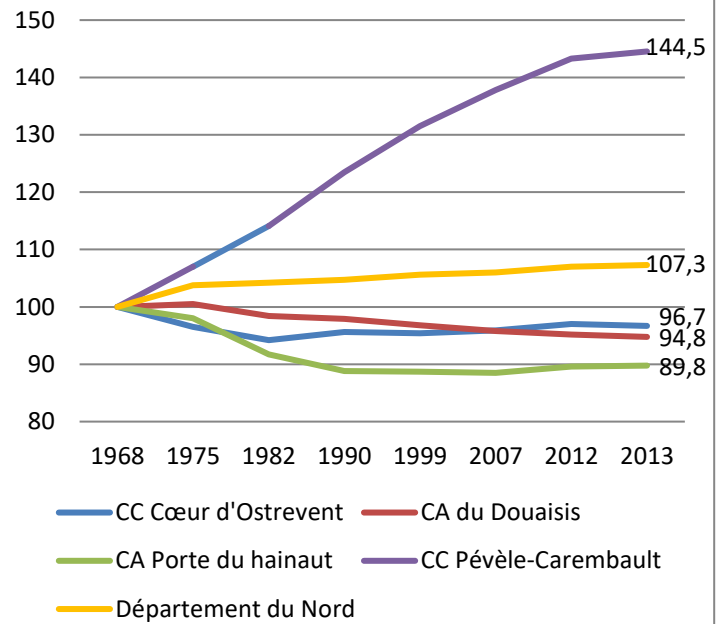
Le taux de chômage moyen de la CCCO est de 13%. Il est constaté des disparités entre les communes du Nord du territoire où le taux de chômage est moins élevé et les communes du centre du territoire, comme à Aniche et Pecquencourt, où il est plus élevé.

En 2015, le revenu fiscal de référence moyen de la CCCO est de 19 591 €. Les communes d'Aniche, Masny, Pecquencourt et Somain enregistrent les revenus fiscaux de référence les plus faibles. La proportion de ménages dit « pauvres » sur l'ensemble de la CCCO est de 21,4% en 2013 avec toujours une forte représentation dans les communes précédemment citées.

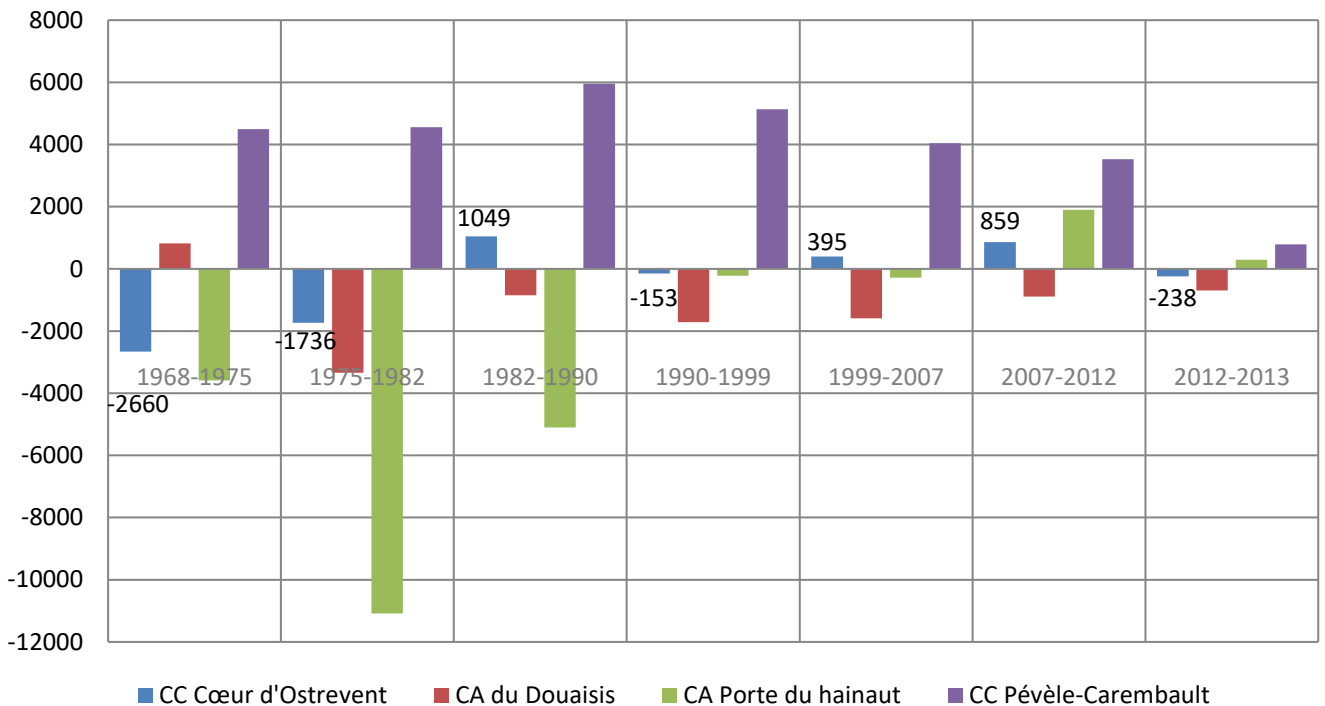
Population depuis 1968 (source : INSEE)



Evolution de la population - indice 1968 base 100 (source : INSEE)



Evolution de la population - solde entre chaque période (source : INSEE)



□ Population et ménages

➤ Un accroissement démographique ralenti

Constat

Avec une population de 72 830 habitants en 2013, la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent est la 10^{ème} intercommunalité du département. Elle représente 2,8 % de la population du Nord et 29,4% de la population de l'arrondissement de Douai.

Les 3 principaux pôles urbains se situent d'une part, à l'Est du territoire avec Somain (≈ 12 000 habitants) d'autre part à Aniche (≈ 10 000 habitants) et dans une moindre mesure, à l'Ouest avec Pecquencourt (≈ 6 000 habitants).

Les zones rurales sont principalement situées au Nord du territoire avec néanmoins 2 enclaves, une au centre avec les communes de Bruille-lez-Marchiennes et Loffre, et l'autre au Sud avec la commune d'Emerchicourt. 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.

Evolution

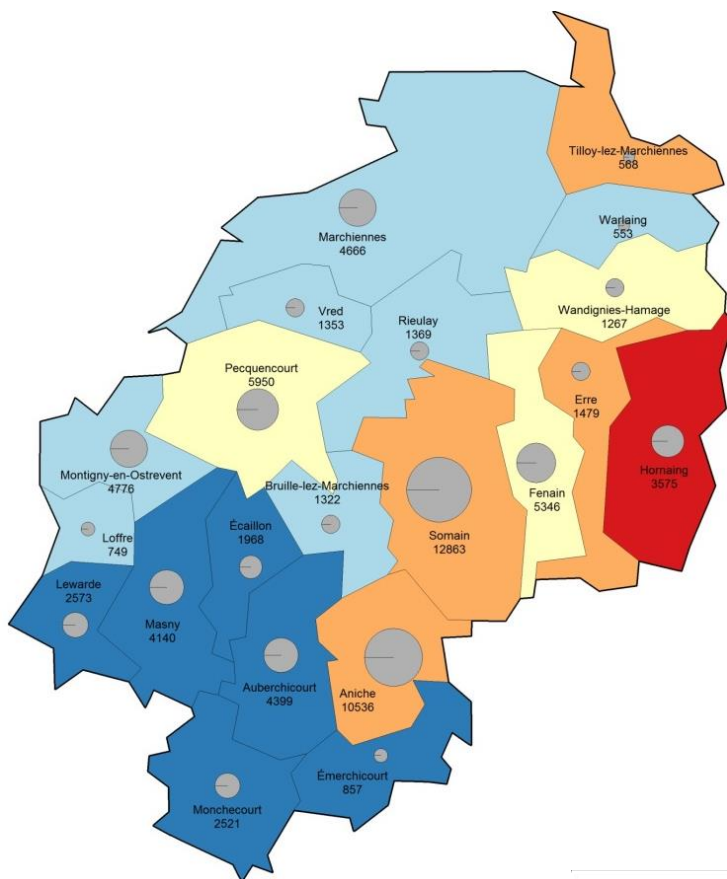
Sur la période 1968-2012, l'évolution démographique globale de Cœur d'Ostrevent est légèrement négative (cf. évolution base 100), à l'inverse de celle du département du Nord. A cette échelle de temps, Cœur d'Ostrevent, enregistre néanmoins une baisse moins importante que celles des agglomérations de la Porte du Hainaut et du Douaisis.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	75 314	72 654	70 918	71 967	71 814	72 509	72 830
Densité moyenne (hab/km ²)	525,7	507,1	495	502,4	501,3	506,1	508,4

Source : INSEE

La population de Cœur d'Ostrevent est marquée par une baisse importante jusqu'à la fin des années 80. Elle stagne globalement depuis cette période même si la CCCO a vu sa **population augmenter 2 fois plus rapidement depuis 1999 qu'en région**. Le territoire bénéficie d'une attractivité résidentielle certaine. Cette croissance démographique liée à l'installation de familles et d'actifs est par ailleurs associée au développement des espaces voisins (aires urbaines de Douai, Lens, Valenciennes et Lille).

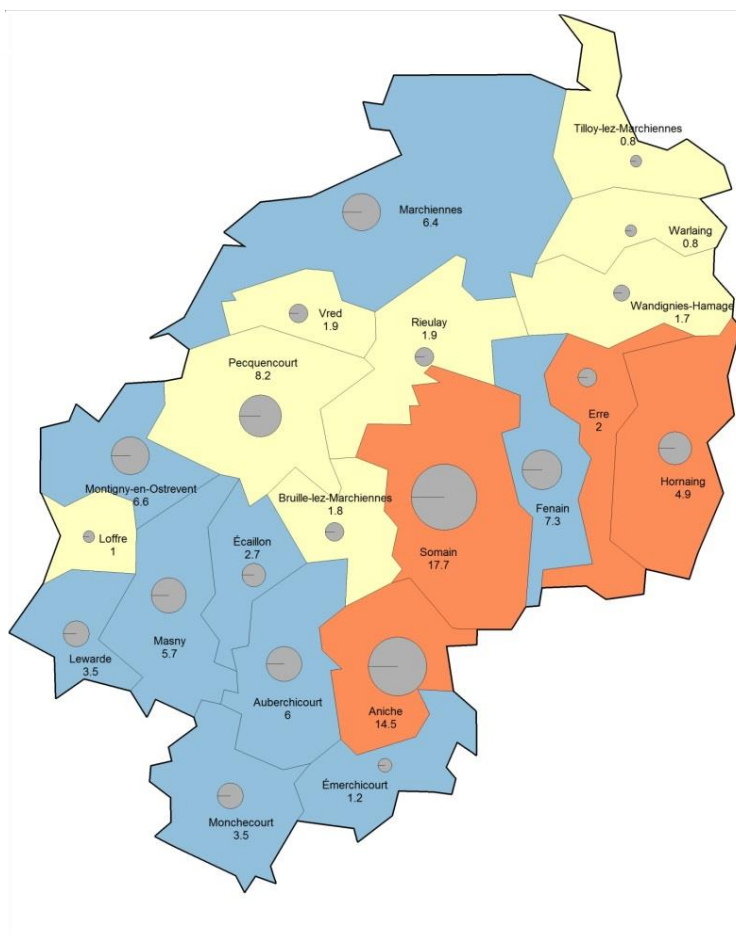
EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013



Nombre d'habitants
Source : INSEE 2013



Evolution de la population entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



Poids de la population en 2013
Source : INSEE 2013



Evolution du poids de la population entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Variation annuelle moyenne de la population (en %)	-0,5	-0,3	0,2	-0	0,1	0,1
• <i>due au solde naturel (en %)</i>	0,7	0,4	0,5	0,3	0,4	0,4
• <i>due au solde apparent des entrées sorties (en %)</i>	-1,2	-0,7	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3
Taux de natalité (‰)	17,6	15,4	16,0	12,9	13,6	14,0
Taux de mortalité (‰)	10,8	11,5	10,6	10,0	10,0	9,9

Source : INSEE

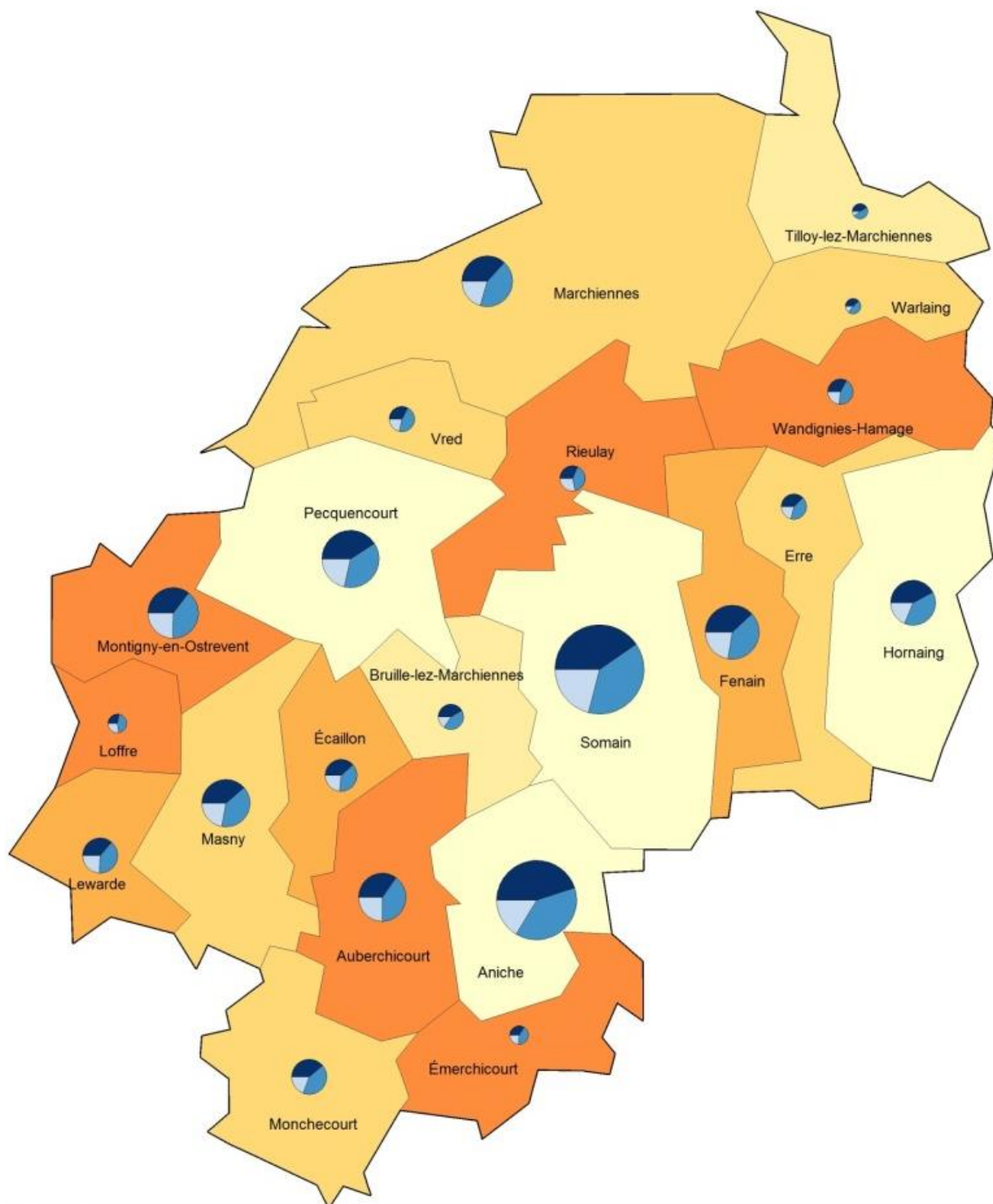
L'accroissement démographique s'est ralenti depuis 2008. Entre 2008 et 2013, le taux de variation annuel moyen de population stagne à +0,1%. Il s'explique par un taux de variation moyen du au solde naturel de +0,4% « impacté » par un taux de variation moyen du solde migratoire (entrée/sortie) de -0,3%. L'accroissement de la population de CCCO est plus important qu'à l'échelle de l'arrondissement de Douai. En effet, la CAD affiche un taux de variation moyen du au solde migratoire de -0,6% pour un taux de variation de population annuel moyen de -0,2% sur cette même période 2008-2013.

Il est observé, tout de même des disparités entre les communes sur l'accroissement de population.

Les communes d'Aniche et Somain mais aussi d'Erre et Hornaing ont nettement participé à l'accroissement de la population. Globalement, l'attractivité est la plus forte dans les communes du Nord et de l'Est du territoire. La plupart de ces communes s'inscrivent dans une logique périurbaine en raison de leur attractivité à l'égard des familles et des actifs travaillant dans les espaces voisins.

A l'inverse, les communes d'Emerchicourt, Lewarde, Masny et Monchecourt appartenant au bassin minier (sur la frange Ouest et Sud du territoire) affichent un taux d'accroissement de population faible voire négatif.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE



Population par tranche d'âge en 2013

Source : INSEE 2013



■ Moins de 30 ans ■ Plus de 60 ans
■ De 30 à 59 ans

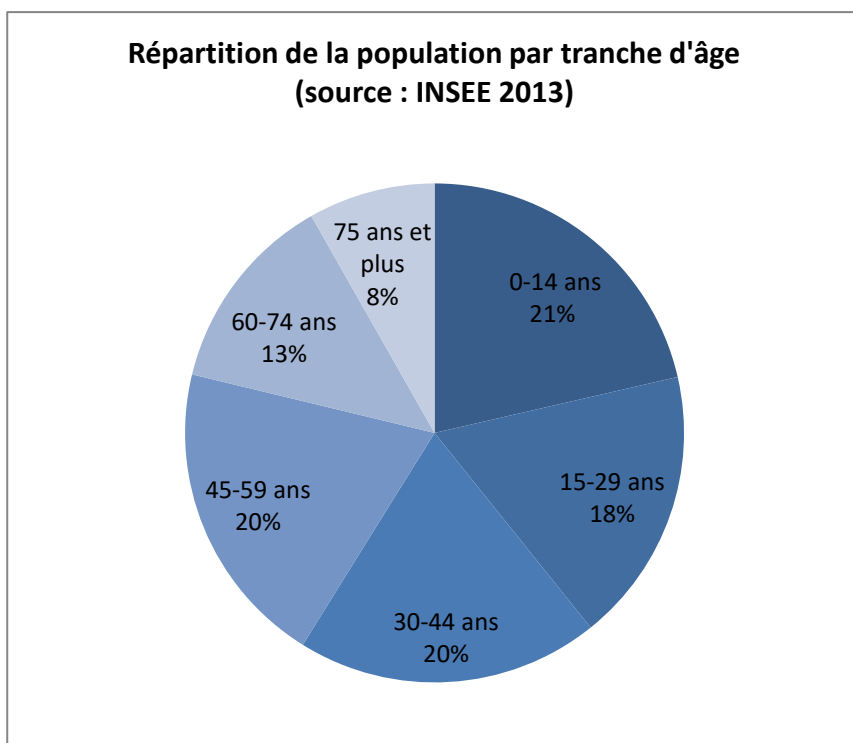
Typologie de la population par tranche d'âge

Source : INSEE 2013

- Part importante de jeunes
- Part importante de jeunes et de 30/59 ans
- Part importante de 30/59 ans
- Part importante de personnes âgées
- Part importante de 30/59 ans et de personnes âgées

➤ Répartition des habitants selon leur âge

Constat



En 2013, 38% de la population de Cœur d'Ostrevent est âgée de moins de 30 ans. Cette proportion est légèrement inférieure aux moyennes départementale et régionale (respectivement 41% et 40%). Les 60 ans et plus représentent 21% de la population en 2013. Cette proportion est légèrement supérieure aux moyennes départementale et régionale.

Quelques contrastes territoriaux sont à distinguer :

- Aniche, Bruille-lez-Marchiennes, Hornaing, Pecquencourt et Somain sont des communes dont la population est plus jeune avec une part de moins de 30 ans supérieure à 40%.
- Loffre, Rieulay, Vred et Wandignies-Hamage sont des communes dont la population est moins jeune avec une part de moins de 30 ans inférieure à 34%.
- Les plus de 60 ans sont représentés à moins de 19% sur les communes d'Aniche, Bruille-lez-Marchiennes, Hornaing, Tilloy-lez-Marchiennes et Warlaing. Leur population est donc moins âgée.
- Auberchicourt, Ecaillon, Loffre, Montigny-en-Ostrevent, Rieulay et Wandignies-Hamage comptent une part de plus de 60 ans supérieure à 23%. Leur population est donc plus âgée.

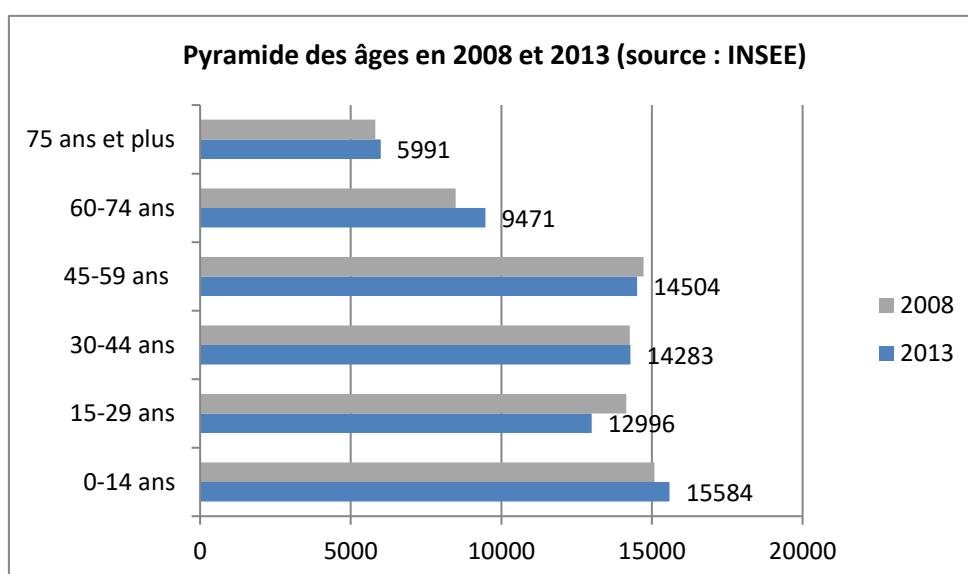
Evolution

La part des enfants de moins de 14 ans a progressé de +3% entre 2008 et 2013. Le solde naturel du territoire explique cette augmentation.

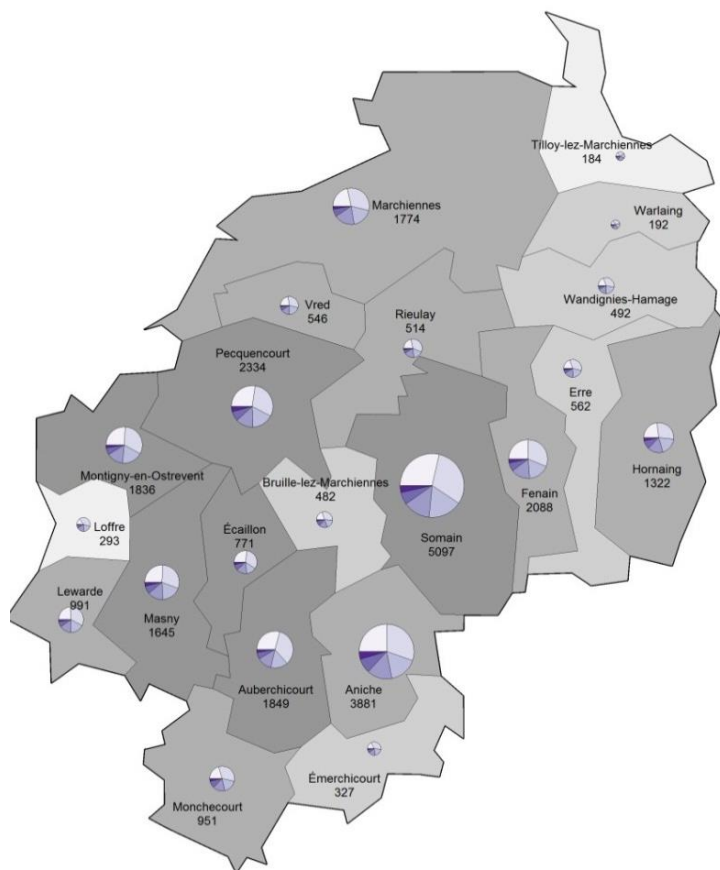
Cependant, la progression la plus marquante sur la période 2008-2013 se trouve chez les 60-74 ans avec +11,6%.

Tandis que dans le même temps, la part des 15-29 ans recule de 8,1%. Le départ des jeunes vers d'autres territoires plus dynamiques en termes de formation et d'emploi peut expliquer cette baisse.

Globalement donc, la tendance au vieillissement de la population est installée comme sur beaucoup de territoires.

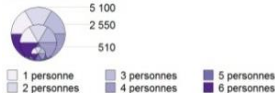


COMPOSITION DES MENAGES EN 2013



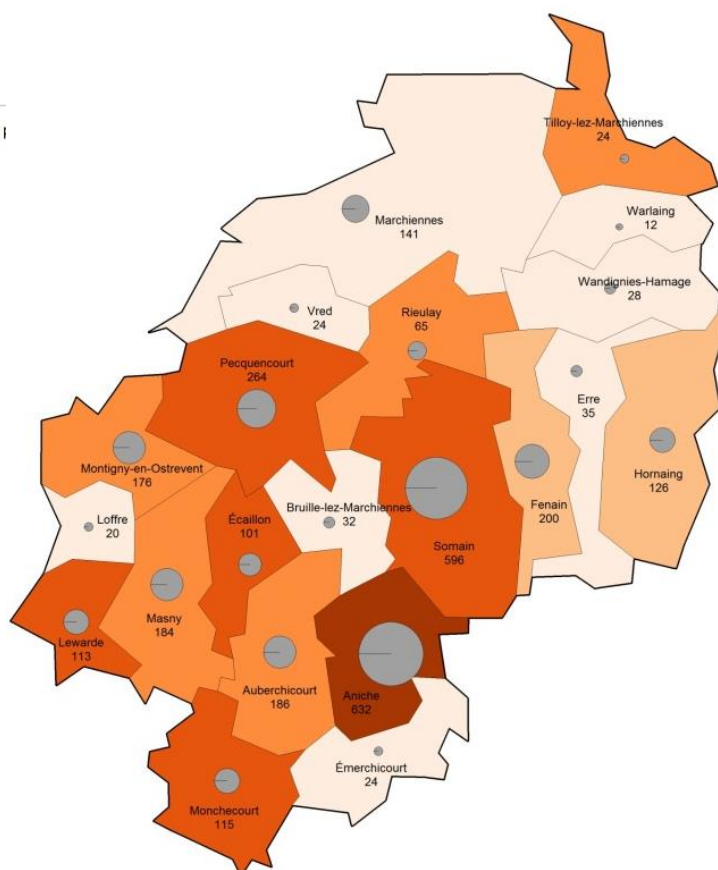
Composition des ménages

Source : FILOCOM 2013



Part des ménages d'une seule

Source : FILOCOM 2013



Nombre de familles monoparentales

Source : INSEE 2013



Part des familles monoparentales

Source : INSEE 2013



596 : Nombre de familles monoparentales à Somain

➤ Evolution et caractéristiques des ménages

Constat

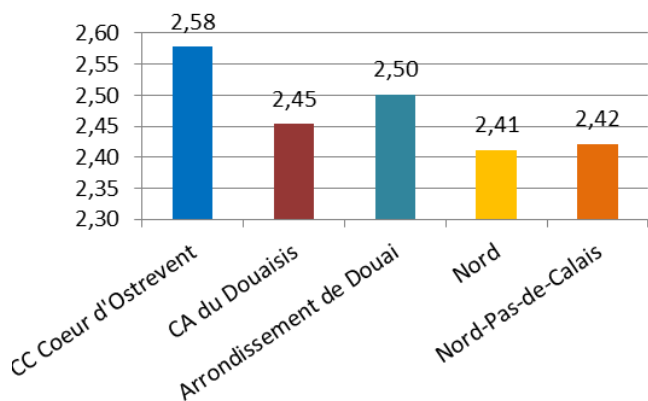
Au dernier recensement, la CCCO comptait 28 223 ménages.

La taille moyenne des ménages sur le territoire est de 2,57 personnes par ménage. Le territoire loge globalement des ménages de plus grande taille que les autres territoires : 2,45 personnes pour la CAD, 2,41 personnes pour le département et 2,42 pour la région.

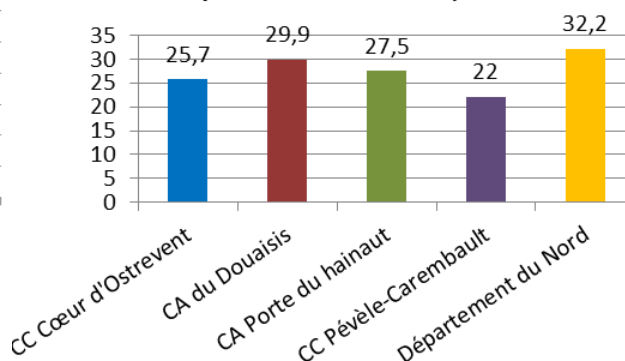
En effet, un peu plus d'un quart des ménages de Cœur d'Ostrevent est composé d'une seule personne (contre près de 33% à l'échelle du département). Il est constaté des proportions plus importantes de ménages d'une personne sur les communes d'Auberchicourt, Ecaillon, Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain. A l'inverse, les communes de Loffre et Tilloy-lez-Marchiennes présentent un taux de ménages d'une seule personne inférieurs à 15 %.

Les familles monoparentales, quant à elles, se trouvent principalement dans le sud du territoire, et notamment dans les plus grosses villes (Aniche, Pecquencourt et Somain)

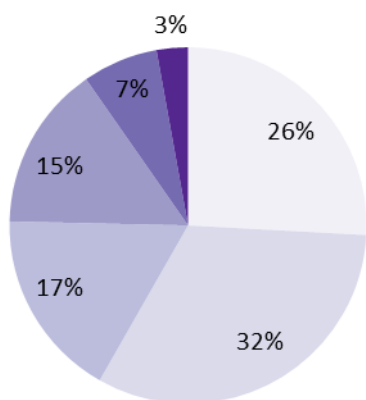
Nombre de personnes par ménage en 2013 (Source : INSEE)



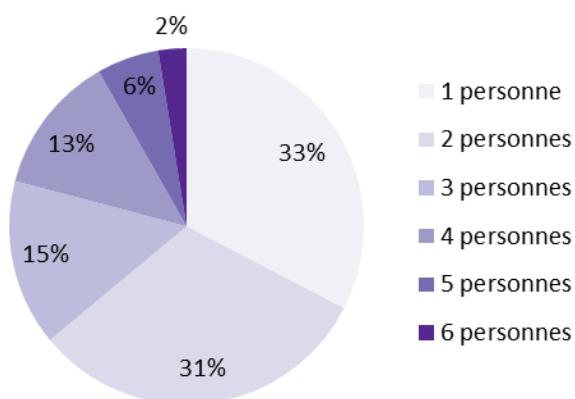
Part des ménages composés d'une personne en 2012 (source : INSEE 2012)



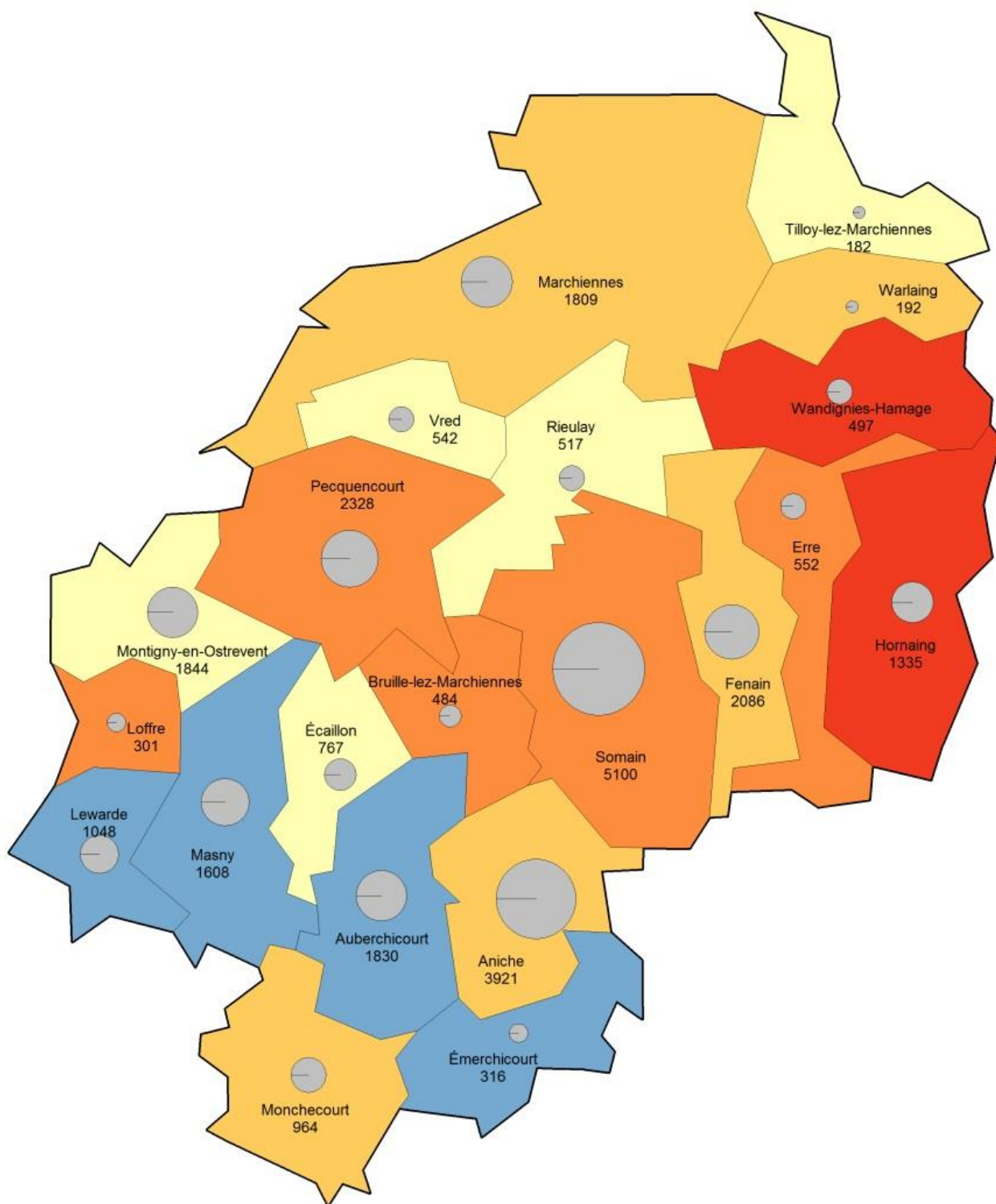
Composition des ménages de Cœur d'Ostrevent (Source : INSEE 2013)



Composition des ménages du Nord (Source : INSEE 2013)



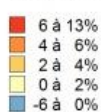
EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES ENTRE 2008 ET 2013



Nombre de ménages en 2013
Source : INSEE 2013



Evolution du nombre de ménage entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



Evolution

Comme beaucoup de territoires, Cœur d'Ostrevent accuse une tendance au desserrement des ménages puisqu'en 1999, la taille moyenne des ménages était de 2,8 personnes.

Evolution depuis 1968 de la taille moyenne des ménages

Taille moyenne des ménages	1 968	1 975	1982	1990	1999	2007	2012
CC Cœur d'Ostrevent	3,44	3,25	3,01	2,92	2,79	2,63	2,56
CA du Douaisis	3,39	3,2	2,96	2,83	2,66	2,47	2,41
CA Porte du Hainaut	3,36	3,2	2,97	2,87	2,73	2,57	2,52
CC Pévèle-Carembault	3,41	3,29	3,12	3,02	2,85	2,68	2,59
Département du Nord	3,01	2,93	2,79	2,7	2,59	2,48	2,45

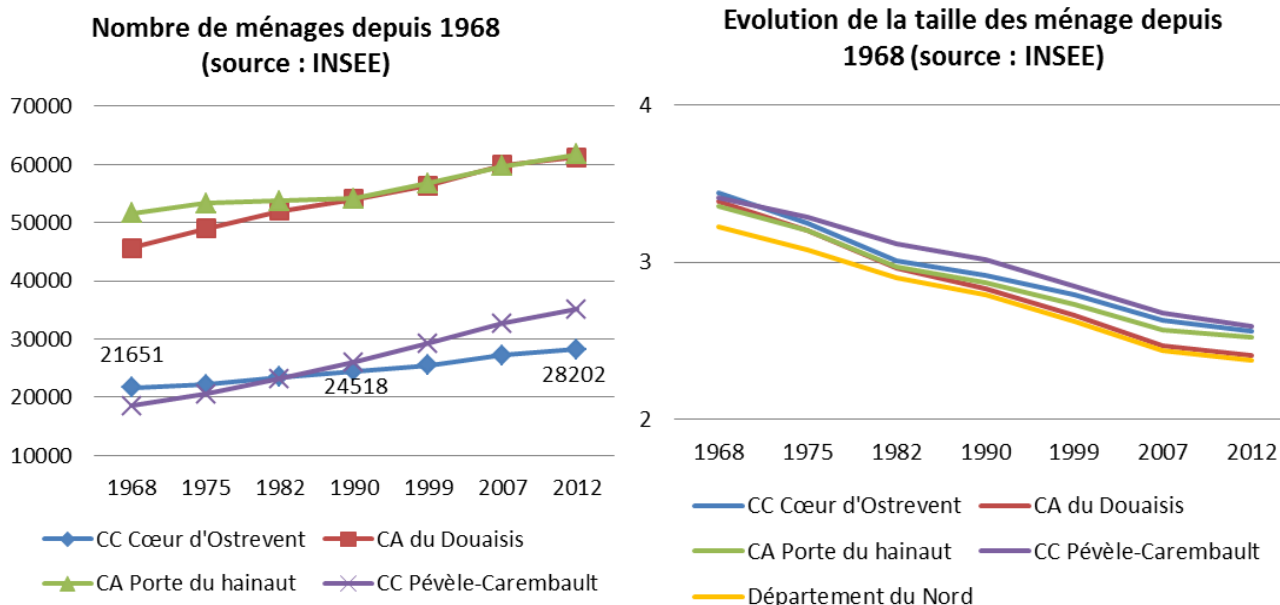
Source : INSEE

Dans un contexte de stagnation de la population sur une période longue, **l'accroissement du nombre de ménages justifie les besoins de logements.**

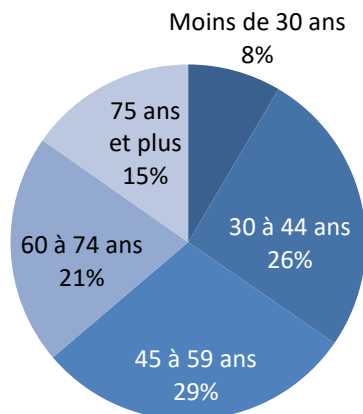
Cette tendance s'explique essentiellement par le vieillissement de la population, les divorces et les célibats plus fréquents et d'une manière générale, une tendance à la décohabitation.

Le nombre de ménages composé d'une seule personne a progressé de 5,3% entre 2007 et 2012 sur le territoire de Cœur d'Ostrevent alors que sur la CA du Douaisis, il a progressé de 3,1% seulement.

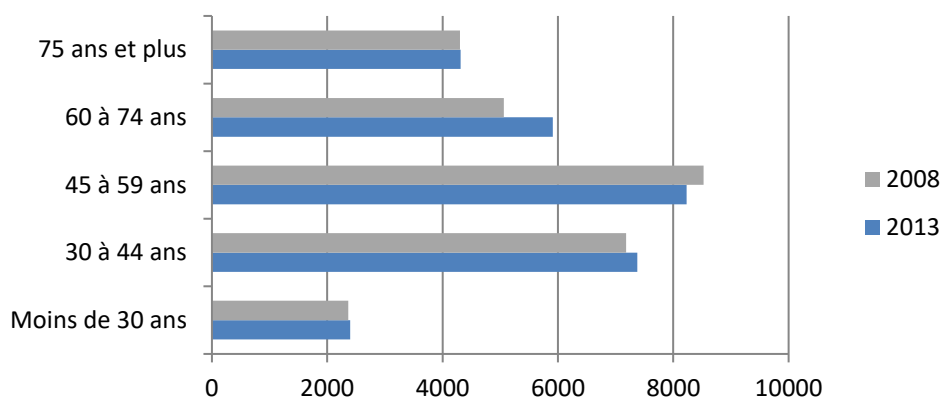
Cette progression sur Cœur d'Ostrevent est supérieure à celle du département (4,5%).



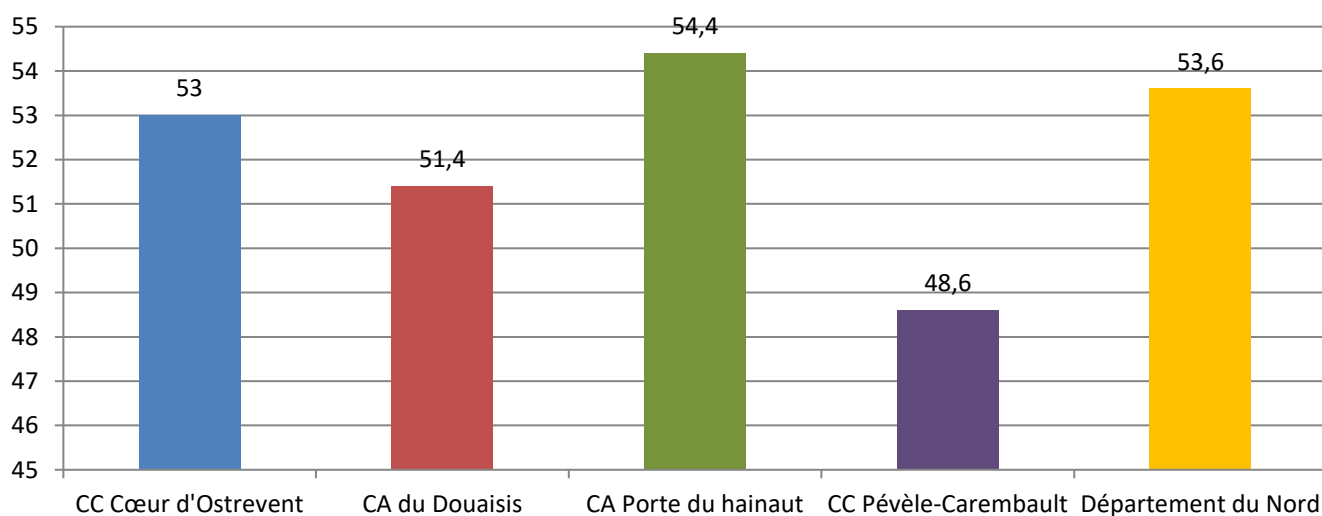
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (Source : INSEE 2013)



Evolution de la répartition des ménages entre 2008 et 2013 selon l'âge de la personne de référence (source : INSEE 2013)



Part des ménages de 80 ans ou plus vivant seuls (source : INSEE 2012)



➤ L'âge des ménages

Constat

Alors que les « jeunes ménages » (moins de 30 ans) représentent 8% de l'ensemble des ménages, les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans atteignent 36%.

Il existe toutefois des disparités territoriales.

- Les communes d'Aniche, Erre, Hornaing, Pecquencourt et Somain enregistrent plus de 10% de jeunes ménages.
- Les communes d'Auberchicourt, Emerchicourt, Lewarde, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Rieulay comptent 40% ou plus de ménages de plus de 60 ans.

Evolution

Entre 2008 et 2012, les ménages de Cœur d'Ostrevent ont augmenté de 2,9 % (pour une augmentation de la population de 1,1%).

Cette augmentation du nombre de ménages ne s'est pas faite uniformément selon les tranches d'âge.

En effet, les ménages dont la personne de référence est âgée de 45 à 59 ans sont en diminution de 3,5%. La population de cette tranche d'âge est également en légère baisse sur cette période. C'est la seule catégorie de ménage en diminution.

Les ménages de moins de 44 ans sont en faible augmentation et les ménages de 75 ans et plus sont en stagnation (+0,2%)

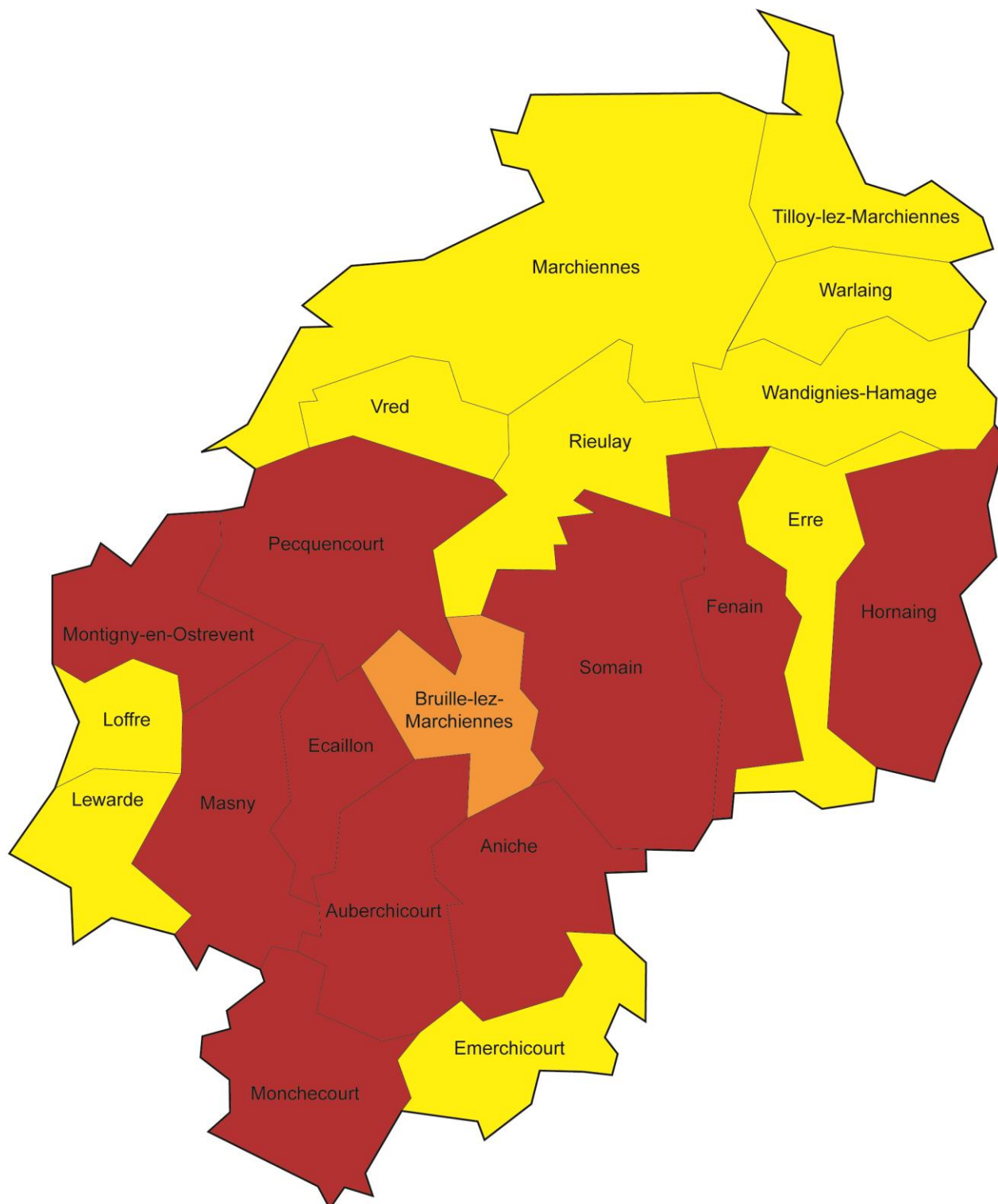
Pour autant, la part des ménages de 80 ans et plus vivant seules a reculé de 4,3% sur la période 2006-2012 sur le territoire de Cœur d'Ostrevent contre un recul de 0,2% pour le département et de 5,5% pour la CA du Douaisis.

Les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 à 74 ans sont, quant à eux, en forte augmentation (+16,8 % entre 2008 et 2013). Cette augmentation est corrélée avec l'augmentation de la population de cette tranche d'âge de 11,6%. Cette augmentation du nombre de ménages âgés risque de générer de nouveaux besoins d'adaptation des logements à court et moyen termes.

Les jeunes ménages (moins de 30 ans) sont donc en faible augmentation (1,8%) entre 2008 et 2012. Cette augmentation des jeunes ménages, plus faible que l'augmentation de l'ensemble des ménages, n'est pas corrélée avec la baisse de plus de 8% de la population des jeunes. Les jeunes qui quittent le territoire le font donc alors qu'ils ne sont pas encore en ménage.




LA PART DES MENAGES CADRES/ PROFFESIONS INTERMEDIARES ET OUVRIERS

PAR RAPPORT AUX MOYENNES DE LA CCCO EN 2013



Part des ménages cadres/professions intermédiaires et ouvriers par rapport aux moyennes CCCO

Source: INSEE 2013

-  part des ménages ouvriers supérieure ou égale à la moyenne de la CCCO (32%)
-  part des ménages ouvriers et cadres / professions intermédiaires supérieure aux moyennes de la CCCO
-  part des ménages cadres / professions intermédiaires supérieure à la moyenne de la CCCO (22%)

□ Les indicateurs sociaux

Plusieurs critères (CSP, taux de chômage, revenus) mettent en évidence la « différenciation sociale » entre communes sur le territoire de la CCCO.

➤ Les catégories socio-professionnelles

La répartition des ménages selon la CSP du chef de ménage permet de différencier les communes où la proportion de cadres supérieurs et de professions intermédiaires est supérieure à la moyenne de la CCCO. Cette répartition met également en évidence les communes dans lesquelles la proportion d'ouvriers est supérieure à la moyenne de la CCCO.

En 2013, sur le territoire de la CCCO :

- 32% des chefs de ménages sont ouvriers.
- 22 % des chefs de ménages sont cadres ou occupent une profession intermédiaire.

Les tendances lourdes observées sont :

- Une surreprésentation des ménages cadres/professions intermédiaires dans les communes du Nord du territoire.
- Une surreprésentation des ménages ouvriers dans les communes du centre et du Sud du territoire.

Quand il est observé l'évolution entre 2008 et 2013 de la répartition globale entre les ménages ouvriers et les ménages cadres/professions intermédiaires, la structure est quasiment la même (-1 point pour les ménages ouvriers et +2 points pour les ménages cadres/professions intermédiaires). Cependant, certaines communes ont une évolution beaucoup plus marquée et subissent un certain effet de gentrification, ainsi :

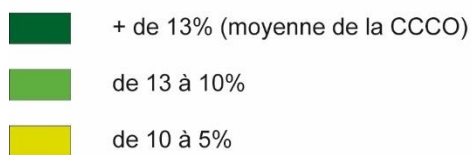
- Emerchicourt a vu sa part de ménages ouvriers diminuer de 13 points alors que ces ménages cadres/professions intermédiaires ont augmenté de 7 points.
- Lewarde et Tilloy-lez-Marchiennes ont vu leur part de ménages ouvriers diminuer de 7 et 8 points.
- A Erre et Loffre, la part des ménages cadres/professions intermédiaires a augmenté de 6 et 12 points.

TAUX DE CHOMAGE DES ACTIFS DANS LES COMMUNES DE LA CCCO EN 2013



Taux de chômage dans les communes de la CCCO

Source : INSEE 2013



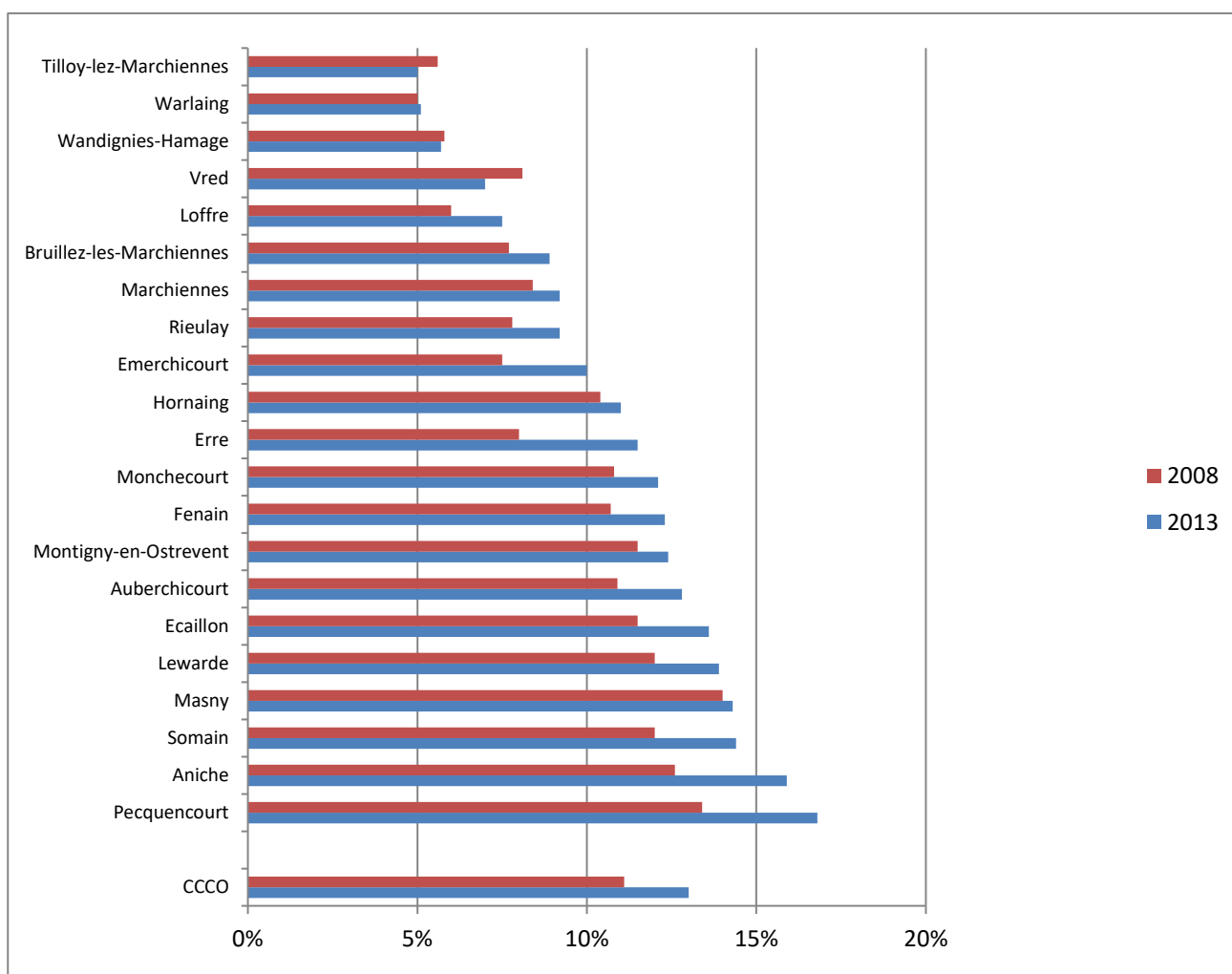
➤ Le taux de chômage

S'élevant à 13% en 2013, le taux de chômage moyen des actifs à l'échelle de la CCCO est légèrement inférieur aux taux de chômage des actifs des EPCI voisins : 13,4% pour la CAD, 13,6% pour la CAPH et 13,5% pour la CAVM. Cela reste toutefois supérieur au taux moyen du département (12,5%) et de la région (11,9%).

Il est constaté, toutefois, des disparités entre les communes du Nord du territoire où le taux de chômage est moins élevé et les communes du centre du territoire, comme à Aniche et Pecquencourt où il avoisine les 16%.

Entre les recensements de 2008 et 2013, le taux de chômage global de la CCCO est passé de 11,1% à 13%. Seules 3 communes ont vu leur taux de chômage diminuer sur la même période : Tilloy-lez-Marchiennes, Vred et Wandignies-Hamage.

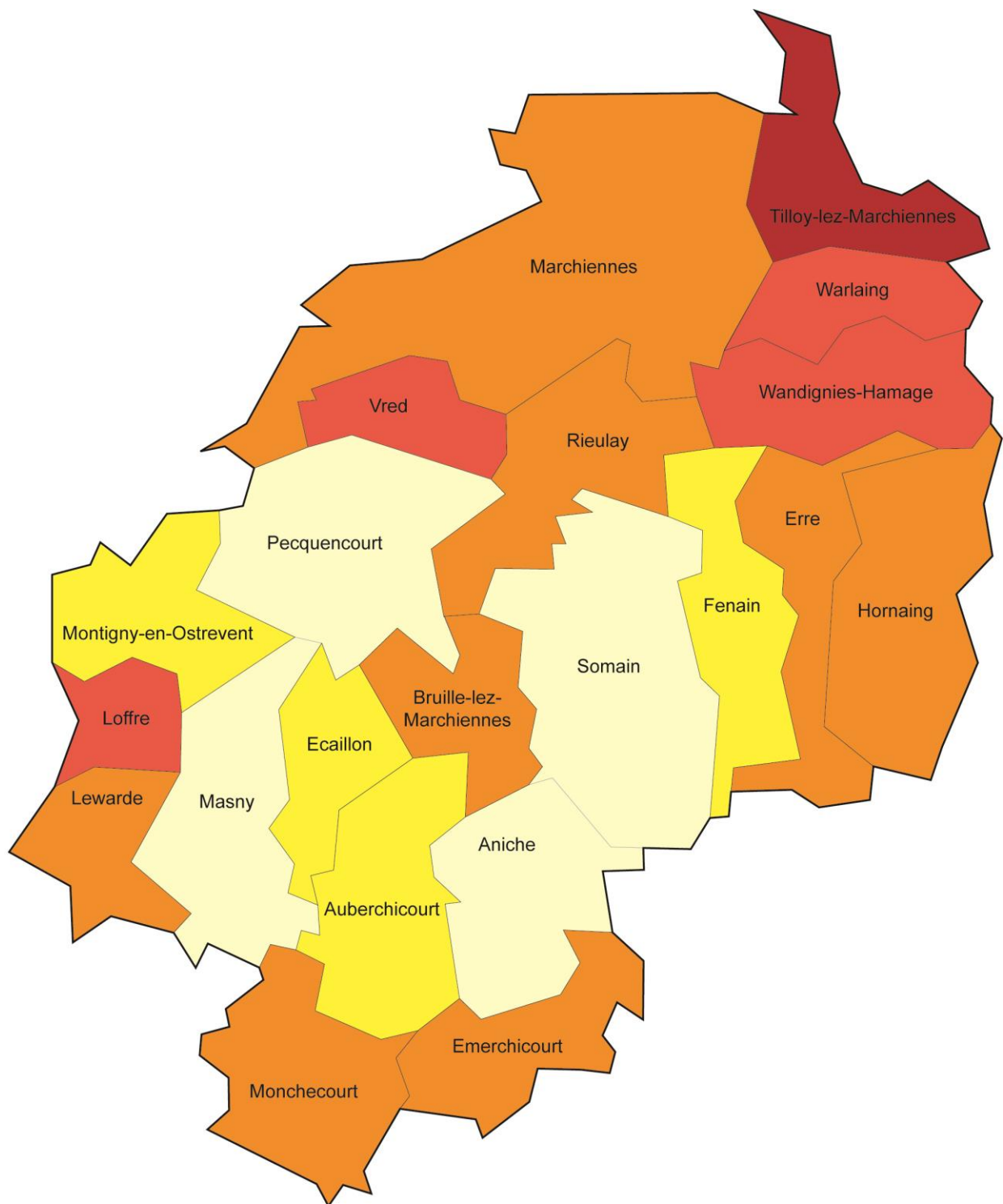
Evolution du taux de chômage des actifs des communes de la CCCO



Source : INSEE, RP2008 et RP2013

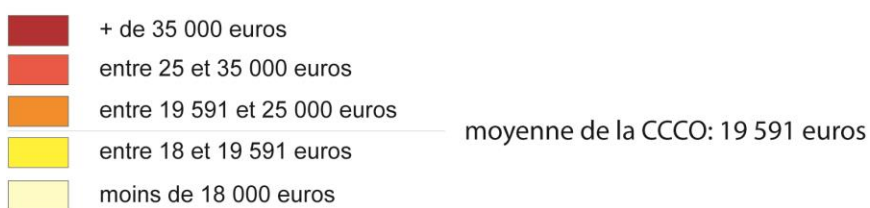
REVENU FISCAL MOYEN DE REFERENCE

DANS LES COMMUNES DE LA CCCO



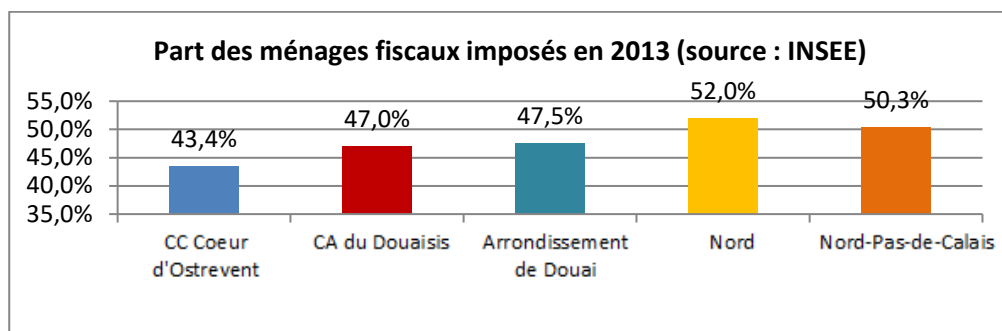
Revenu fiscal moyen dans les communes de la CCCO

Source: DGI - impôts 2015 sur revenus 2014)



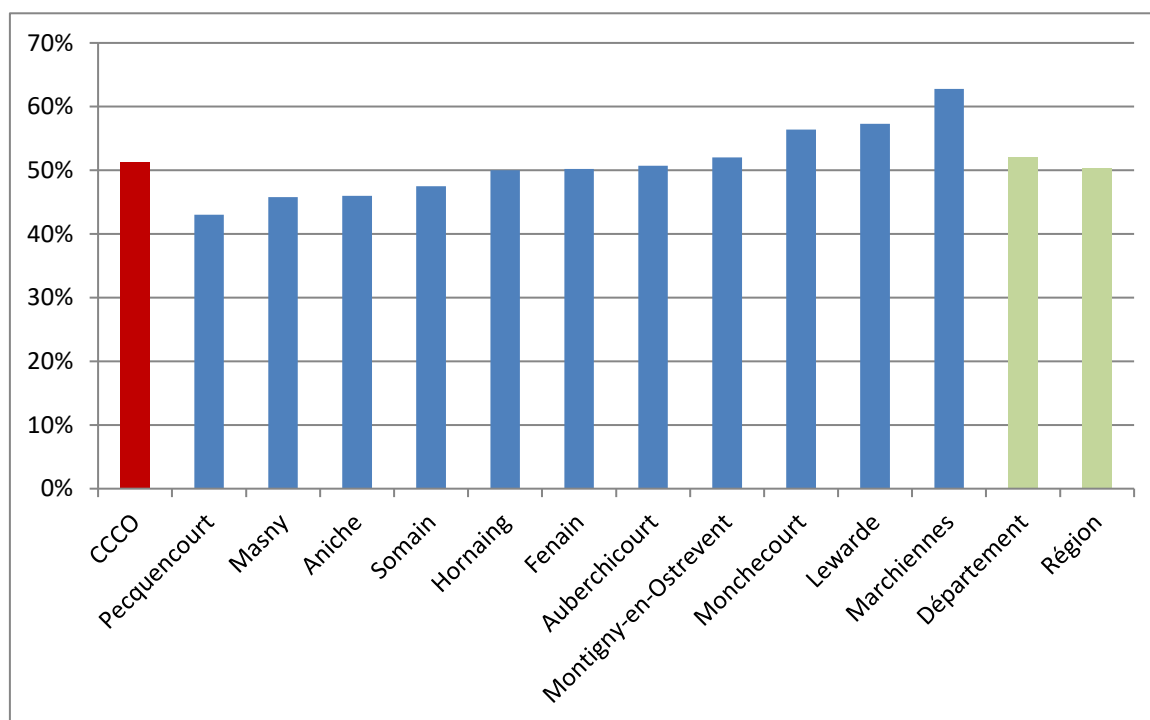
➤ Les revenus

Constat



La part des ménages fiscaux imposés est largement inférieure à la moyenne du département du Nord. En 2015, le revenu fiscal de référence moyen sur l'ensemble de la CCCO est de 19 591 € (source : DGI, impôts 2015 sur revenus 2014).

Part des ménages fiscaux imposés en 2013



Source : Insee 2013

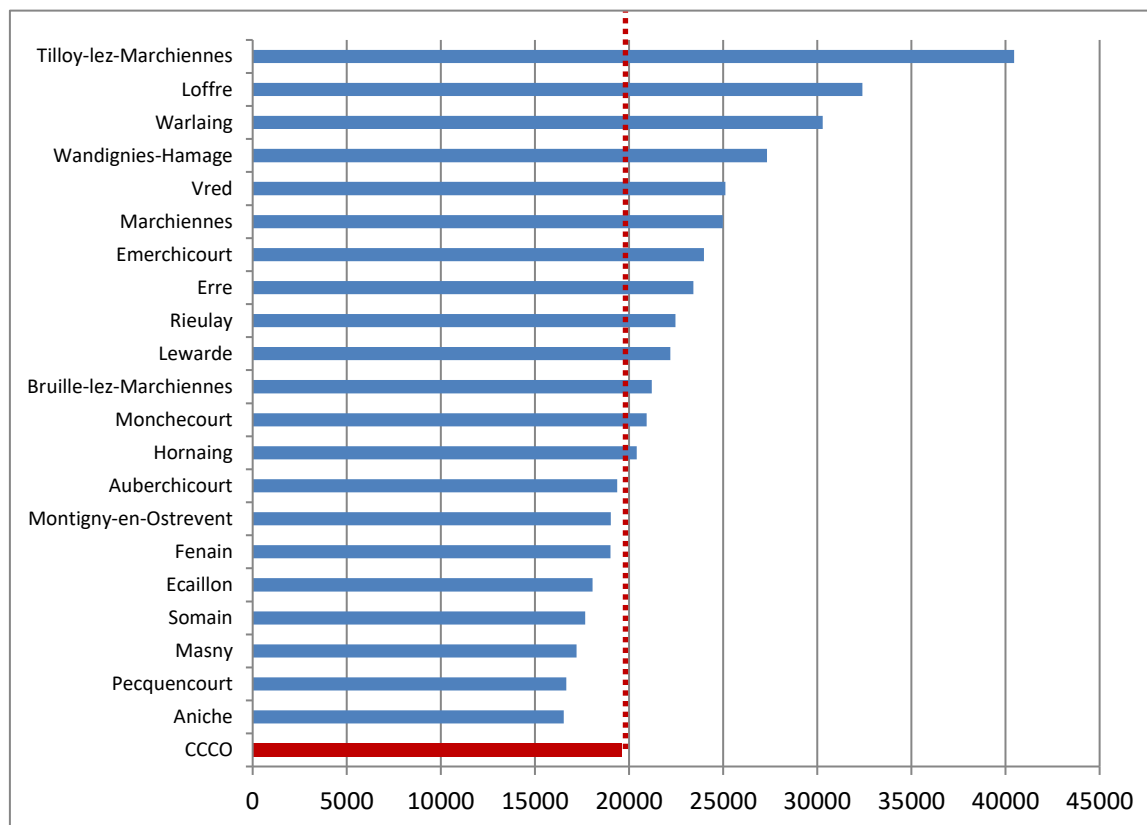
A noter que les données ne sont pas accessibles pour l'ensemble des communes de la CCCO.

	RFR moyen 2010	Ecart à la moyenne du Nord 2010	RFR moyen 2015	Ecart à la Moyenne du Nord 2015	Evolution de l'écart à la moyenne
Aniche	15302	-5 862 €	16523	-6 688 €	14%
Auberchicourt	17771	-3 393 €	19370	-3 841 €	13%
Bruille-lez- Marchiennes	19075	-2 089 €	21207	-2 004 €	-4%
Ecaillon	16218	-4 946 €	18058	-5 153 €	4%
Emerchicourt	21372	208 €	23974	763 €	267%
Erre	20555	-609 €	23419	208 €	-134%
Fenain	17551	-3 613 €	19018	-4 193 €	16%
Hornaing	18088	-3 076 €	20406	-2 805 €	-9%
Lewarde	20951	-213 €	22192	-1 019 €	378%
Loffre	29278	8 114 €	32403	9 192 €	13%
Marchiennes	22854	1 690 €	24980	1 769 €	5%
Masny	15857	-5 307 €	17203	-6 008 €	13%
Monchecourt	18932	-2 232 €	20933	-2 278 €	2%
Montigny-en- Ostrevent	17260	-3 904 €	19021	-4 190 €	7%
Pecquencourt	14939	-6 225 €	16664	-6 547 €	5%
Rieulay	20318	-846 €	22459	-752 €	-11%
Somain	16378	-4 786 €	17672	-5 539 €	16%
Tilloy-lez- Marchiennes	39813	18 649 €	40460	17 249 €	-8%
Vred	21902	738 €	25121	1 910 €	159%
Wandignies- Hamage	24819	3 655 €	27325	4 114 €	13%
Warlaing	26870	5 706 €	30291	7 080 €	24%
CCCO	17888	-3 276 €	20147	-3 064 €	-6%
Nord	21164	0	23211	0	

Source : DGI,2015 sur revenus 2014 et revenus 2010

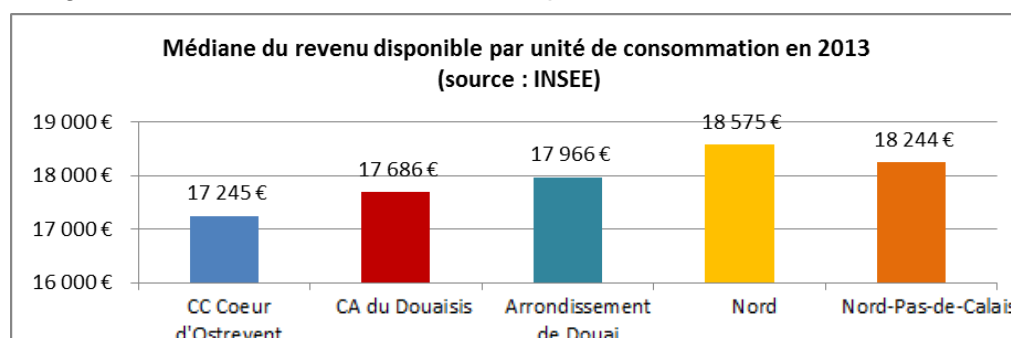
A l'échelle des différentes communes de la CCCO, des disparités apparaissent. Ainsi, les données sur le revenu fiscal de référence moyen des ménages mettent en évidence des difficultés plus importantes dans les pôles Anichois, Somainois et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent (là où la part de logement locatif est la plus importante).

Revenu fiscal de référence moyen des communes de la CCCO



Source : DGI, 2015 sur revenus 2014

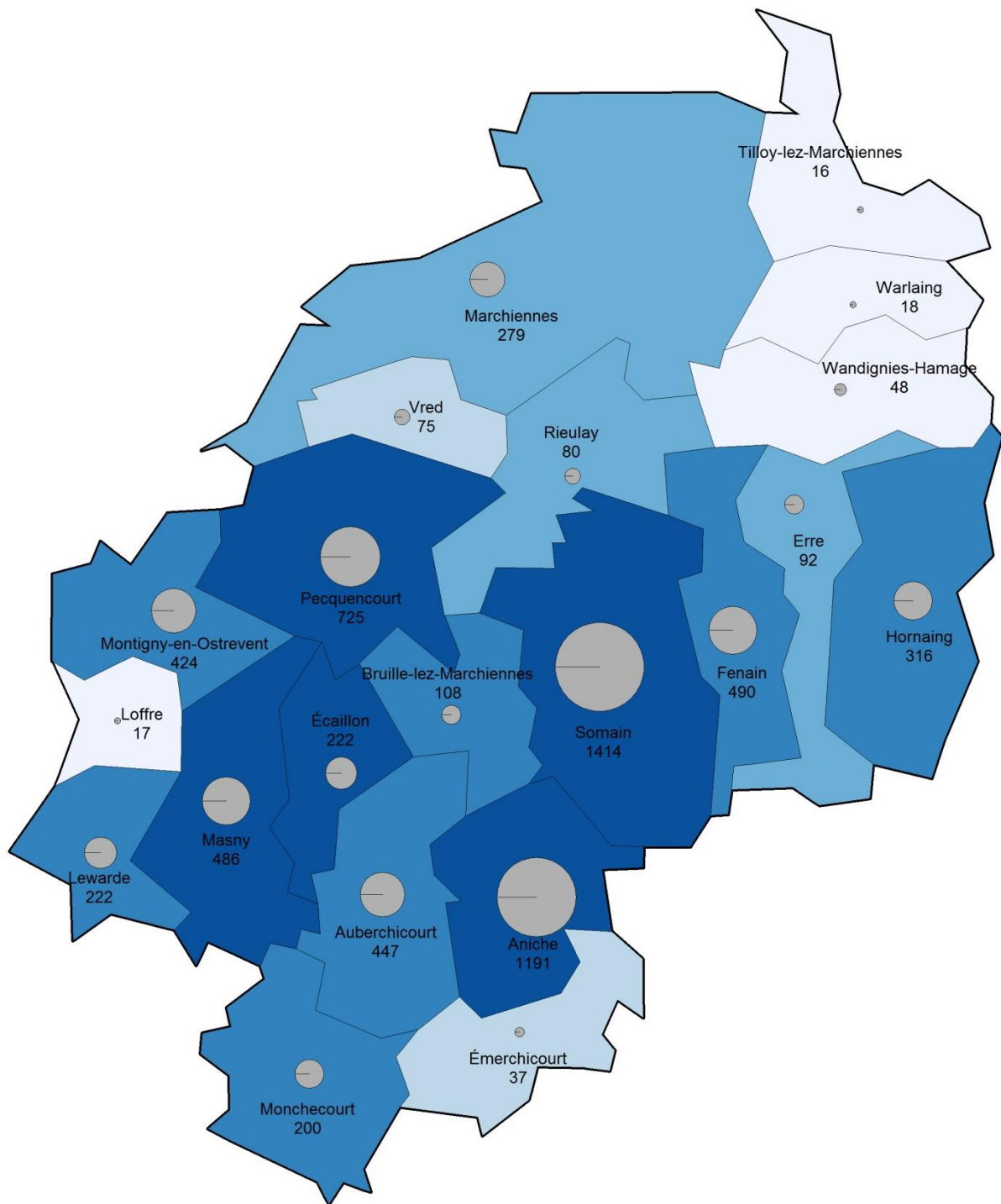
Le niveau de revenu médian en 2013 des habitants du territoire est de 17 245 € contre 18 244 € à l'échelle de la région Nord-Pas de Calais. Le seuil de pauvreté à 50 % est donc de 8 623 €.



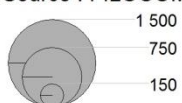
Evolution

Entre 2010 et 2015, l'écart entre la CCCO et le Nord s'est réduit de 6%. Cet écart s'est creusé davantage dans les communes les plus en difficultés (comme dans les communes d'Aniche, Auberchicourt, Somain...). En revanche, l'écart se réduit dans certaines communes et parfois même augmente positivement vis-à-vis de la moyenne départementale (ex : Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Warlaing...).

MENAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE

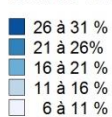


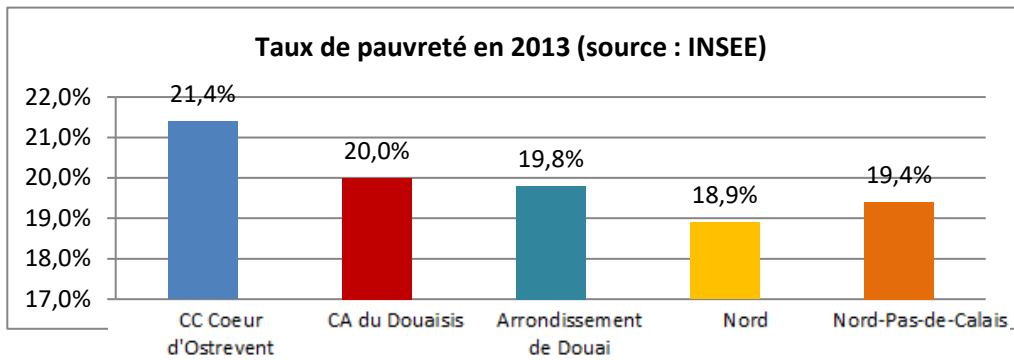
Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté
Source : FILOCOM 2013



1414 : Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté à Somain

Part des ménages sous le seuil de pauvreté
Source : FILOCOM 2013





Les bases de données (dont Filocom) permettent de définir la proportion de ménages dits « pauvres ». Ils sont identifiés par le taux de pauvreté qui correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année à un seuil donné, dénommé seuil de pauvreté (en euros) – à calculer selon le type de ménage. Le taux de pauvreté des ménages atteint 21,4% sur le territoire.

Ces 3 indicateurs (ménages imposés, médiane du revenu disponible et taux de pauvreté) montrent que le territoire demeure marqué par les difficultés économiques.

Il est observé, cependant, d'importantes disparités entre les communes au Nord du territoire et celles du Sud qui concentrent les populations les plus fragiles. Les anciennes communes minières restent marquées par leur histoire économique, leur identité industrielle et les handicaps qui en découlent.

Ce constat pose la question des conditions d'accès au logement des ménages dans certaines communes ou secteurs (en location ou en accession), des possibilités de diversification du parc et de la capacité d'investissement des propriétaires pour améliorer ou revaloriser leur patrimoine.

REVENUS MEDIANS PAR UNITES DE CONSOMMATIONS

DANS LES COMMUNES DE LA CCCO



Revenu médian par unités de consommation

Source: INSEE 2013



La proportion de ménages pauvres se répartit de manière inégale sur le territoire. La répartition des communes selon la proportion de « ménages pauvres » met en évidence la situation particulière des communes d'Aniche, Ecaillon, Masny, Pecquencourt et Somain.

Cette situation, comme déjà précisé lors de l'analyse des revenus fiscaux moyens, a des conséquences sur les perspectives d'évolution de l'offre de logement et du peuplement : attractivité, construction, développement de l'accession, capacité à financer l'amélioration du parc existant... D'autant qu'un risque de creusement des écarts entre les communes peut être envisageable.

La représentation cartographiée des communes selon le revenu par UC (Unités de Consommations) des ménages confirme le constat de difficultés plus grandes dans les communes déjà identifiées. (voir cartographie page suivante).

Ménages demandeurs d'au moins une aide FSL - 2015

EPCI	Certificat de recevabilité	Accès	Mise en jeu de Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie	Eau	Téléphone	Toutes aides confondues
CAD	302	482	111	456	574	283	<= 5	1807
CCCO	149	184	29	176	334	144	<= 5	825
Commune	Certificat de recevabilité	Accès	Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie	Eau	Téléphone	Toutes aides confondues
ANICHE	33	42	9	55	92	20	<= 5	211
AUBERCHICOURT	7	8	<= 5	7	36	6	<= 5	56
BRUILLE-LEZ-M.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	7
ECAILLON	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	10	<= 5	<= 5	22
EMERCHICOURT	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
ERRE	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	8
FENAIN	<= 5	12	<= 5	<= 5	15	18	<= 5	43
HORNAING	<= 5	<= 5	<= 5	8	16	8	<= 5	33
LEWARDE	12	10	<= 5	7	27	16	<= 5	55
LOFFRE	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
MARCHIENNES	<= 5	6	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	16
MASNY	7	7	<= 5	7	21	9	<= 5	42
MONCHECOURT	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	12	<= 5	<= 5	20
MONTIGNY-EN-O.	<= 5	8	<= 5	11	9	<= 5	<= 5	27
PECQUENCOURT	20	27	<= 5	20	18	16	<= 5	90
RIEULAY	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
SOMAIN	38	46	8	40	69	35	<= 5	199
TILLOY-LEZ-MA.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
VRED	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
WANDIGNIES-H.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
WARLAING	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5

Source UTPAS – données FSL - 2015

➤ Le FSL

Le Fonds de Solidarité Logement a vocation à aider les ménages en difficultés à accéder et à se maintenir durablement dans un logement décent. Ce dispositif concerne aussi bien les locataires du parc privé que ceux du parc social.

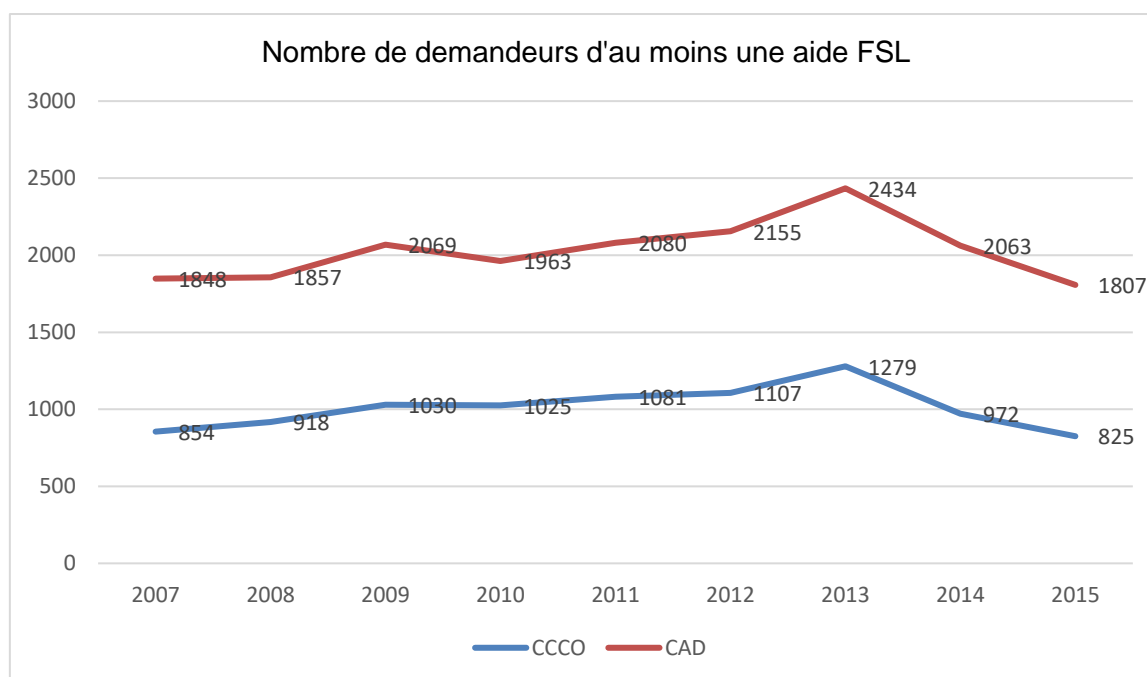
Des aides financières ponctuelles couvrant l'ensemble des charges afférentes à l'entrée dans le logement ou à son occupation (loyer et charges, facture d'énergie, d'eau et de téléphone) peuvent être accordées. Une offre d'accompagnement logement adaptée aux difficultés des ménages peut être également proposée.

De ce point de vue, il est à considérer, que le bilan des actions menées dans le cadre du FSL participe au diagnostic de la situation financière des ménages qui résident dans la CCCO.

L'évolution des demandes FSL

Entre 2007 et 2015, 9 091 ménages résidant dans la CCCO ont déposé au moins une demande au titre du Fonds de Solidarité Logement. Sur le territoire de la CAD, on compte près de 18 300 demandeurs au cours de la même période.

Entre 2007 et 2013, pour la CCCO et la CAD, le nombre de ménages sollicitant chaque année au moins une aide au titre du FSL a été en constante augmentation. Cependant, depuis 2013, le nombre de demandeurs pour les 2 territoires diminue.



Source : PIPLE de Douai, de 2007 à 2015

En 2015, ce sont les communes d'Aniche et de Somain qui comptent le plus grand nombre de demandeurs d'au moins une aide FSL.

Ménages ayant bénéficié d'au moins une aide FSL - 2015

EPCI	Certificat de recevabilité	Accès	Mise en jeu de Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie	Eau	Téléphone	Toutes aides confondues
CAD	206	297	88	221	205	113	<= 5	995
CCCO	105	116	21	90	111	54	<= 5	441
Commune	Certificat de recevabilité	Accès	Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie	Eau	Téléphone	Toutes aides confondues
ANICHE	23	25	6	23	27	<= 5	<= 5	100
AUBERCHICOURT	7	<= 5	<= 5	<= 5	8	<= 5	<= 5	25
BRUILLE-LEZ-M.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
ECAILLON	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	13
EMERCHICOURT	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
ERRE	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	6
FENAIN	<= 5	8	<= 5	<= 5	7	8	<= 5	28
HORNAING	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	7	<= 5	<= 5	19
LEWARDE	6	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	19
LOFFRE	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
MARCHIENNES	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	7
MASNY	<= 5	6	<= 5	6	7	<= 5	<= 5	25
MONCHECOURT	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	9
MONTIGNY-EN-O	<= 5	6	<= 5	6	<= 5	<= 5	<= 5	18
PECQUENCOURT	16	15	<= 5	11	6	10	<= 5	53
RIEULAY	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
SOMAIN	25	33	6	20	36	15	<= 5	121
TILLOY-LEZ-M.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
VRED	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
WANDIGNIES-H.	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5
WARLAING	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5	<= 5

Source UTPAS – données FSL - 2015

Le FSL : un enjeu majeur de lutte contre la précarité énergétique

A l'échelle globale des demandes d'aide FSL, pour la CCCO en 2015, seuls 53% des demandes ont pu être satisfaites.

Les aides à l'énergie constituent le principal motif de demande et d'attribution des aides du FSL.

Concernant les ménages de la CCCO, seuls 33% des demandes FSL « énergie » ont pu être satisfaites. Sur ces demandes satisfaites, près de 57% concernent des ménages des communes d'Aniche et Somain.

La lutte contre la précarité énergétique n'est pas une problématique isolée. Elle devrait être abordée dans le cadre d'une approche plus globale du coût du logement et des situations de précarité (prenant en compte notamment le couple loyer-charges et ne se limitant pas au seul taux d'effort énergétique, qui mesure le poids des dépenses d'énergie sur le budget des ménages).

LE PARC DE LOGEMENTS

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent rassemble 30 180 logements sur le territoire (essentiellement des maisons) dont 4% enregistrés sur la période 2008-2013 (essentiellement sur les communes d'Aniche, Hornaing, Pecquencourt et Somain). Les communes d'Aniche et Somain rassemblent près d' 1/3 des logements.

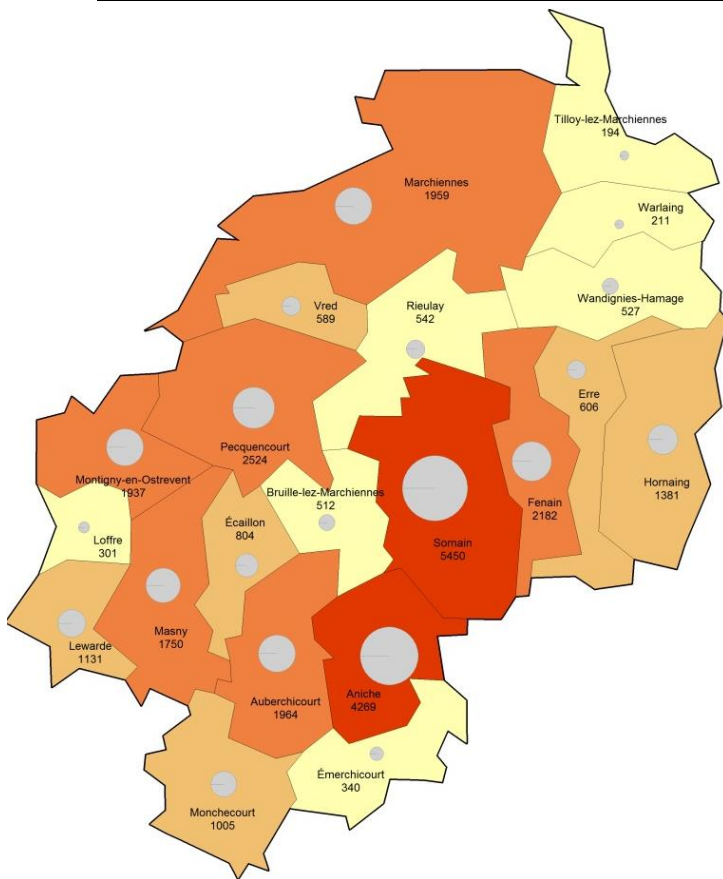
Le parc d'habitat minier occupe une place importante sur le territoire notamment sur les communes de Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain. 2 phénomènes caractéristiques en découlent : d'une part, un poids important des ayants-droit qui représentent encore 4% des logements occupés du territoire ; et d'autre part, une augmentation du poids du parc locatif social sur le territoire (au détriment du parc privé) du fait du conventionnement en 2014 du patrimoine de Maisons & Cités – SOGINORPA (représentant aujourd'hui 46% de l'offre locative sociale du territoire).

Le territoire ne présente pas de grands dysfonctionnements au niveau de la composition du parc : le taux de vacance est relativement faible (6%), les propriétaires occupants représentent 57% et le taux de parc privé potentiellement indigne (8,9%) est inférieur à la moyenne départementale.

Cependant, le diagnostic approfondi a permis de nuancer ce constat. Il a notamment mis en lumière une inadéquation entre la typologie de l'offre et les compositions familiales du territoire. Par ailleurs, il est constaté que le parc de logements est vieillissant : 60% construits avant 1970. Enfin la vacance, notamment de longue durée, se concentre sur les communes d'Aniche et Somain.

Au-delà de ces constats, les dynamiques socio-démographiques à l'œuvre sur le territoire représentent elles aussi des enjeux pour l'évolution du parc de logements : la légère augmentation de population, la tendance au desserrement des ménages, le faible niveau de ressources des ménages mais aussi le vieillissement de la population sont autant d'indicateurs qui doivent être pris en compte dans la construction de la stratégie du territoire.

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO

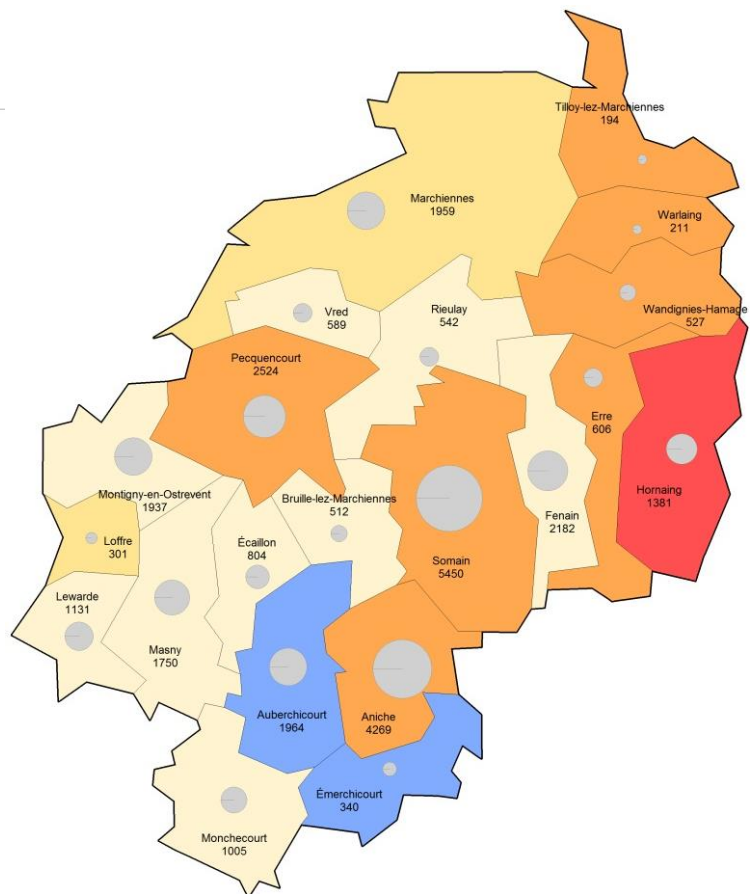
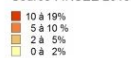


Nombre de logements
Source : INSEE 2013



5 450 : Nombre de logement de la Commune

Poids du parc de logements
Source : INSEE 2013



Nombre de logements
Source : INSEE 2013



5 450 : Nombre de logement de la Commune

Evolution du nombre de logements entre 2008 et 2013

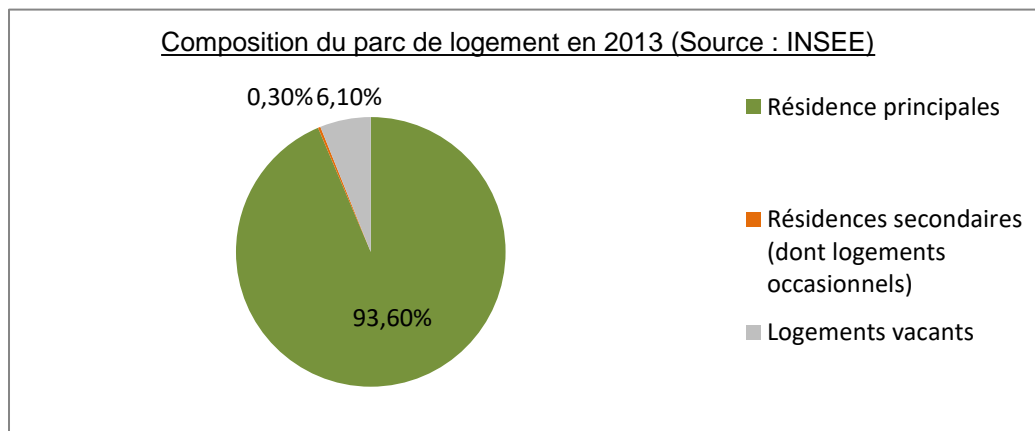
Source : INSEE 2008 et 2013



□ La composition du parc

Constat

La CCCO rassemblait 30 180 logements en 2013 selon l'INSEE.



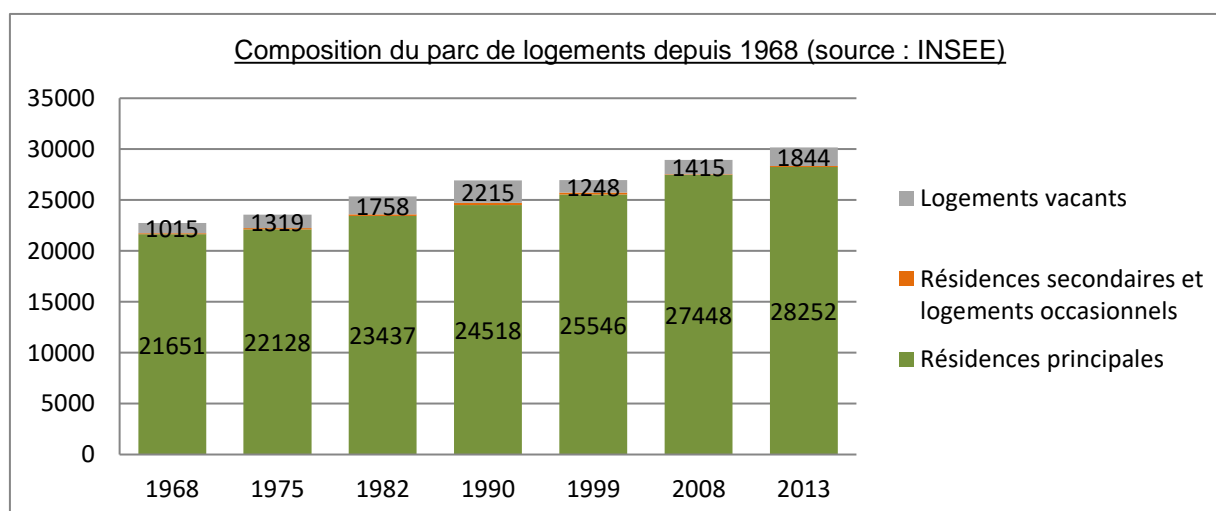
Le territoire est à 99,7% constitué de résidences principales dont 6,1% de logements vacants (844). Le territoire ne compte quasiment aucune résidence secondaire ou logement occasionnel (81 au total à l'échelle du territoire pour l'INSEE).

Le volume de résidences secondaires étant particulièrement faible, le territoire de Cœur d'Ostrevent compte presque uniquement des résidences principales (28 252).

Les données du fichier FILOCOM vont globalement dans le même sens, même si il est enregistré quelques écarts sur les volumes (24 032 résidences principales et 1 992 logements vacants en 2013).

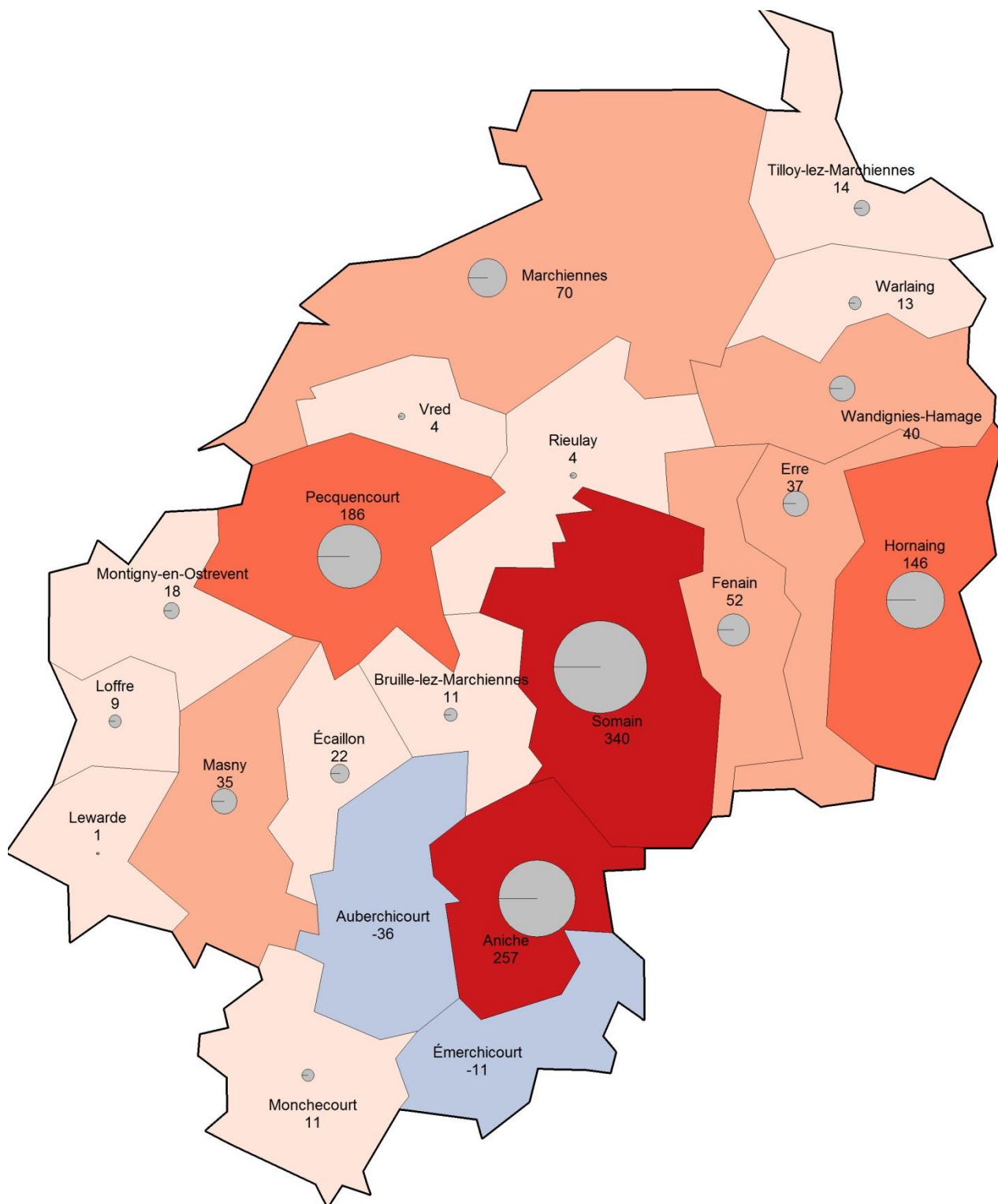
Nous reviendrons un peu plus loin sur la problématique de la vacance dans une analyse détaillée.

Entre 2008 et 2013, Cœur d'Ostrevent a vu le nombre des logements croître de 4%, soit 1 224 logements supplémentaires.



Une très grande partie des logements se trouve sur le territoire de 4 communes : Aniche, Fenain, Pecquencourt et Somain. A elles 4, ces communes rassemblent 48,7% des logements du territoire (32% rien que pour Aniche et Somain).

LA REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO

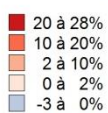


Solde de logements entre 2008 et 2013
Source ; INSEE 2008 et 2013



340 : Solde de logements entre 2008 et 2013 à Somain

Distribution du solde de logements entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



Ce constat statique et sans surprise peut cependant être approfondi si il est observé les tendances à l'œuvre sur le territoire. Ainsi, entre 2008 et 2013 et au regard de l'évolution des poids des parcs de logements dans chaque commune, Il est noté nettement une tendance à la stagnation ou à la baisse du poids des parcs de la grande majorité des communes ; cette tendance (baissière) étant masquée par un paramètre : la forte augmentation du poids du parc concentrée sur les 3 communes les plus importantes (Aniche, Pecquencourt et Somain). Hornaing se distingue de la tendance avec un poids du parc en progression de 0.3% entre 2008 et 2013 et ceci malgré sa taille moyenne parmi les communes de l'agglomération.

D'une manière générale, il y est donc, constaté la poursuite du phénomène de concentration du parc de logements dans les communes les plus peuplées et, par ailleurs, une tendance à la stagnation dans toutes les autres.

Une attention particulière est portée sur 3 communes : Auberchicourt, Lewarde et Montigny-en-Ostrevent dont le poids du parc décline : de -0,4% à -0,2%. Plus précisément, Auberchicourt est la commune qui, entre 2008 et 2013, a baissé en poids du parc et a enregistré un solde négatif de 36 logements. Emerchicourt présente les mêmes caractéristiques, soit -0,1% dans le poids du parc et un solde négatif de 11 logements. Ce phénomène est corrélé par les données démographiques qui font apparaître sur le territoire de ces 2 communes. Une baisse de la population comprise entre -3% et -7%.

A l'inverse, sur la même période, Marchiennes pèse le même poids en dépit des 70 logements supplémentaires sur son territoire (6% de l'ensemble des logements créés entre 2008 et 2013).

Nous assistons à une concentration des logements supplémentaires, entre 2008 et 2013, sur les grosses communes : 64% des logements créés sont répartis sur le territoire de 3 communes ; à savoir : Aniche (21%), Pecquencourt (15%) et Somain (28%) ; soit 783 logements sur 1 224.

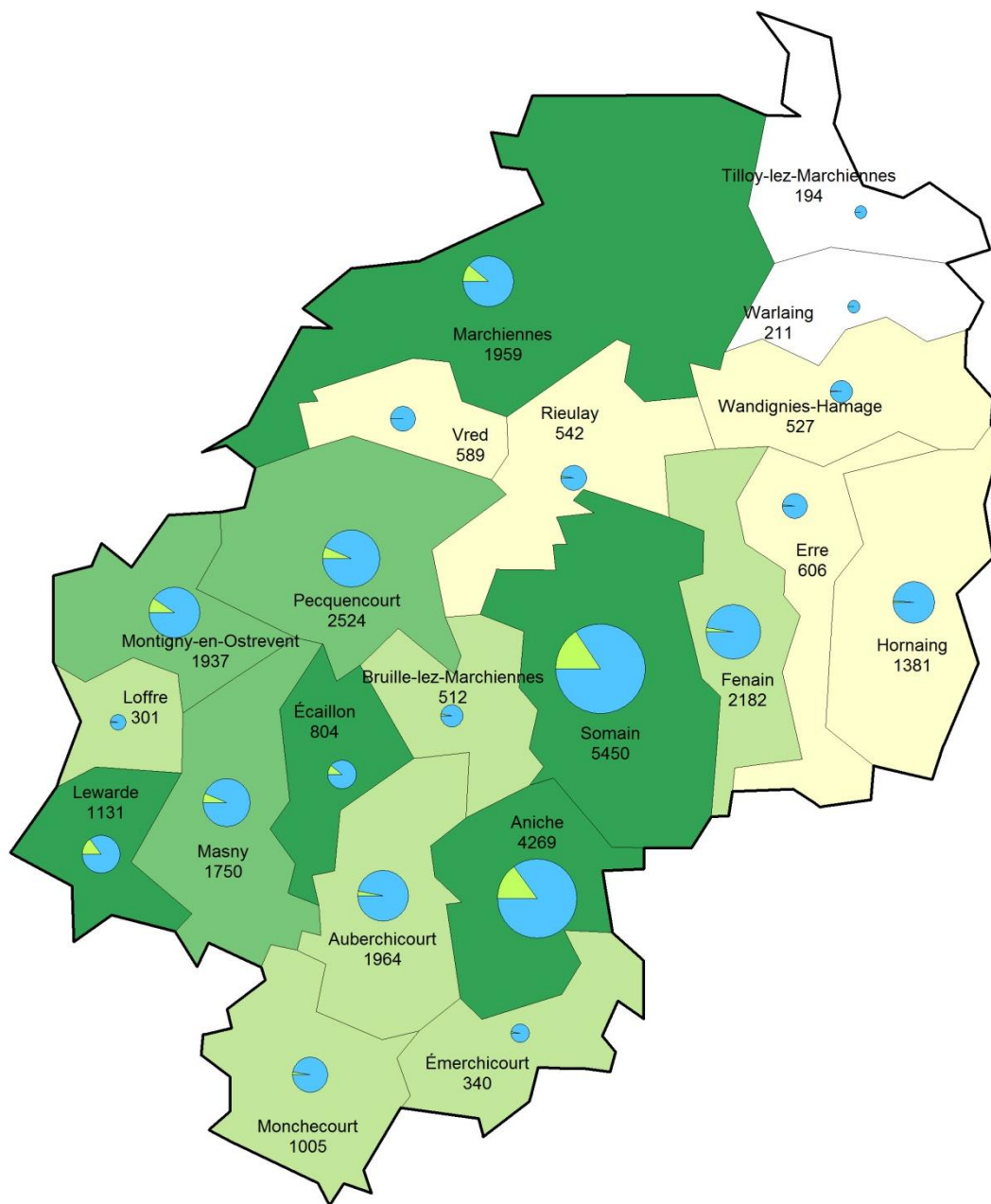
Le parc est constitué à 91% de logements individuels (27 490) et à 9% de logements collectifs (2 615).

Ces 9% de logements collectifs ne sont pas représentatifs du poids du parc locatif public puisque nous savons que le principal bailleur public Maisons et Cités possède un parc essentiellement composé de maison individuelles pour 3 985 logements (source : Observatoire logements M&C Soginorpa, 2013).

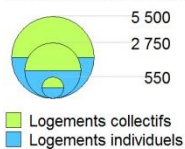
La présence de l'habitat collectif sur le territoire est très inégale puisque seules les communes d'Aniche, Ecaillon, Lewarde, Marchiennes et Somain concentrent une part de logements collectifs supérieure à 10% de leur parc de logements.

REPARTITION LOGEMENTS INDIVIDUELS / LOGEMENTS COLLECTIFS

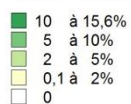
DANS LES COMMUNES DE LA CCCO



Répartition des logements collectifs et individuels
Source : INSEE 2013



Part de logements collectifs
Source : INSEE 2013



5450 : Nombre de logements à Somain

En termes de volumes, Aniche (637 logements) et Somain (851 logements), concentrent près de 57% des logements collectifs du territoire de Cœur d'Ostrevent. Les 43% de logements collectifs restants, soient 1 127 logements, se répartissent principalement sur les communes de :

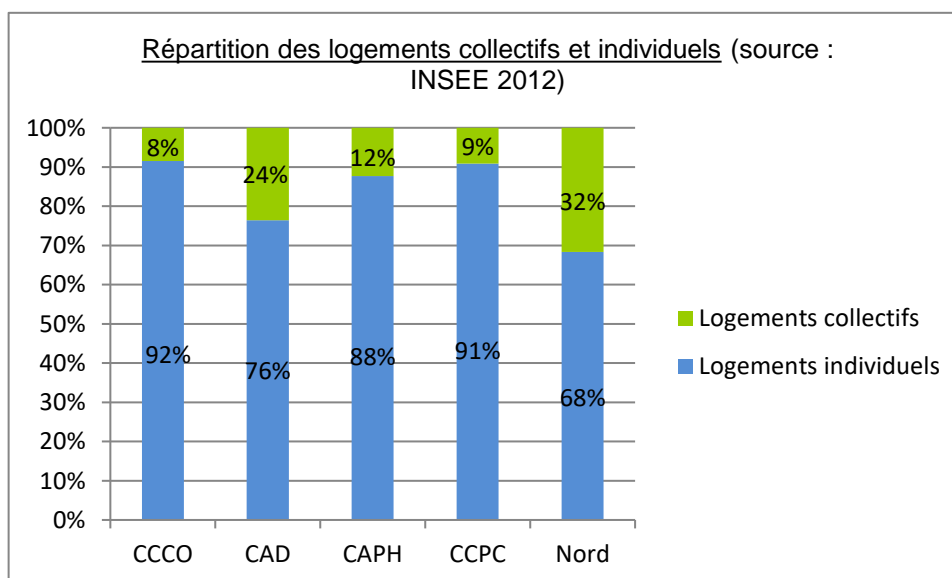
- Marchiennes pour 219 logements.
- Montigny-en-Ostrevent pour 183 logements.
- Lewarde pour 169 logements.
- Pecquencourt pour 167 logements.
- Masny pour 109 logements.

Les 280 logements collectifs restants se répartissent sur l'ensemble des autres communes sachant que les communes d'Erre, Loffre, Tilloy-les-Marchiennes, Vred et Warlaing en compte moins de 9. Logiquement, sur ces 5 communes, la part de propriétaires occupants est supérieure à 85%.

A titre indicatif, entre 2008 et 2013, l'INSEE comptabilise 512 logements collectifs supplémentaires qui se répartissent à :

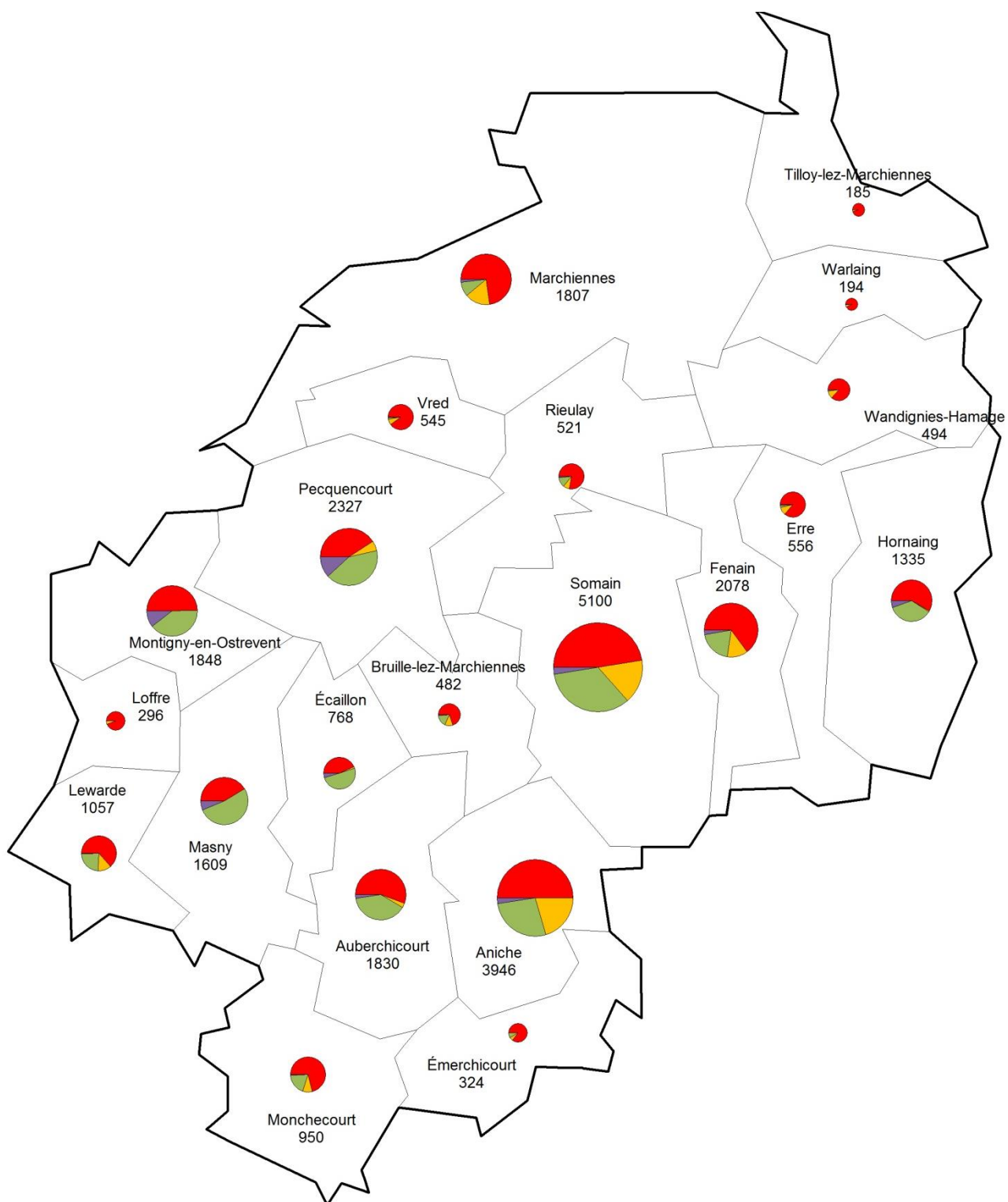
- 46% sur Somain, soit 236 logements collectifs.
- 20% sur Aniche, soit 102 logements collectifs.
- 13% sur Pecquencourt, soit 68 logements collectifs.
- 12% Lewarde, soit 59 logements collectifs.

Sur cette même période de 5 ans et sur l'ensemble des logements supplémentaires, le rapport entre logements collectifs et logements individuels s'établit à 38% de logements collectifs et 62% de logements individuels. Considérant que la part globale de logements collectifs sur l'ensemble du territoire s'établit à 9%, les 512 logements collectifs supplémentaires sur ces 5 dernières années amorcent un rééquilibrage timide entre maisons individuelles et logements collectifs.



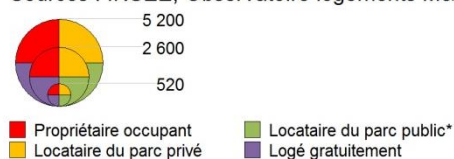
REPARTITION LOGEMENTS INDIVIDUELS / LOGEMENTS COLLECTIFS

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES



Statut d'occupation des résidences principales en 2013

Sources : INSEE, Observatoire logements M&C, 2013



* : Le parc *Maisons et Cités* est intégré dans le parc public

5 100 : Nombre de résidences principales à Somain

□ La structure d'occupation du parc de logements

Constat

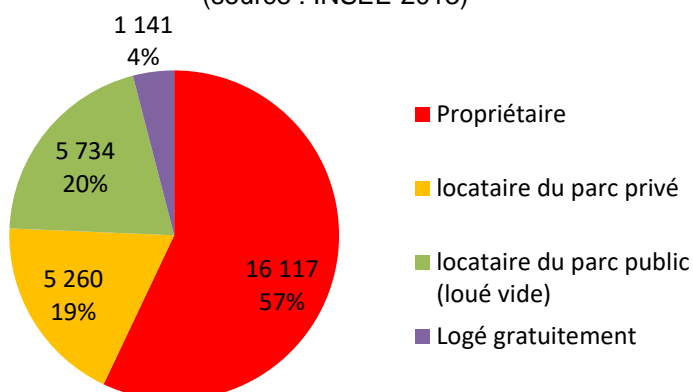
Les ménages du territoire sont en grande majorité propriétaires occupants.

Les locataires représentent 38,9% des ménages (répartis à 19% dans le parc privé et 20% dans le parc public).

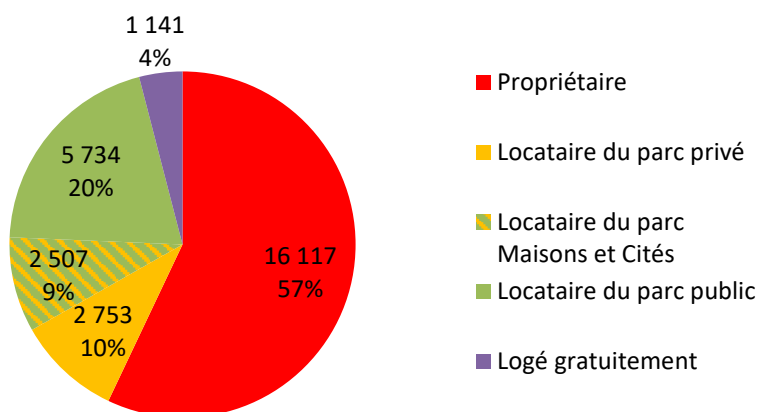
Il convient de préciser qu'en 2013, le parc Maisons & Cités était encore comptabilisé dans les « locataires du parc privé » et dans les « logé gratuitement » pour un total de 3 985 logements d'après l'Observatoire logements M&C Soginorpa de 2013 (1 293 ayants-droit, 2 507 logements locatif et 185 logements vacants).

Or, en 2014, Maisons & Cités est devenu bailleur HLM. Son parc relève donc du parc locatif public. Ainsi, le Porter à Connaissance évaluait en 2014 **le parc locatif privé à 11%** de l'ensemble des résidences principales et **le parc locatif public à 30%**. D'après les données de l'observatoire logements M&C et de l'INSEE, le parc locatif privé serait plutôt à 10 % et le parc locatif public à 29 %.

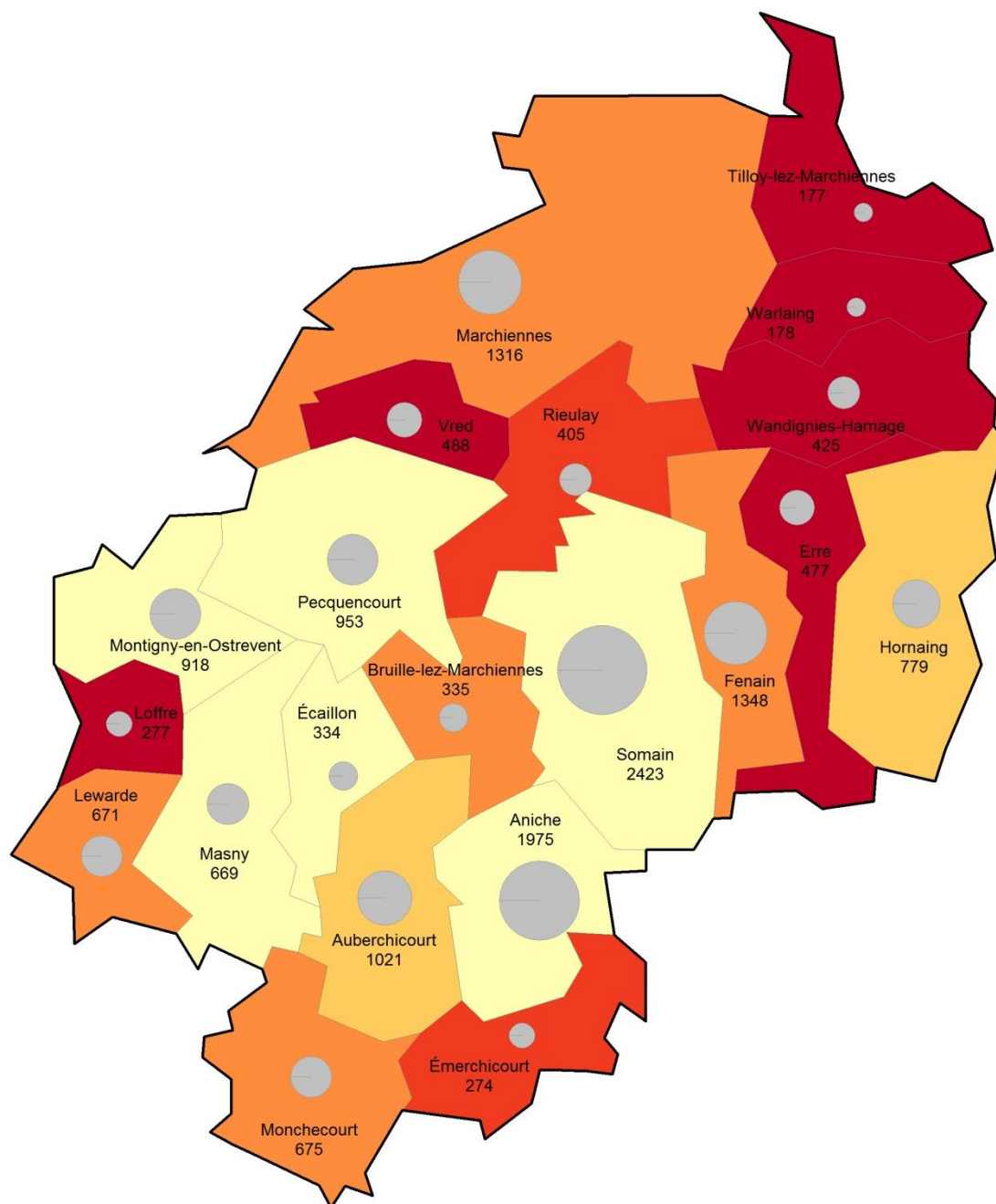
Statut d'occupation des résidences principales
(source : INSEE 2013)



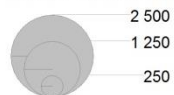
Statut d'occupation dans les résidences principales
(Source : INSEE, observatoire logements M&C, 2013)



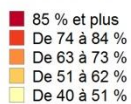
PART DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS



Nombre de propriétaires occupants
Source : INSEE 2013



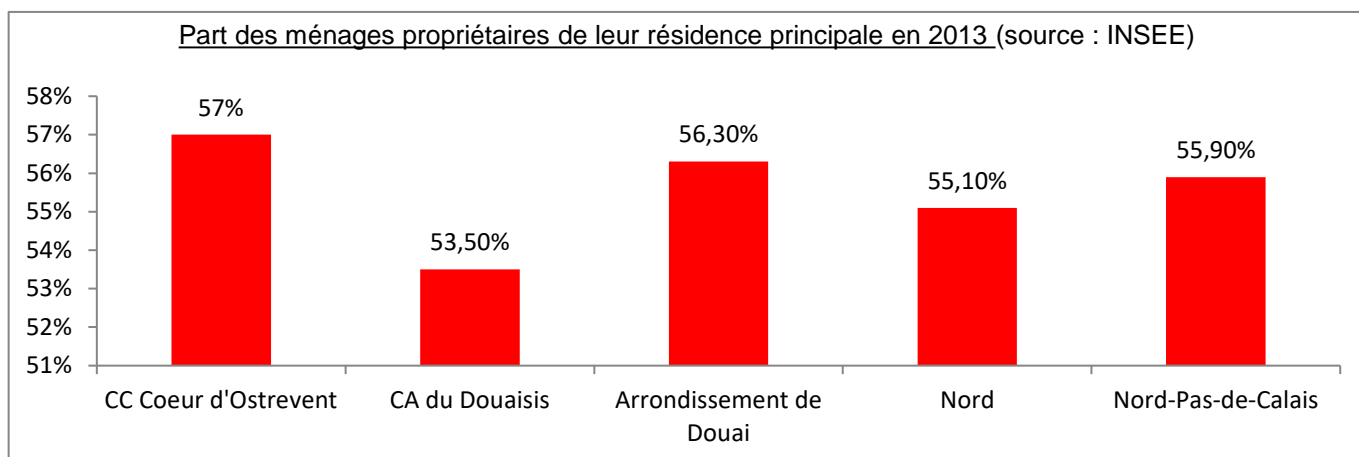
Part des propriétaires occupants
Source : INSEE 2013



2423 : Nombre de propriétaires occupants à Somain

➤ La prépondérance des propriétaires occupants

Avec 57% de propriétaires occupants, le territoire de Cœur d'Ostrevent se situe légèrement au-dessus des taux des autres territoires.

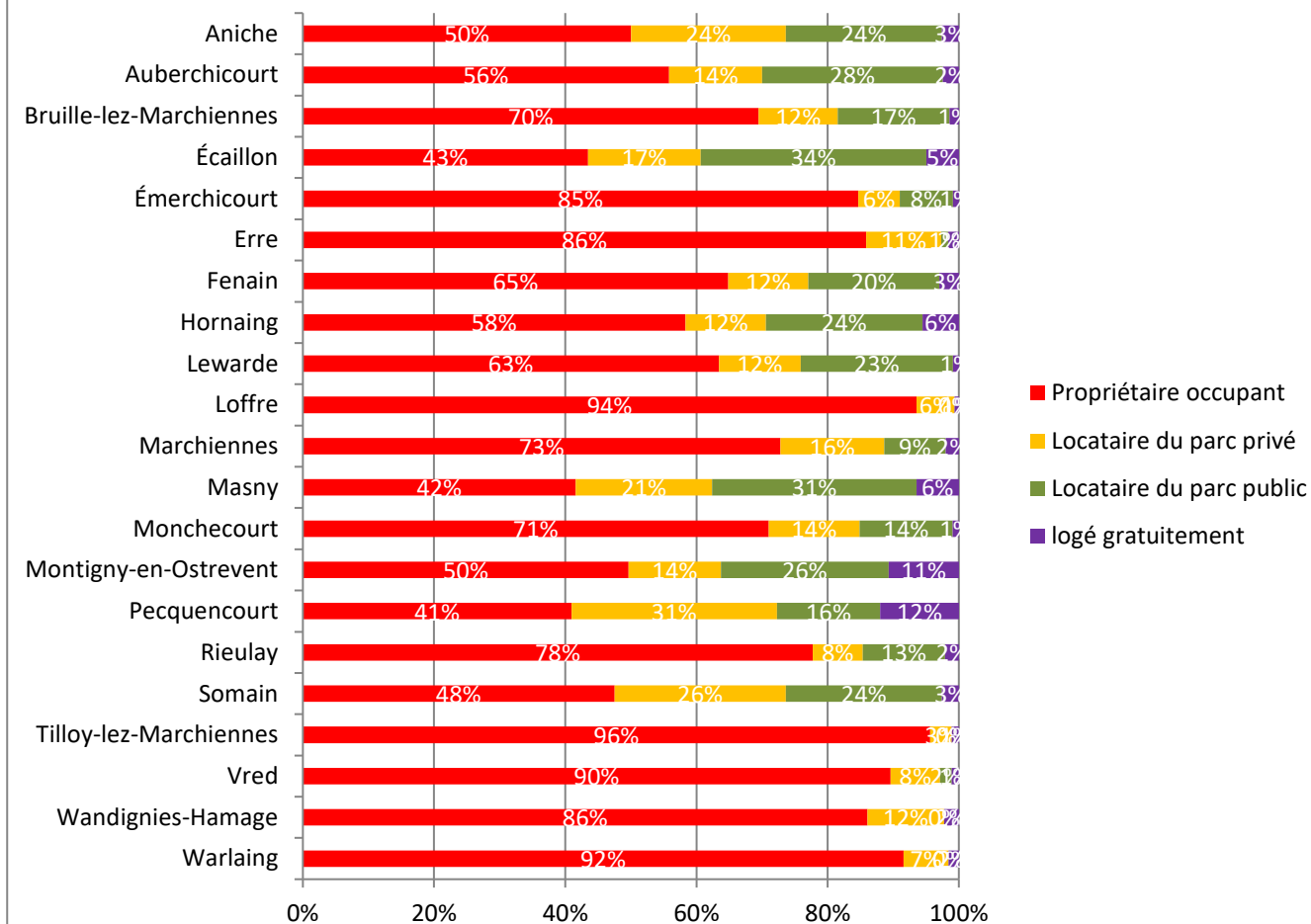


La répartition des propriétaires occupants est hétérogène sur le territoire : ils sont sur représentés dans la partie Nord du territoire avec des taux supérieurs à 85% sur les communes d'Erre (86%), Tilloy-lez-Marchiennes (96%), Vred (90%), Wandignies-Hamage (86%) et Warlaing (92%). Marchiennes et Rieulay présentent la même caractéristique avec des taux légèrement inférieurs : respectivement 73% et 78%.

Loffre affiche également une proportion très importante : 94% sur le Sud-Est du territoire, avec dans une moindre mesure, les communes de Monchecourt (71%) et Emerchicourt (85%) qui concentrent elles aussi des fortes proportions de propriétaires occupants.

Au centre du territoire, la proportion de propriétaires occupants chute considérablement du fait de la présence d'un parc locatif important (en pourcentage) et d'une densité de population plus élevée sur les communes « centrales » (Aniche, Auberchicourt, Ecaillon, Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain), comme en témoigne le graphique de la page 81.

Statut d'occupation des résidences principales par commune
(source: INSEE 2013)



➤ Un parc locatif sous représenté au regard des ressources des ménages

Avec 5 734 logements, le parc locatif social loge près de 20% des ménages (29% en y intégrant les logements de Maisons & Cités (hors ayants-droit) soit environ 2 500 logements) alors que 69% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS (soit 19 392 ménages selon FILOCOM 2013).

Il peut donc en être déduit qu'une partie des ménages à faibles revenus se reporte sur le parc locatif privé, jouant ainsi un rôle de parc social de fait.

La répartition du parc locatif social n'est pas du tout homogène sur le territoire.

Les communes avec un taux de logement social supérieur à 20% sont Aniche, Auberchicourt, Ecaillon, Fenain, Hornaing, Lewarde, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Somain (hors patrimoine Maisons & Cités). Ces communes se situent plutôt au centre du territoire. A elles seules les communes d'Aniche et Somain cumulent 2 180 logements locatifs sociaux (hors patrimoine Maisons & Cités), soit 38% de l'offre du territoire.

Les communes du Nord du territoire (affichant un taux de propriétaires occupants très important) n'accueillent que très peu de logements locatifs publics :

- Warlaing (7%) : 13 logements.
- Tilloy-lez-Marchiennes (3%) : 6 logements.
- Vred (2%) : 10 logements.
- Erre (1%) : 6 logements.
- Wandignies-Hamage (0%) : 0 logement.
- Loffre (0%) : 0 logement.

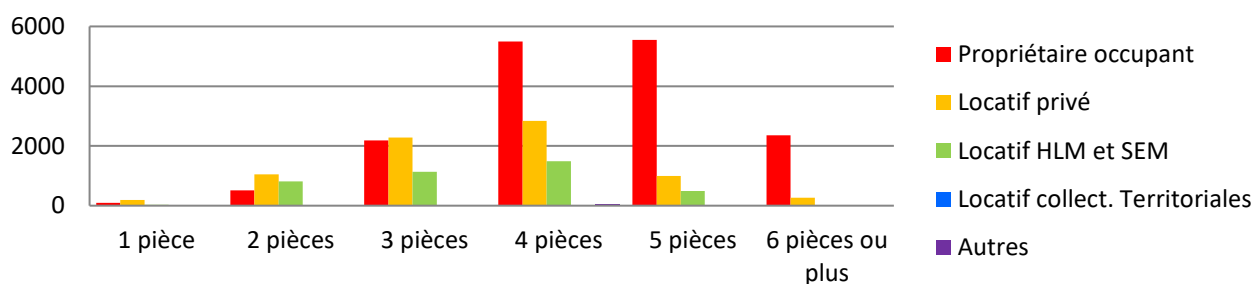
De surcroît, sur ces communes, la quasi absence de patrimoine Maisons & Cités ne vient pas fausser ces très faibles taux de logements sociaux.

A ce jour, le territoire de Cœur d'Ostrevent n'est pas soumis aux obligations en matière de logement social de la loi SRU (territoire accueillant plus de 50 000 habitants mais pas de commune de plus de 15 000 habitants sur le territoire).

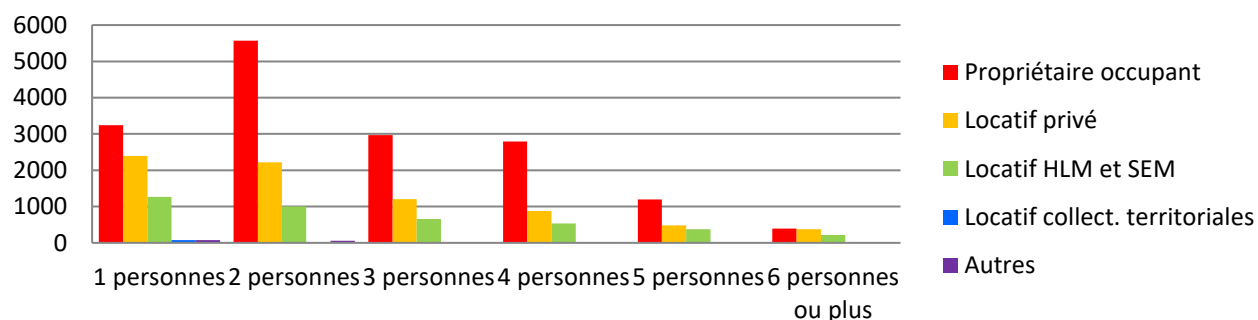
➤ Plus de 1 000 ménages occupants à titre gratuit

En 2013, le territoire compte près de 1 140 ménages logés à titre gratuit (soit 4% des résidences principales). Ce nombre important s'explique en grande partie par la présence du patrimoine Maisons & Cités, notamment sur les communes d'Aniche, Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain.

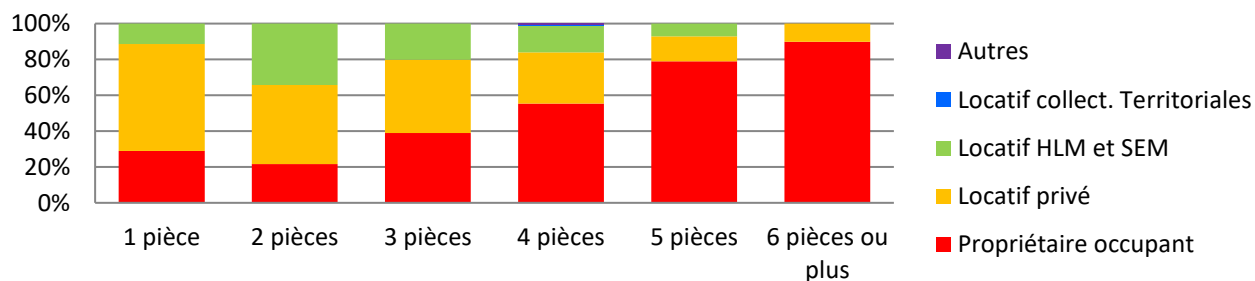
CCCO - Typologie selon le statut d'occupation en volume de logement
(source : FILOCOM 2013)



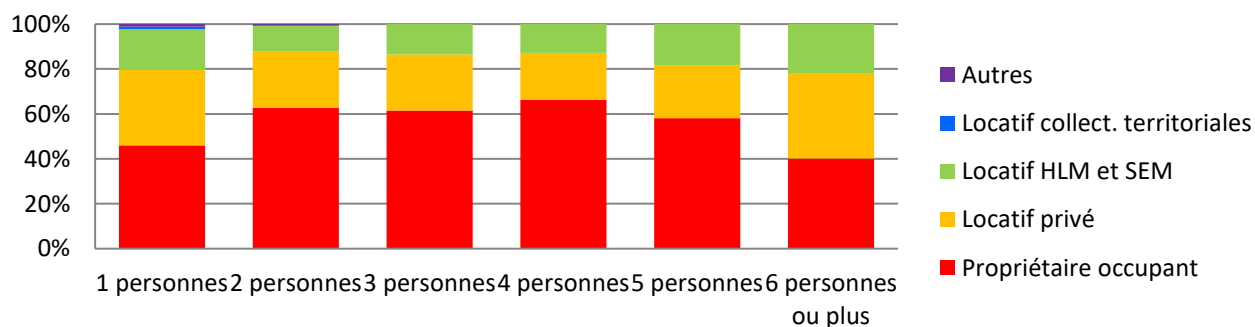
CCCO - Nombre d'occupants selon le statut d'occupation en volume de logement
(source : FILOCOM 2013)



CCCO - Répartition de la typologie selon le statut d'occupation
(source : FILOCOM 2013)



CCCO - Répartition du nombre d'occupants selon le statut d'occupation
(source : FILOCOM 2013)



➤ Le rapprochement de la typologie des logements et la composition des ménages

La composition du parc par typologie

Il est constaté que, globalement, plus le logement est grand, plus il a de chance d'être occupé par un propriétaire.

Les logements de T1, T2 jusqu'au T3 se trouvent majoritairement dans le parc locatif. L'offre en T1 est principalement proposée par le parc locatif privé et ne représente en volume qu'une part très faible des logements tous types confondus.

Le point d'équilibre entre le parc locatif et le parc en propriété d'occupation se trouve sur les logements T4 tandis que les T5 et T6 se trouvent en très grande majorité dans les logements en propriété d'occupation. Par ailleurs, les T4 représentent une offre de logements abondante, notamment dans le secteur locatif.

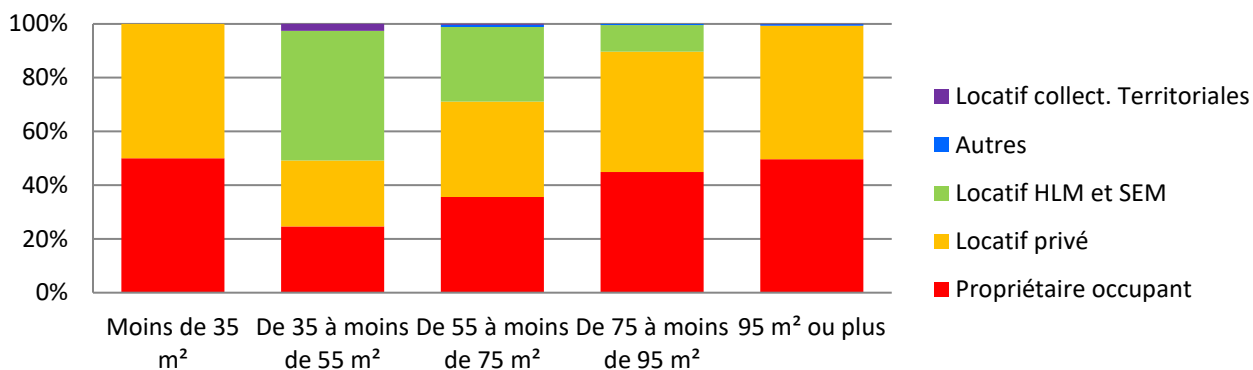
2 tendances apparemment complémentaires apparaissent concernant la structure de la typologie du parc. Dans le parc en propriété d'occupation, plus le nombre de pièces est élevé, plus la part de logements en propriété d'occupation est grande. A l'inverse, dans le parc locatif, plus les logements sont grands, moins leur part est importante. Cette situation est à mettre en relation avec la structure des ménages.

Il apparaît que dans le parc locatif, l'essentiel des ménages composés de 3 et 4 personnes se concentre dans les logements de 3, 4 et 5 pièces. En effet, l'offre locative de petite typologie (T1, T2 et T3) est insuffisante pour répondre aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes. Ce constat pose la question des moyens financiers de ceux-ci (capacité financière à payer un loyer pour un T3 voire un T4 alors que le loyer d'un T2 serait peut-être mieux adapté à leurs ressources).

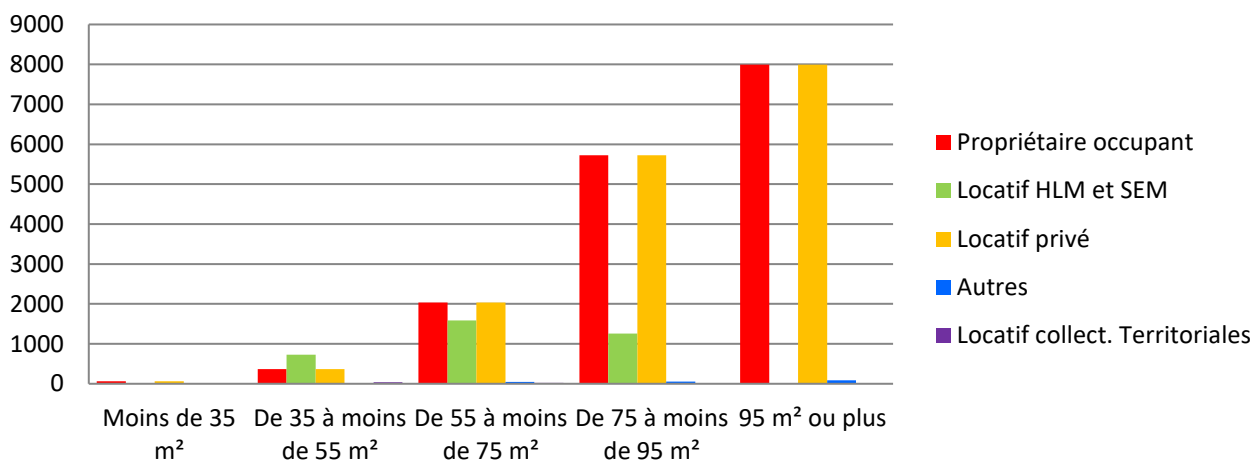
A l'inverse, les grands logements locatifs (T5 et T6) semblent répondre à la demande des grandes familles. Dès lors, l'essentiel des ménages se reportent dans le parc locatif en particulier sur les logements T3, et T4, qui sont les plus nombreux, le nombre de petits logements étant insuffisant. Le parc locatif laisse entrevoir un phénomène tendanciel de sous occupation. On trouvera un des éléments d'explication tient dans le fait que les logements de Maisons & Cités sont majoritairement de type 3 et 4 et pèsent lourdement dans l'offre locative.

Dans le parc en propriété d'occupation, un nombre très important de ménages est composé de 1 ou 2 personnes (célibataires, ménages sans enfants, personnes âgées, familles monoparentales avec un enfant). Or la structure typologique du parc montre que l'essentiel des logements en propriété d'occupation est constitué de T4 et de T5. Il y a donc une distorsion évidente entre la structure des ménages propriétaires occupants et la structure typologique du parc, d'où une tendance lourde à la sous-occupation (situation bien vécue par les ménages mais les surcoûts d'un logement trop grand peuvent parfois être difficiles à supporter).

**CCCO - Répartition des logements par surface selon le statut d'occupation
(source : FILOCOM 2013)**



CCCO - Surface des logements en volume selon statut d'occupation (source : FILOCOM 2013)



Même si le fichier FILOCOM dénombrerait 116 situations de sur-occupation légère ou lourde sur le territoire de Cœur d'Ostrevent, il apparaît clairement que la structure du parc tous types de statuts confondus est globalement inadaptée à la structure des ménages puisqu'un phénomène global de sous occupation est à l'œuvre. L'accent est mis sur le manque de petits logements locatifs.¹

➤ L'occupation du parc selon les tranches d'âges

Le statut d'occupation est bien souvent fonction de la solvabilité des ménages qui, généralement, augmente avec l'âge. Il n'y a pas vraiment de spécificité sur le territoire au regard de la répartition des ménages par tranches d'âge dans les différents parcs de logements à l'échelle de l'arrondissement de Douai, du département du Nord ou même de la région Nord-Pas de Calais.

Des propriétaires occupants plutôt âgés

49% des 25-39 ans sont propriétaires occupants. Ils représentent 17% des propriétaires occupants.

Globalement, aujourd'hui, en proportion, les propriétaires occupants sont un peu plus jeunes que ceux de l'arrondissement de Douai, du département du Nord et de la région Nord-Pas de Calais. Ce constat constitue un bon indicateur dans la mesure où il signifie que les jeunes ménages sont un peu plus nombreux à devenir propriétaires sur le territoire.

Pour plus de 80% des ménages propriétaires occupants, l'âge de la personne de référence du ménage est supérieur à 40 ans.

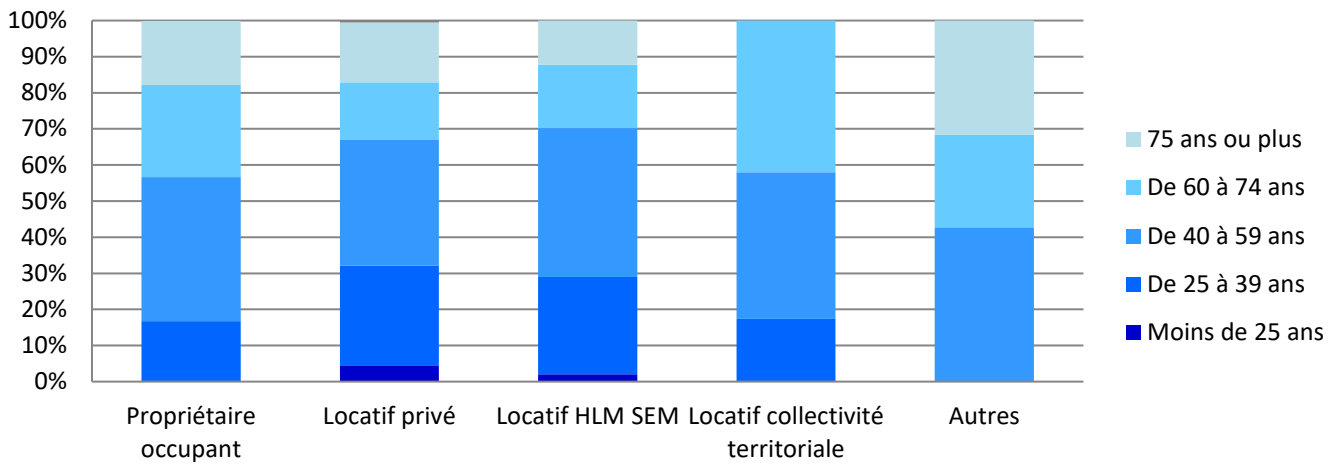
Près de 65% des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans sont propriétaires occupants. Ils représentent 43% des propriétaires occupants. La proportion de propriétaires occupants âgés est légèrement inférieure à celle de l'arrondissement de Douai, du département et de la région Nord-Pas-de-Calais.

Cependant, la tendance au vieillissement des propriétaires occupants risque de s'accroître, dans les 2 décennies à venir, sous l'effet du phénomène de l'allongement de la durée de vie des propriétaires occupants actuels de plus de 60 ans (progrès du maintien à domicile), conjugué à un nombre un peu plus important de 25 à 39 ans de propriétaires occupants par rapport aux échelles départementale ou régionale, qui vont venir grossir les rangs des propriétaires occupants âgés.

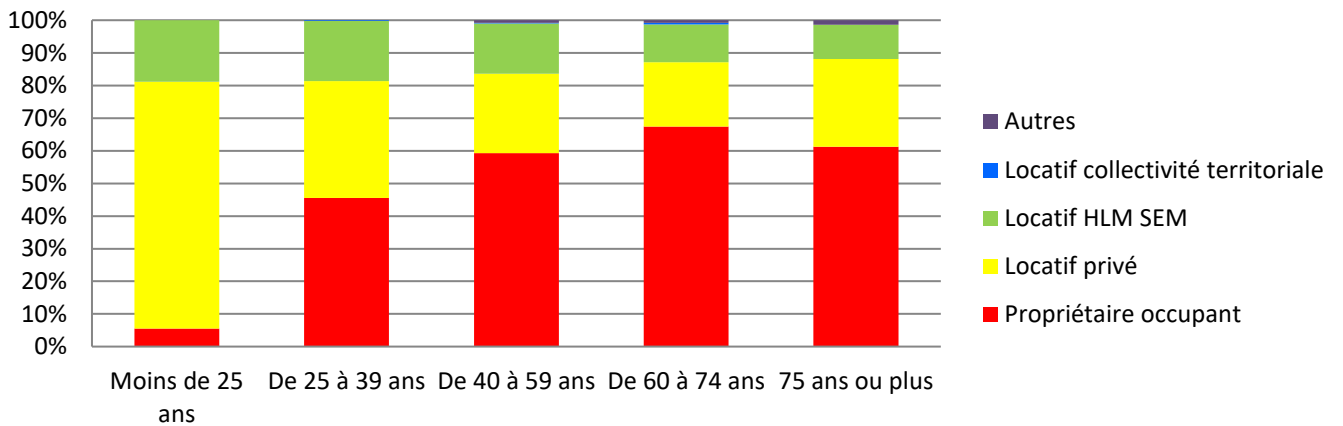
En 2012, l'INSEE dénombre 5 711 personnes âgées isolées sur Cœur d'Ostrevent dont 2 040 personnes âgées de 65 à 79 ans et 3 671 personnes âgées de 80 ans ou plus.

¹ En 2013, FILOCOM dénombrerait 61 situations de sur-occupation lourde ou légère dans le parc locatif social (dont 18 sur le pôle Anichois et 27 sur le pôle Somainois). Sur le parc locatif privé (comprenant le parc *Maisons et Cités*), ce même fichier en identifiait 226 (dont respectivement 64, 65 et 51 sur les pôles anichois, somainois et Pecquencourt, Montigny-en-Ostrevent).

CCCO - Âge de la personne de référence et statut d'occupation
(source : FILOCOM 2013)



CCCO - Statut d'occupation et âge de la personne de référence
(source : FILOCOM 2013)

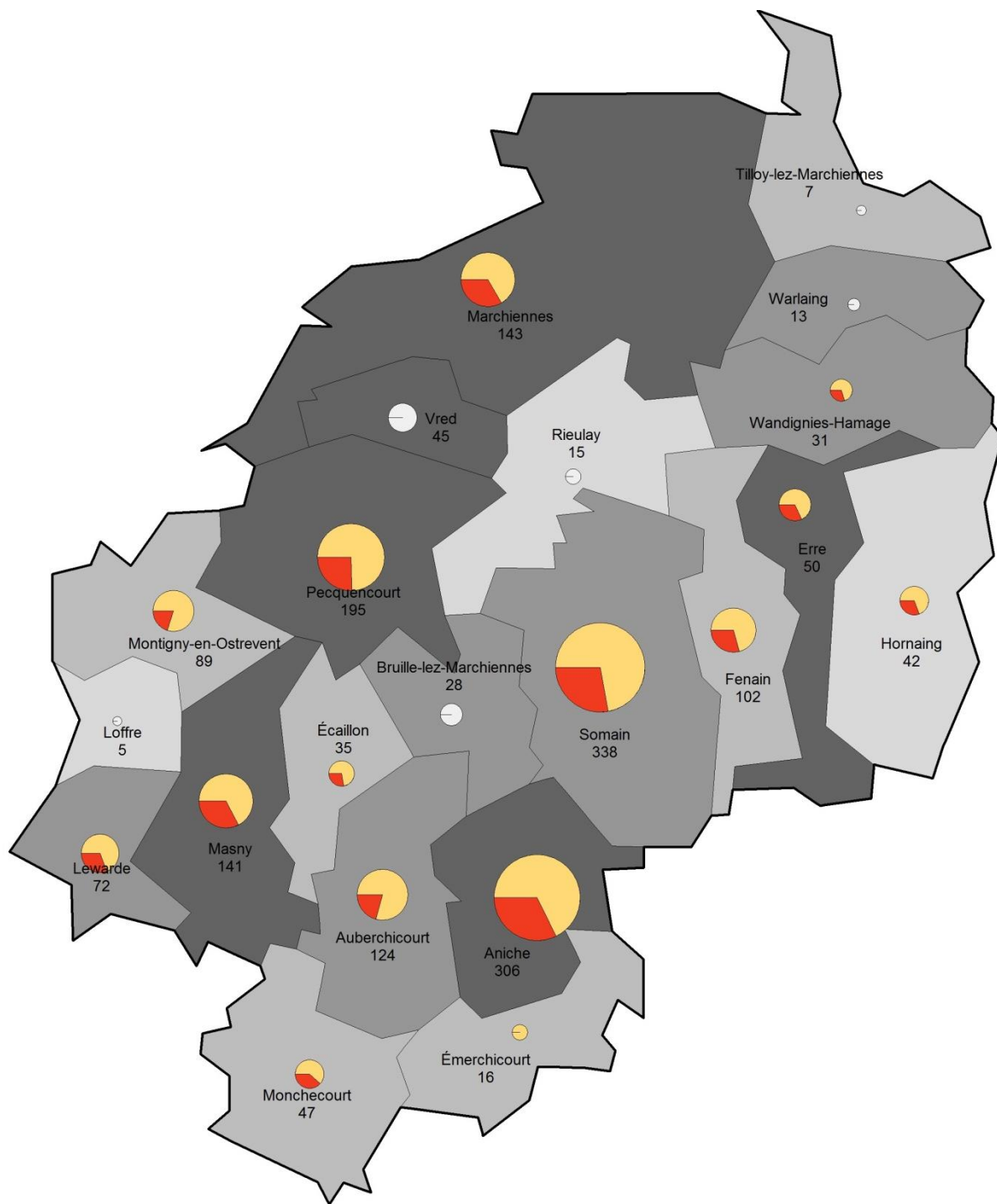


Des locataires du parc privé plutôt jeunes

Les ménages jeunes (moins de 25 ans) sont majoritairement logés dans le parc locatif privé (à 75%). Seuls 5,5% des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires occupants (taux légèrement plus élevé que celui de l'arrondissement de Douai, du département du Nord et de la Région Nord-Pas de Calais).

Le parc locatif privé loge tout de même près de 26,6% des plus de 75 ans et près de 19,6% des 60-74 ans. Les logements de Maisons & Cités y sont pour beaucoup (car encore comptabilisés dans le parc d'habitat privé dans les fichiers 2013).

PART DE LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO



Nombre de logements vacants
Source : INSEE 2013, FILOCOM 2013



■ Vacance de moins de 3 ans
■ Vacance de plus de 3 ans
■ Secret statistique

Part de la vacance dans le parc de logements
Source : INSEE 2013

■ De 6 à 8%
■ De 5 à 6%
■ De 3 à 5%
■ De 1 à 3%

338 : Nombre de logements vacants à Somain

□ Le parc vacant

Constat

Le territoire affiche un taux de logements vacants relativement faible : 6,1 % (représentant 1 844 logements pour l'INSEE et 1 992 pour FILOCOM), comparé à d'autres territoires tels que la CAD avec 7,9% et la CAPH 8% (8% pour la région Hauts-de-France). Le taux modéré de vacance pourrait s'expliquer par une relativement faible tension du marché locatif.

Néanmoins, il est observé d'importantes disparités entre les communes : Aniche, Erre, Marchiennes, Masny, Pecquencourt et Vred affichent des taux de vacance supérieurs à 6%. En volume, Aniche et Somain rassemblent respectivement 18% et 21% de l'ensemble sur parc vacant du territoire (avec 365 logements pour Aniche et 411 logements pour Somain) d'après FILOCOM 2013.

Si le phénomène de la vacance n'apparaît pas comme une problématique majeure et prioritaire sur le territoire, nous attirons cependant l'attention sur ces 2 communes qui, avec 776 logements à elles 2, concentrent une part importante du parc vacant.

Evolution

Depuis 2008, le nombre de logements vacants a augmenté de 30% (passant de 1 429 à 1 844), quand dans le même temps, le nombre de logement a augmenté de 4% (soit +1 224 logements).

Pour les communes de Masny et Wandignies-Hamage, le nombre de logements vacants a plus que doublé passant respectivement de 62 à 141 et de 14 à 31. Sur ces 2 communes la part de logements vacants a augmenté de plus 3 points de pourcentage.

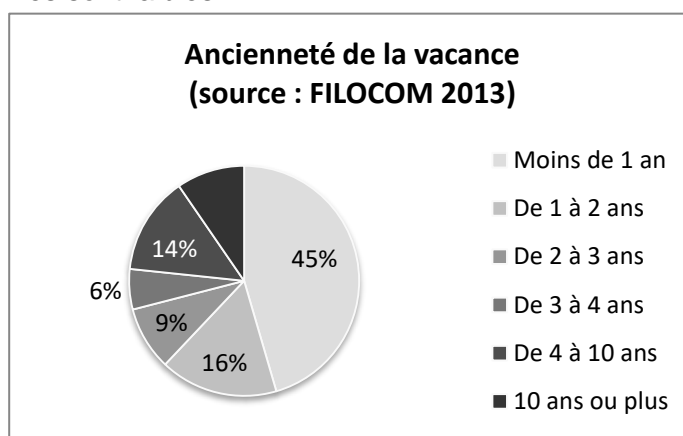
En termes de volumes, Aniche, Masny, Pecquencourt et Somain, comptabilisent entre 69 et 80 logements vacants supplémentaires et concentrent à elles 4, 73% des nouveaux logements vacants enregistrés entre 2008 et 2013.

La situation du point de vue de la vacance semble s'être aggravée particulièrement sur Mansy et Pecquencourt, tant du point de vue des volumes que de leurs parts relatives.

A l'inverse, dans les communes de Bruille-lez-Marchiennes, Hornaing et Rieulay, la part de logements vacants recule mais les volumes sont faibles.

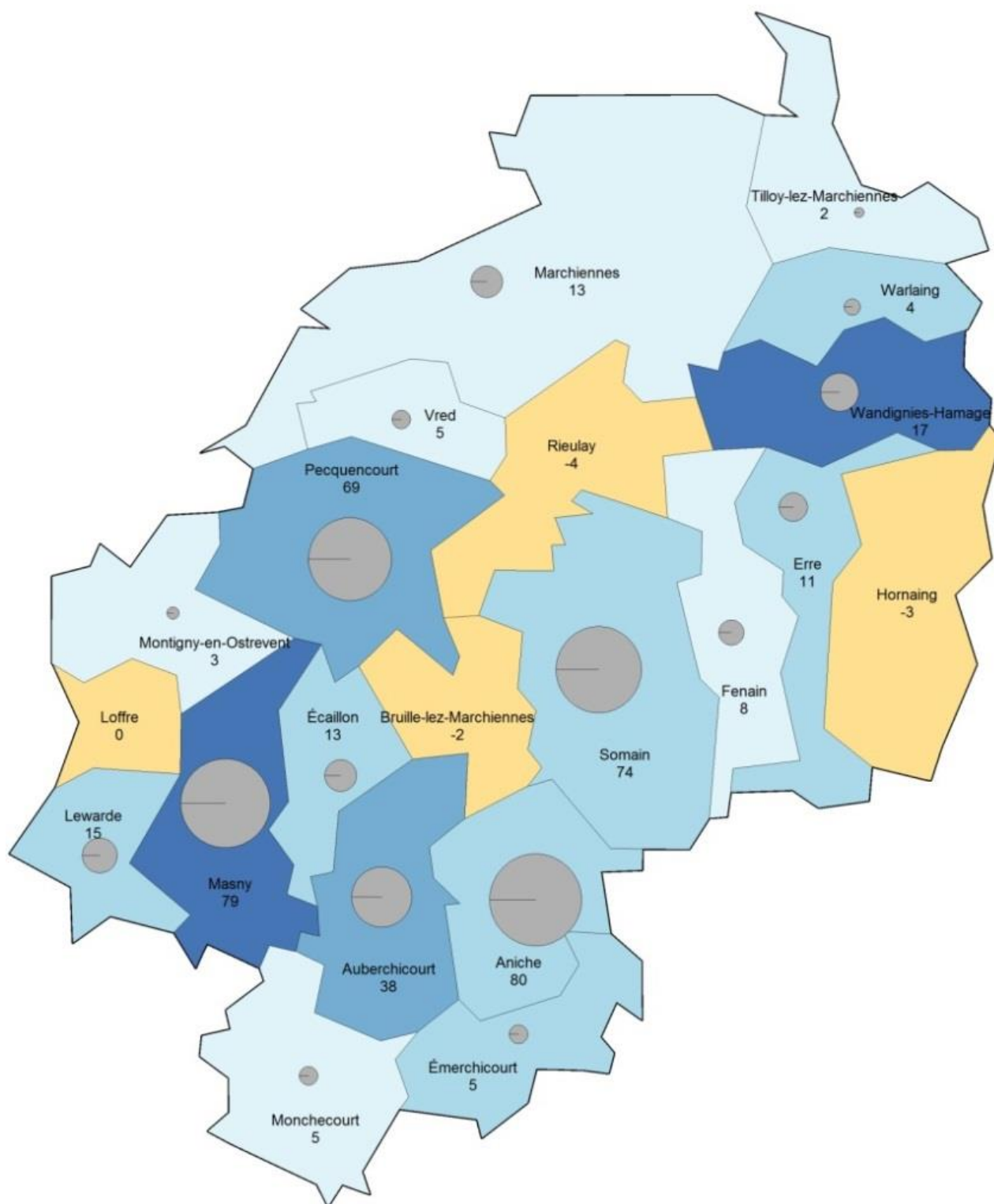
Ancienneté de la vacance	Nombre de logements vacants
Moins de 1 an	906
De 1 à 2 ans	330
De 2 à 3 ans	178
De 3 à 4 ans	113
De 4 à 10 ans	274
10 ans ou plus	191

Source Filocom 2013



EVOLUTION DE LA VACANCE 2008-2013

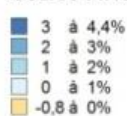
DANS LE PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO



Solde des logements vacants entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



Evolution de la vacance entre 2008 et 2013
Source : INSEE 2008 et 2013



74 : Solde des logements vacants entre 2008 et 2013 à Somain

D'après les données FILOCOM, il s'agit globalement d'une vacance liée à la rotation. En effet, les logements vacants depuis moins d'un an représentent 45% des logements vacants (906). Seuls 30 % des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans (578). Pour ces logements vacants depuis plus de 3 ans, il s'agit sans doute d'une vacance technique. Une partie de ces logements représente probablement des chancres dans les villes. Au-delà des travaux nécessaires à leur remise sur le marché, sans doute y-a-t-il un certain nombre d'autres freins tels que des problèmes d'indivision, des biens sans maîtres...

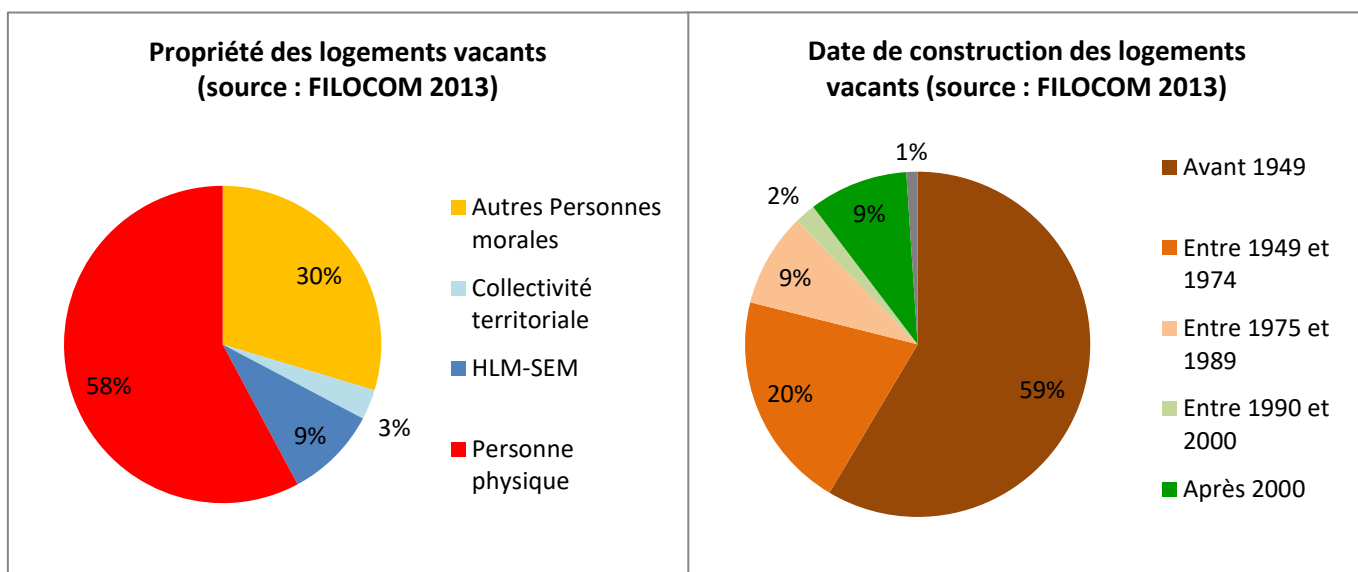
Ce phénomène frappe plutôt les villes les plus importantes du territoire. En effet, parmi les 465 logements vacants depuis plus de 4 ans :

- 95 se trouvent à Aniche (20,4%).
- 98 se trouvent à Somain (21,1%).

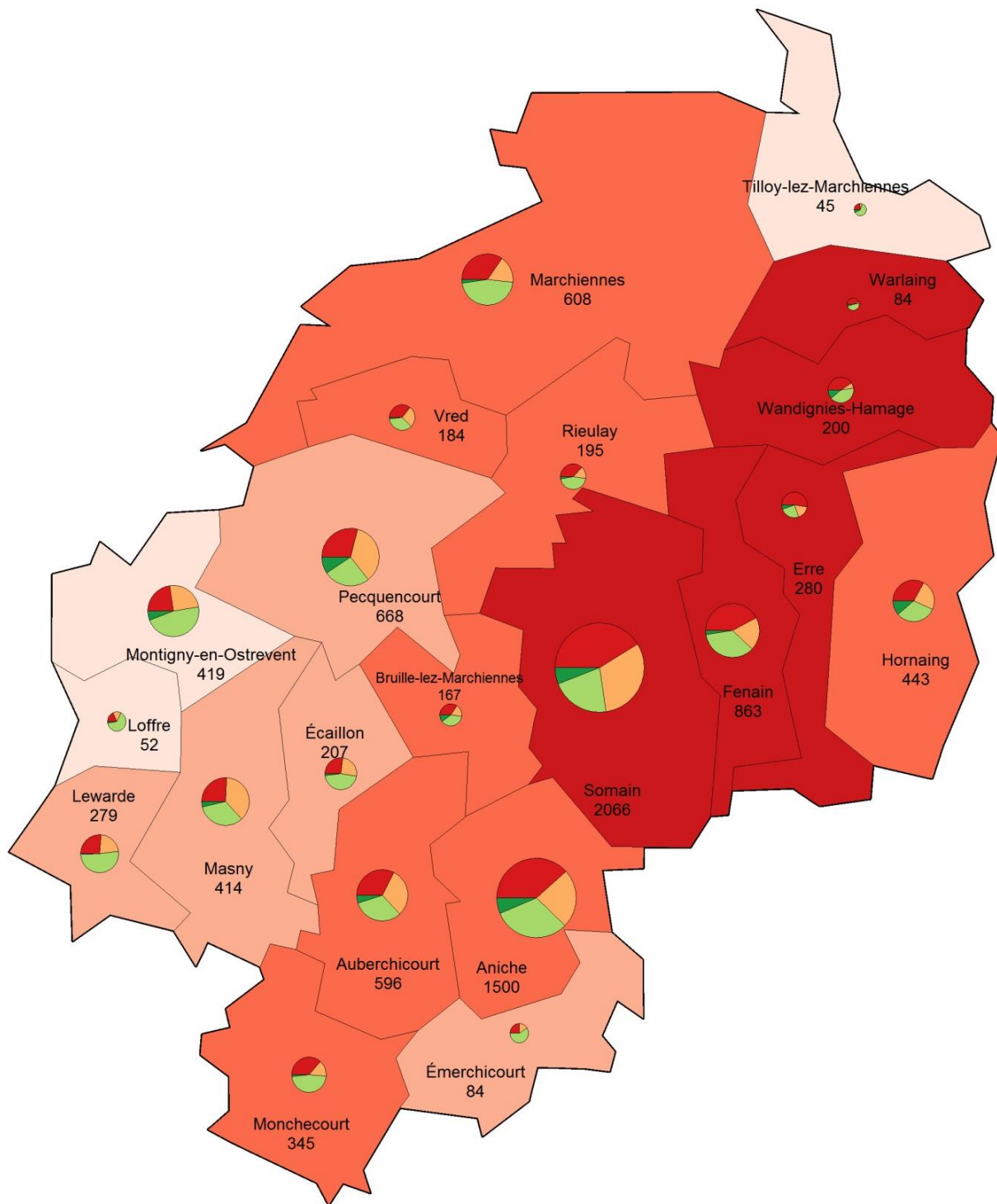
Les communes d'Auberchicourt, Fenain, Lewarde, Marchiennes, Masny et Monchecourt sont également concernées par cette vacance de longue durée mais dans une moindre mesure en termes de volumes (entre 16 et 33 logements).

C'est Monchecourt qui enregistre, avec 39% de ces logements vacants depuis plus de 3 ans, le taux de vacance de longue durée le plus élevé (29% à l'échelle du territoire de Cœur d'Ostrevent). Nous le soulignons même si avec 47 logements vacants comptabilisés, ils pèsent peu sur l'ensemble de la vacance du territoire.

Le taux de vacance semble plus important dans le parc privé puisque d'après le RPLS 2014, seuls 1,6% des logements du parc public étaient vacants (contre 1,5% pour le département du Nord). Cette part représenterait environ 140 logements sur les 8 713 logements locatifs sociaux enregistrés (le fichier FILOCOM 2013 en décompte 188).



ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CCCO



Date de construction des résidences principales
Source : INSEE 2013



Part des logements construits avant 1945
Source : INSEE 2013



2066 : Nombre de logements construits avant 1945 à Somain

□ L'ancienneté du parc

Constat

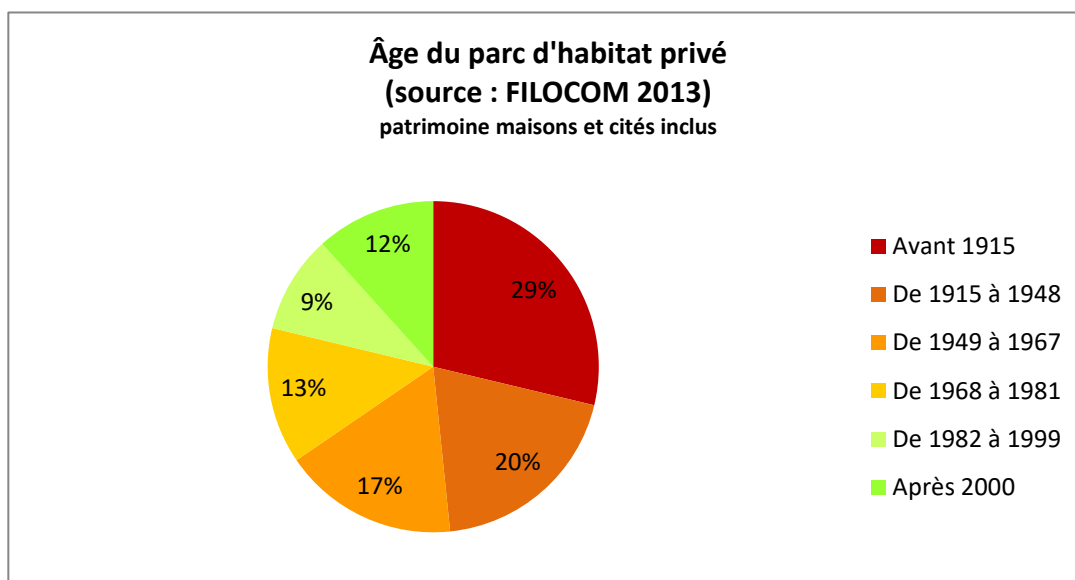
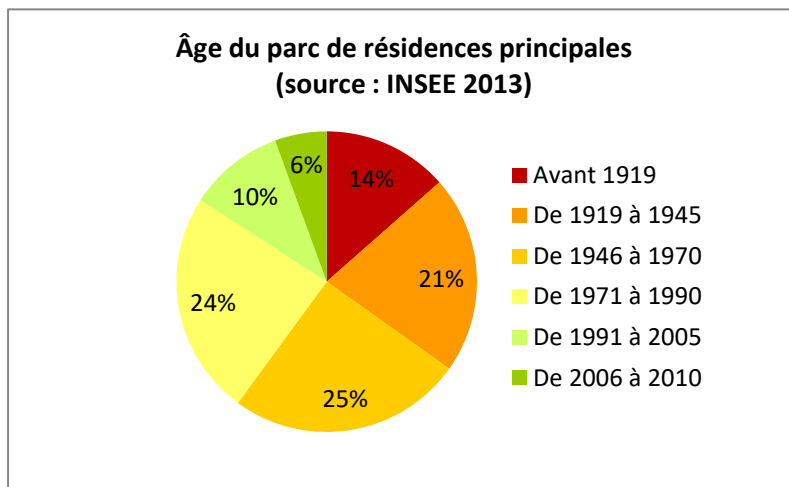
Le parc de logements de Cœur d'Ostrevent est constitué à 84% de logements construits avant 1990. Il présente un potentiel important en matière de réhabilitation énergétique des bâtiments.

Il est observé quelques disparités territoriales. Le parc d'habitat ancien (avant 1945) se retrouve essentiellement sur la frange Est du territoire.

Les communes d'Erre, Fenain, Somain, Wandignies-Hamage et Warlaing ont une part de logements datant d'avant 1945 supérieur à 40%.

Aniche et Somain rassemblent à elles seules 3 566 logements d'avant 1945 sur les 9 698 que comptent le territoire. Avec 50 logements construits entre 1991 et 2010, Tilloy-lez-Marchiennes possède le parc de logements le plus récent en proportion (46% de son parc date d'après 1991). A l'inverse, la proportion de logements construits entre 1991 et 2010 sur la commune de Lewarde ne représente que 8% de son parc (soit 81 logements).

Le parc d'habitat privé, sans surprise, est globalement plus vieux que l'ensemble du parc de logements du territoire. Seul 21% du parc privé date d'après les premières réglementations thermiques (1982).



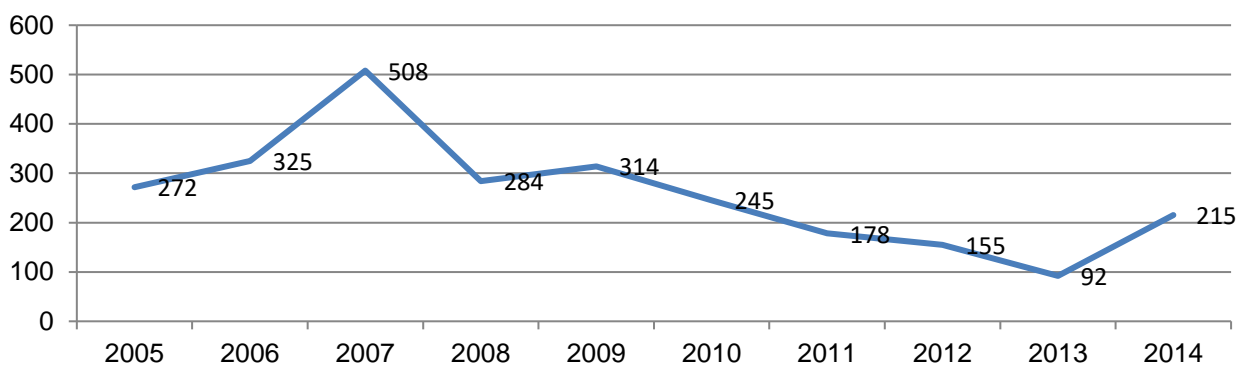
Le rythme de construction de logements observé au cours des 5 dernières années (2010-2014) sur le territoire de la CCCO est de 177 logements par an. Ce rythme s'est largement ralenti entre 2010 et 2013 (220 logements de moins) avant de connaître un rebond en 2014.

L'effondrement de la construction est largement imputable à la baisse du rythme de construction de logements individuels purs. Si l'on compare la période 2005-2009 et 2010-2014, le rythme annuel moyen de construction des logements individuels purs a chuté de 80 logements en moyenne par an.

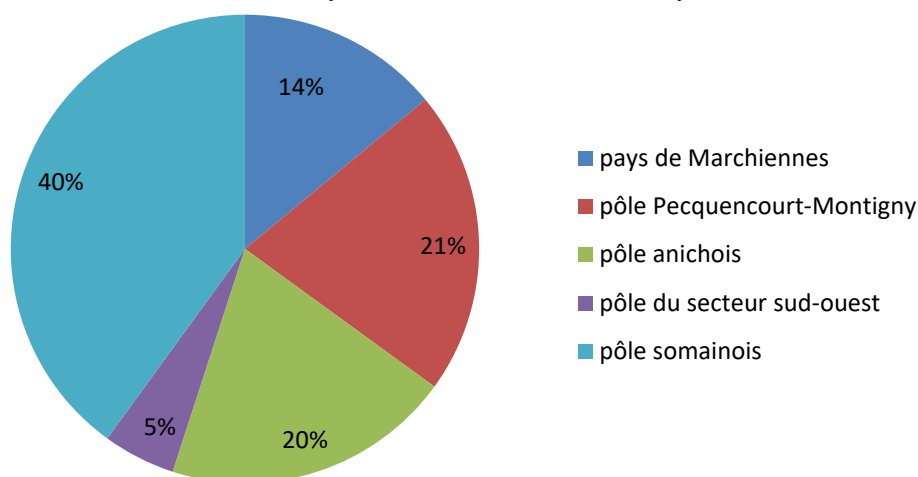
Parallèlement, le rythme de construction de LLS s'est plutôt maintenu (561 logements sociaux ont été financés soit un rythme annuel moyen de 80 logements par an), ce qui représente près de 60% de la construction neuve entre 2010 et 2014. Les objectifs fixés dans le précédent PLH pour la production de logements sociaux vont être atteints.

La redéfinition des objectifs est en cours dans le cadre de la révision du SCoT mais l'accroissement du rythme de construction n'apparaît pas comme une priorité pour les élus de la CCCO.

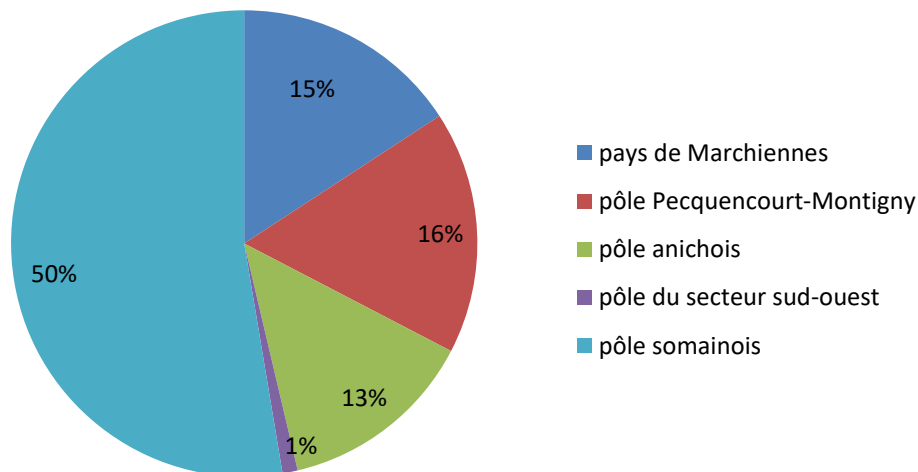
Logements commencés (source: Sitadel 2005-2014)



Logements commencés 2005-2014 (source: Sitadel 2005-2014)



Logements commencés 2010-2014 (source: Sitadel 2010-2014)



Logements commencés par sous-territoire (source : Sitadel 2005-2014)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pôle Anichois	59	69	97	80	105	41	19	20	28	28
Pôle du secteur Sud-Ouest	12	10	22	23	17	17	12	9	3	2
Pôle Somainois	109	135	198	42	110	141	88	35	37	137
Pays de Marchiennes	54	49	39	24	59	14	40	53	11	14
Pôle Montigny-Pecquencourt	38	62	152	115	23	32	19	38	13	34
Total	272	325	508	284	314	245	178	155	92	215

□ L'évolution de la construction neuve depuis 2005

➤ L'évolution globale de 2005 à 2014 : une nette tendance orientée à la baisse depuis 2008

Sur le territoire de la CCCO, de 2005 à 2015, 2 588 logements ont été construits en 10 ans (source Sit@del, logements commencés de 2005 à 2014 en date réelle) soit une moyenne de près de 260 logements par an.

Sur la période du PLH (2010-2014), si l'on considère que les logements commencés en année N ont été livrés en année N+1, le rythme de construction neuve est de 177 logements par an, en recul important (près de la moitié) par rapport à la période antérieure (340 logements commencés par an de 2005 à 2009).

Sur longue période (2005-2014), on atteint un pic de construction en 2007 (508 logements), puis un effondrement progressif jusqu'en 2013 (92 logements). Néanmoins, il est constaté un début de reprise en 2014 avec la construction de 215 logements.

➤ Répartition et évolution par sous-territoire

L'évolution par sous-territoire sur longue période 2005-2014 marque l'effondrement de la construction dans le pôle Anichois et le très net ralentissement dans le pays de Marchiennes et le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent. La reprise de la construction en 2014 est très nette dans le pôle Somainois.

Sur longue période, de 2005 à 2014, la construction de logements s'est répartie de la manière précisée dans le diagramme ci-contre. Au cours des 10 dernières années, l'évolution des rythmes par sous-territoire a été globalement la même : une croissance de 2005 à 2007, un effondrement important en 2008 jusqu'en 2011 et une tendance au redressement en 2014.

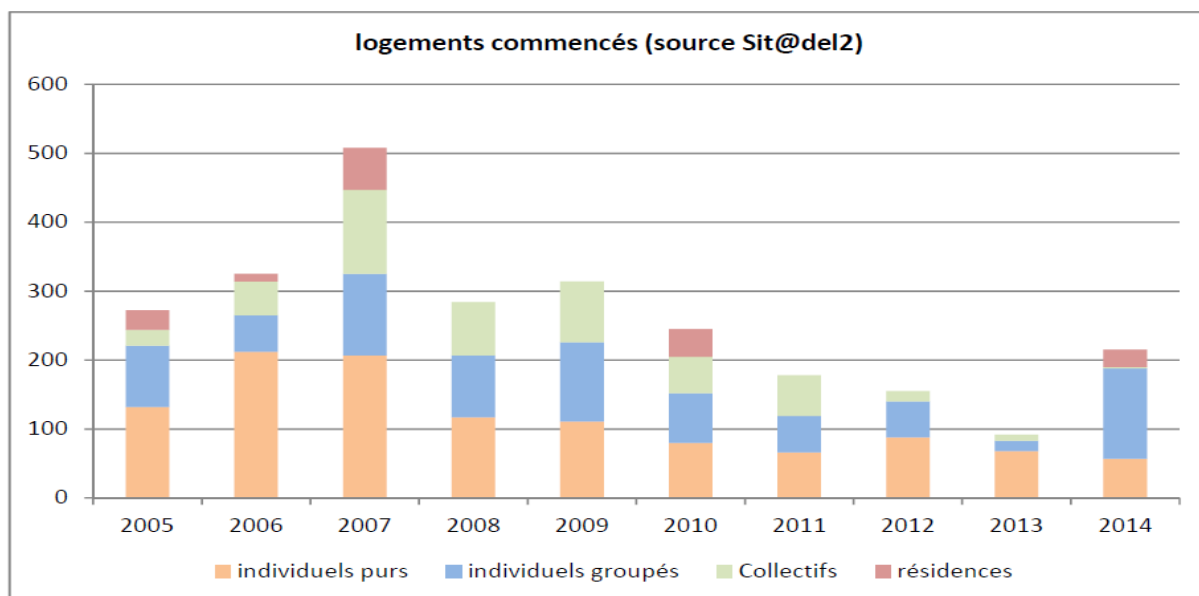
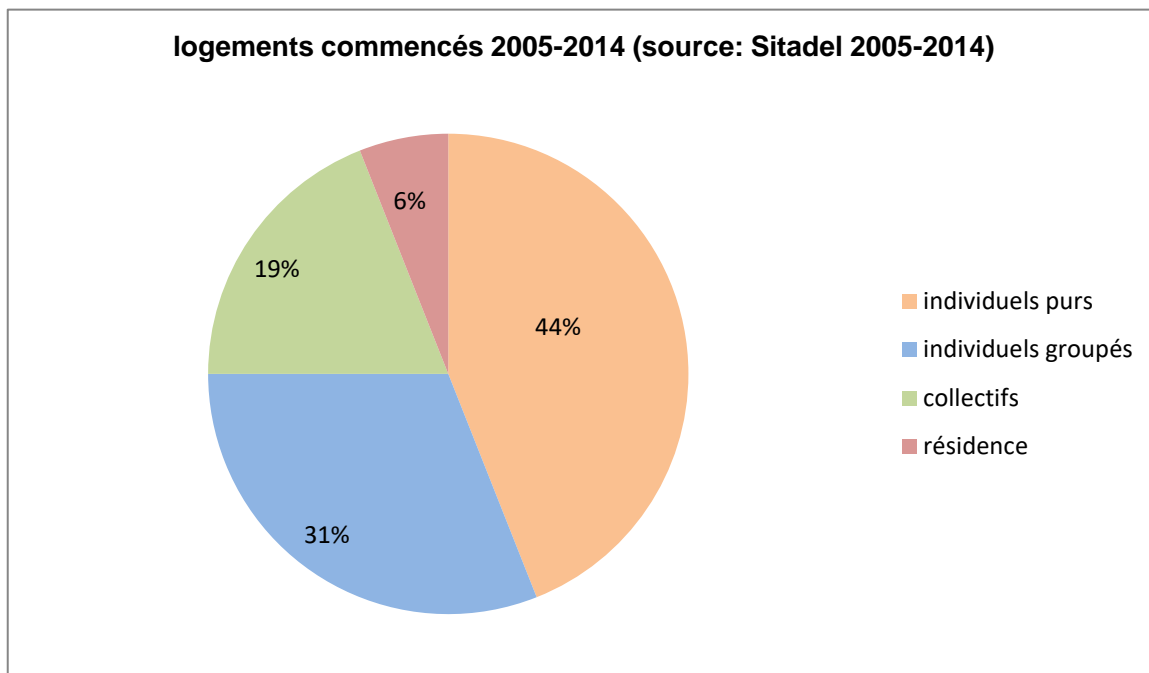
Certaines différences sont à noter :

- Le pôle Anichois qui représente 20% de l'ensemble des constructions sur la période a connu un pic en 2009 (105 logements), depuis 2010 son rythme de construction stagne à une vingtaine de logements par an.
- Le pôle Somainois est le territoire où la construction est la plus importante (40% des logements construits dans la CCCO). Il connaît un rythme de construction très irrégulier avec une forte croissance jusqu'en 2007 (192 logements) puis un rythme en dent de scie, avec une forte reprise en 2014 : 137 logements construits.

De 2005 à 2014, l'évolution annuelle de la construction par sous-territoire a été la suivante détaillée dans le tableau ci-contre.

Par comparaison avec la période longue, il est constaté que, sur la période récente (2010-2014), c'est le pôle Somainois qui concentre la moitié des constructions de logements de la CCCO (contre 40% sur la période 2005-2014). Le poids du pôle Anichois et de Pecquencourt - Montigny-

en-Ostrevent a diminué lors de la période récente, seul le Pays de Marchiennes conserve un poids équivalent.



➤ L'évolution par nature de logements : une très forte rétractation du marché de l'accession privée depuis 2008

Sur longue période, trois quarts (75%) des logements construits dans la CCCO ont été des logements individuels et en majorité des logements individuels « purs » (44%), c'est-à-dire résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un logement. Les logements collectifs sont très minoritaires, 19% auxquels s'ajoutent une partie des « résidences » construites en collectif, soit à peine un quart des constructions totales.

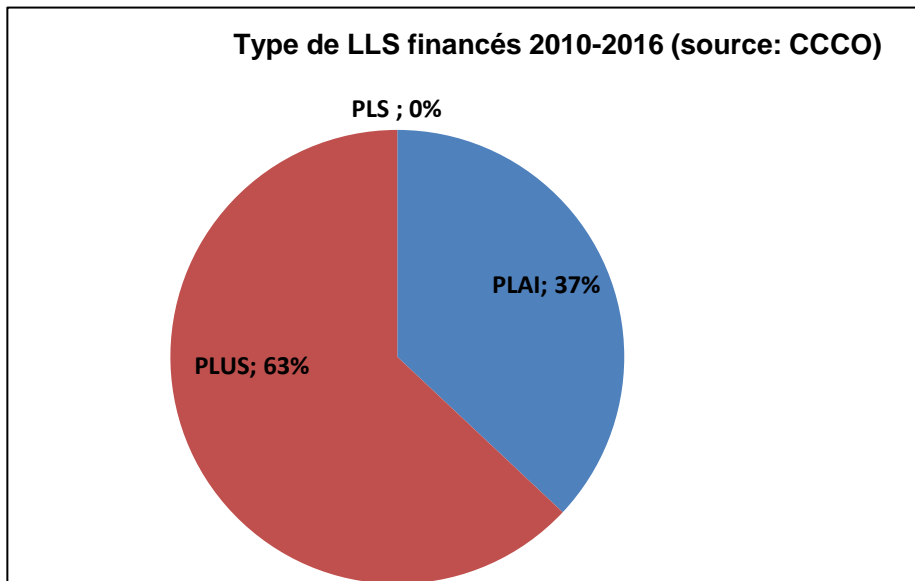
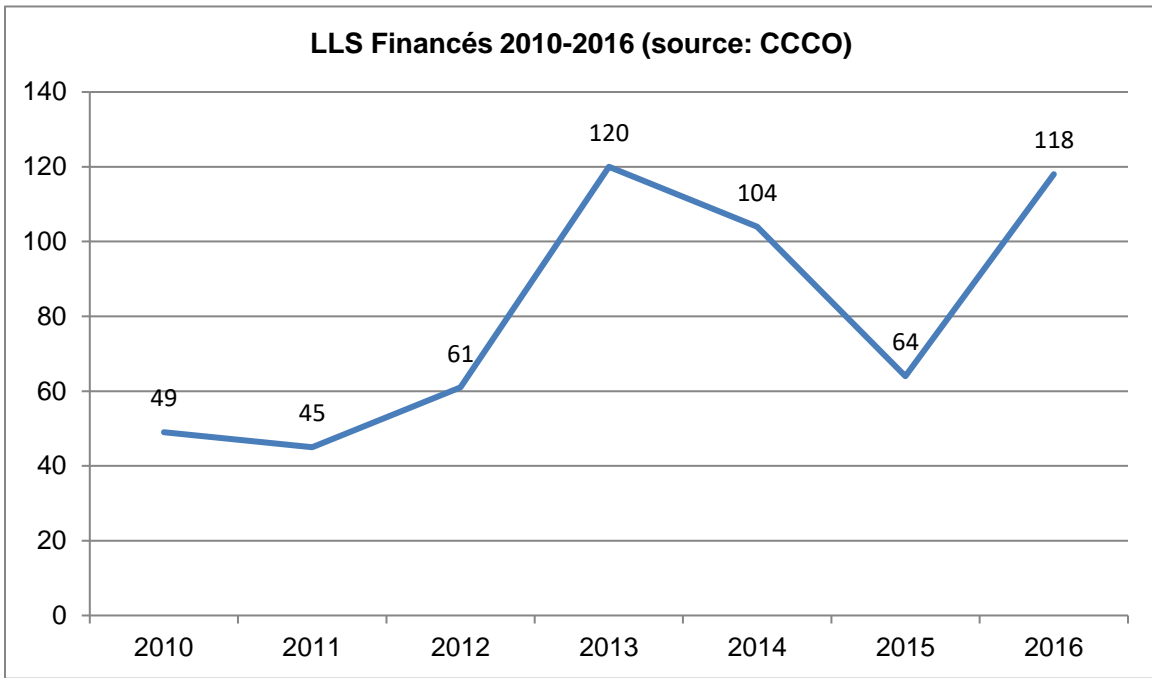
L'évolution annuelle décrite dans le graphique ci-dessous, illustre la forte baisse des volumes de construction de logements individuels « purs » à partir de 2008 et une stagnation à un niveau bas depuis 2011.

<u>Logements commencés par nature</u>										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Individuels purs	132 49%	212 66%	201 41%	117 41%	111 35%	80 32%	66 37%	88 57%	68 74%	57 26%
Individuels groupés	89 33%	53 16%	118 23%	90 32%	115 37%	72 29%	53 30%	52 33%	15 16%	131 61%
Collectifs	23 8%	49 15%	122 24%	77 27%	88 28%	53 22%	59 33%	15 10%	9 10%	2 1%
Résidences	28 10%	11 3%	61 12%	0	0	40 16%	0	0	0	25 12%
Total	272	325	508	284	314	245	178	155	92	215

Source : Sit@del 2005-2014

D'un point de vue général, 855 logements ont été commencés entre 2010 et 2014 (177 par an), en diminution par rapport à la période précédente (-100 en moyenne par rapport à 2005-2009).

Si l'on compare la période 2005-2009 et la période 2010-2014, il est constaté que la chute de la production de logements opérée en 2010 est imputable essentiellement à l'effondrement de la construction de logements individuels purs (-80 logements par an en moyenne entre les de 2 périodes). Il est enregistré, également, une chute du nombre de construction de logements individuels groupés (-30 logements par an) malgré une reprise très nette en 2014.



□ Construction de logements locatifs sociaux depuis 2010

- Une tendance à la reprise de la construction de logements sociaux depuis 2010, des objectifs de construction atteints

Sur la période 2010-2016, 561 logements sociaux ont été financés soit un rythme annuel moyen de 80 logements.

Il est constaté une certaine reprise du financement de logements locatifs sociaux depuis 2010. Il faut toutefois relativiser les chiffres de 2016 : les 118 logements financés sont une prévision réalisée en juillet 2016, (il se peut qu'elle soit légèrement surestimée).

Pour rappel, le précédent PLH fixait comme objectif de production 403 à 532 logements locatifs sociaux, dont 121 à 160 PLAI sur 5 ans.

Sur la période 2012-2015, 349 LLS ont été financés dont 128 PLAI soit 37 % de l'ensemble des LLS. Sur cette période, la production moyenne annuelle est de 87 logements, ce à quoi il convient d'ajouter les prévisions pour 2016 estimées à 118 logements financés.

La CCCO a, par conséquent, rempli les objectifs minimums fixés dans le PLH concernant le nombre de logements PLAI, elle devrait, au terme du PLH, atteindre voire dépasser son objectif global maximum de logements.

<u>CCCO LLS financés 2010-2016</u>						
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
49	45	61	120	104	64	118

Source : CCCO

- Les évolutions par type de financement

Les PLUS, avec une moyenne de 51 logements financés par an depuis 2010, ont représenté plus de deux tiers des logements locatifs sociaux financés (66%). Les PLAI ont représenté les 33% restant. Les PLS sont inexistant, à part une opération de 2 logements prévus en 2016 à Pecquencourt.

<u>CCCO LLS financés 2010-2016</u>			
	PLAI	PLUS	PLS
Total 2010-2016	180	360	2
Moyenne annuelle	26	51	0

Source CCCO

➤ Répartition et évolution des LLS financés par sous-territoire

Depuis 2010, 542 logements locatifs sociaux ont été financés sur le territoire de la CCCO. Ils se répartissent entre les 5 sous-territoires de la manière suivante :

LLS Financés (2010-2016)									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total 2010-2016	
								Nombre	%
Pôle Anichois	37	1	36	29	20	19	55	197	36%
Pôle du secteur Sud-Ouest	0	0	0	0	0	0	21	21	4%
Pôle Somainois	0	0	25	71	24	19	21	160	30%
Pays de Marchiennes	12	0	0	0	9	0	0	21	4%
Pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent	0	41	0	19	36	26	21	143	26%
Total CCCO	49	42	61	119	89	64	118	542	100%

Source : CCCO

- Le pôle Anichois est le sous territoire qui a financé le plus de logements locatifs sociaux avec 197 logements financés entre 2010 et 2016 (une moyenne de 28 par an), soit 36% de l'ensemble de la CCCO.
- Le pôle Somainois représente 30% des LLS financés entre 2010 et 2016. Son évolution est relativement stable depuis 2012 (une vingtaine de logements par an).
- Le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent a bénéficié de 26% des LLS finances (143 logements), le rythme s'est ralenti depuis 2011 (d'une quarantaine de logement à une vingtaine en 2015 et 2016).
- Le pôle du secteur Sud-Ouest n'a connu aucun financement de LLS entre 2010 et 2015 ; 21 sont prévus en 2016.
- Le Pays de Marchiennes n'a bénéficié du financement que de 21 LLS sur l'ensemble de la période, elle n'en a pas eu de nouveaux depuis 2014.

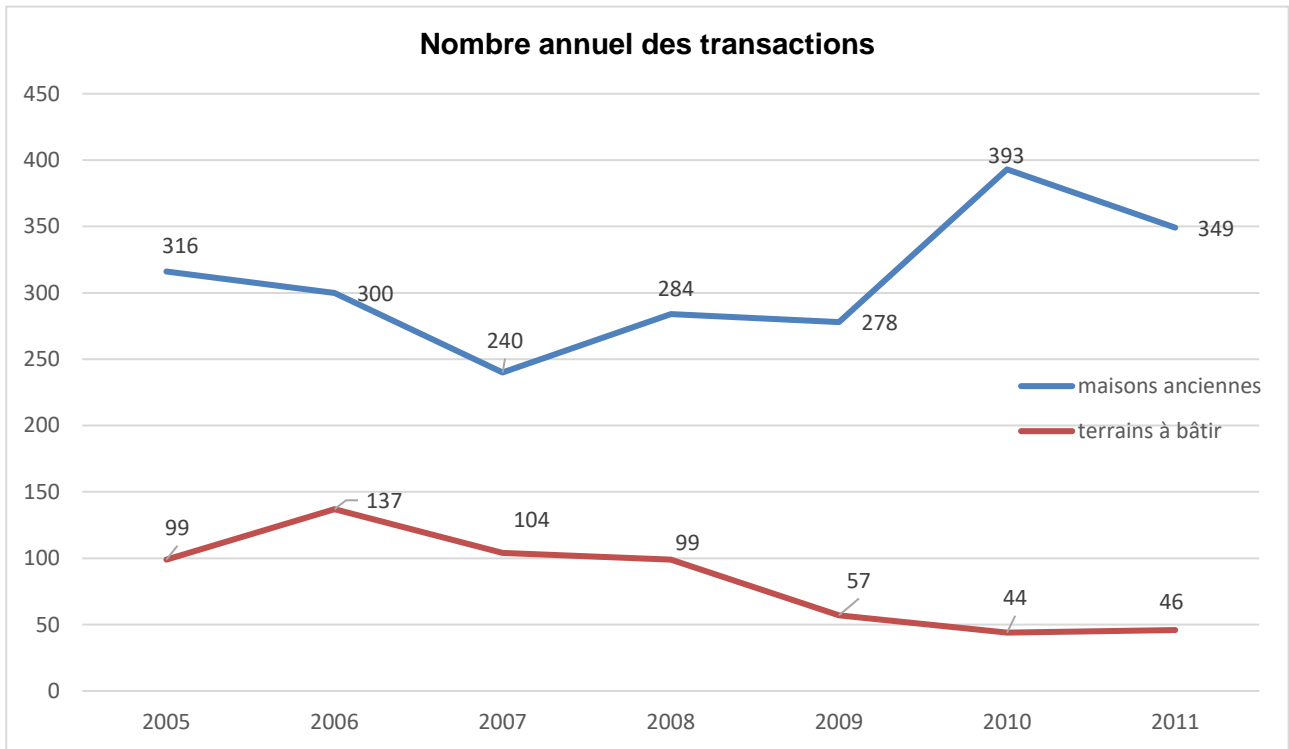
Le marché de l'existant est alimenté essentiellement par la vente de maisons individuelles. Cette caractéristique du marché immobilier est cohérente avec la structure du parc, composé à près de 90% de logements individuels.

Le nombre de transactions annuelles a augmenté entre 2005 et 2011. Cette augmentation du nombre de transactions dans le parc existant s'est opérée dans un contexte de forte baisse du nombre de ventes de terrains à bâtir.

Aniche, Marchiennes et Somain regroupent la moitié des offres de maisons anciennes. Il observé des aires de marché des maisons en revente : l'Ouest qui regroupe des communes aux profils hétérogènes et où les prix sont relativement élevés ; le Nord avec la ville de Marchiennes et les communes rurales où l'offre est quasi inexistante, le pôle urbain « central » où l'offre est plus importante avec des prix moyens sensiblement plus faibles et l'Est qui compte des communes où le marché des maisons anciennes se situe dans une position intermédiaire.

L'offre de maisons neuves sur le territoire de la CCCO (environ 80 terrains) est le fait de 5 promoteurs constructeurs dont principalement Habitat Concept Douai, Maisons Phénix et Maisons Familiales, et marginalement Maisons Castor et Maisons France Confort.

Sur le territoire de la CCCO, l'offre de terrains à bâtir est dominée par l'offre en lotissement. Mis à part à Somain, l'offre de terrains en diffus est plutôt faible.



Source : Perval 2012

□ Le marché des maisons anciennes

Remarques préalables :

1° L'analyse du marché des maisons « anciennes » (non neuves, à la revente) a été réalisée à partir de l'exploitation du site d'annonces immobilières le plus complet sur le secteur de la CCCO, le site Logicimmo.com. Ce site comporte 294 offres, déduction faite de certains doubles comptes (2 ou plusieurs annonces pour le même produit) et d'annonces de maisons neuves Phenix s'étant glissées parmi ces annonces (4 offres de maisons Phenix à Fenain et 1 à Somain, notamment). Il se peut que quelques offres de maisons neuves n'aient pu être détectées.

2° En outre, l'analyse des prix de marché n'a pu être effectuée qu'à partir des prix demandés par le vendeur ce qui conduit à les surévaluer car les transactions s'effectuent le plus souvent à des prix inférieurs issus des ultimes négociations.

3° A l'offre analysée sur cette base de données d'annonces immobilières doivent être ajoutées les mises en vente de maisons appartenant à des bailleurs sociaux selon des procédures particulières de vente en priorité aux locataires (cf. ces offres en fin de chapitre).

La moitié des offres des annonces immobilières se situe dans 3 communes, Somain (22%), Aniche (19%) et Marchiennes (9%). Dans chacune de ces communes, le taux de représentation des offres est supérieur au taux de représentation du parc de logements occupés. Ainsi, Aniche où se trouve 14% du parc de résidences principales de la CCCO, concentre 19% des offres de maisons anciennes. Cet écart n'est que de 4 points à Somain (18% des RP et 22% des offres) et de 3 points à Marchiennes (6% des RP et 9% des offres).

A Aniche, cet écart important résulte probablement de la présence parmi ces offres, de produits qui trouvent difficilement preneur. En effet, dans cette commune 18 maisons (31% des offres) sont proposées à un prix de moins de 900 €/m² et sont probablement des logements peu adaptés à la demande du fait de leur état ou de leurs caractéristiques. La commune d'Aniche est d'ailleurs celle où le prix moyen au m² est le plus faible, 1 085 €, alors que ce prix est de 1 261 €/m² à Somain et supérieur à 1 300 € dans toutes les communes comptant plus de 5 offres. Aniche est également la commune où la proportion d'offres à un prix supérieur à 1 200 €/m² est la plus faible (38%) alors que la moyenne pour la CCCO est de 57% et aucune maison n'est en vente à plus de 1 600 €/m². Cela semble indiquer que le parc de maisons anciennes en vente à Aniche est de moins bonne qualité que dans les autres communes et cela dénote peut-être, en outre, une moindre attractivité résidentielle de la commune.

Offre de maisons anciennes									
Communes	nombre d'offres	prix moyen/m ²	offres inf à 900€/m ²		offres de 900 à 1200€/m ²		offres sup à 1200€/m ²		Répartition des offres
			nbr	%	nbr	%	nbr	%	
ANICHE	58	1085	18	31%	17	29%	22	38%	20%
AUBERCHICOURT	24	1393	2	8%	9	38%	13	54%	8%
BRUILLES LEZ M.									
ECAILLON	8	1631	1	13%	1	13%	6	75%	3%
EMERCHICOURT	5	1273		0%	2	40%	3	60%	2%
ERRE	6	1417		0%		0%	6	100%	2%
FENAIN	20	1367	1	5%	8	40%	11	55%	7%
HORNAING	12	1391	1	8%	4	33%	7	58%	4%
LEWARDE	16	1653		0%	3	19%	13	81%	5%
LOFFRE	2	1475		0%		0%	2	100%	1%
MARCHIENNES	26	1566	1	4%	10	38%	15	58%	9%
MASNY	10	1340	1	10%	3	30%	6	60%	3%
MONCHECOURT	13	1540		0%	4	31%	9	69%	4%
MONTIGNY EN O.	10	1650		0%	2	20%	8	80%	3%
PECQUENCOURT	14	1316	2	14%	6	43%	6	43%	5%
RIEULAY	4	1557		0%		0%	4	100%	1%
SOMAIN	64	1261	8	13%	21	33%	35	55%	22%
TILLOY LEZ M.									
VRED	1	607	1	100%		0%		0%	0%
WANDIGNIES H.	1	1773		0%		0%	1	100%	0%
WARLAING									
TOTAL CCCO	294		36	12%	90	31%	167	57%	

Source : Logic-Immo.com – janvier 2017

A Somain, commune où l'offre est la plus abondante (65 soit 22% des offres de la CCCO), le prix moyen (1 261 €/m²) se situe dans la frange basse des prix relevés dans la CCCO et si la proportion des offres à moins de 900 €/m² est sensiblement au niveau de la moyenne communautaire. Par contre, la proportion des offres à plus de 1 200 € est plus faible que la moyenne (55% contre 57%). En outre, on ne recense que 6 maisons en vente à plus de 1 700 €/m². Comme à Aniche, mais dans une moindre proportion semble-t-il, la surreprésentation des offres par rapport au poids du parc de logements pourrait témoigner de la présence de maisons de faible qualité et trouvant difficilement un acheteur. De plus, le niveau relativement faible des prix témoigne probablement d'une moindre attractivité résidentielle de la commune comparativement à celles plus proches de Douai comme, notamment, Ecaillon, Masny et Montigny-en-Ostrevent.

A Marchiennes, (26 offres, 9%), le marché se caractérise par un niveau moyen de prix parmi les plus élevés de la CCCO (1 566 €/m²), par une très faible proportion de l'offre de maisons à moins de 900 €/m² (1 seule) et par une forte proportion d'offres se situant dans la fourchette de 900 à 1 200 €/m² (10 offres, 38%). Il est recensé à Marchiennes 10 maisons en vente à plus de 1 700 €/m².

A Auberchicourt (24 offres, 8%), le marché de la maison ancienne se caractérise par un niveau de prix moyen plutôt bas (1393 €/m²) et par une forte proportion (38%) d'offres se situant dans la fourchette 900 à 1 200 €/m².

A Fenain (20 offres, 7%), le prix moyen est plutôt bas (1 367 €/m²) et une forte proportion des offres (40%) se situe dans la fourchette de prix entre 900 et 1 200 €/m².

A Lewarde (16 offres, 5%), le prix moyen est particulièrement haut (1 653 €/m²). C'est le plus élevé de la CCCO. Et plus de 80% des offres sont à un prix moyen supérieur à 1 200 €/m². Outre la qualité des maisons offertes à la vente semble témoigner d'une forte attractivité résidentielle de la commune.

A Pecquencourt (14 offres, 5%), le relativement faible niveau moyen des prix (1 316 €/m²) et la faible proportion de logements offerts à un prix supérieur à 1 200 €/m² se cumulent avec une faible proportion de maisons mises en vente (5% des offres alors que la commune concentre 8% du parc de logements). Cela pourrait être le signe d'une forte attractivité de la commune où les offres trouvent rapidement preneur mais cela semble indiquer également la présence d'un parc de maisons en vente de moindre qualité qu'ailleurs dans la CCCO.

A Monchecourt (13 offres, 4%), le marché de la maison ancienne se caractérise par un niveau moyen de prix relativement élevé tiré par une forte proportion de maisons en vente à plus de 1 200 €/m² dont 5 maison à plus de 1 700 €/m².

A Hornaing (12 offres, 4%), le prix moyen est plutôt bas (1 391€/m²) et il n'est recensé que 3 maisons proposées à plus de 1 700 €/m².

A Montigny-en-Ostrevent (10 offres, 3%) le marché se caractérise par un prix moyen très élevé (1 650 €/m²), une très forte proportion de maisons à plus 1 200 €/m² et 7 maisons sur 10 à plus de 1 700 €/m². En outre, l'offre est très faible (3%) en regard du poids du parc de logements de la commune (7%) ce qui laisse entendre que la commune est très attractive.

A Masny (10 offres, 3%) également l'offre est très faible (3%) au regard du poids du parc de logements de la commune (7%) mais, par contre, le prix moyen est sensiblement inférieur (1 340 €/m²) et il n'est recensé que 3 offres à plus de 1 700 €/m².

Dans les 10 autres communes les offres sont peu nombreuses, moins d'une dizaine, et les faits les plus saillants sont un prix moyen très élevé à Ecaillon (1 631 €/m² pour 8 offres), un prix moyen très faible à Emerchicourt (1 273 €/m² pour 5 offres) et un prix moyen médian à Erre (1 417 €/m² pour 6 offres). Dans les 7 communes restantes les offres sont très peu nombreuses, moins de 5, et aucune offre n'est recensée dans 3 d'entre-elles (Bruille-lez-Marchiennes, Tilloy-lez-Marchiennes et Warlaing).

Si tant est que les prix et la quantité d'offres par communes permettent de définir des aires de marché des maisons à la revente, il peut être distingué 4 sous-ensembles :

- A l'Ouest, un ensemble de 8 communes hétérogènes (97 offres) composé d'une part de Montigny-en-Ostrevent et de 4 petites communes très attractives (Ecaillon, Lewarde, Loffre et Monchecourt, 49 offres) où les prix moyens sont les plus élevés de la CCCO (de 1540 à Monchecourt à 1 653 €/m² à Lewarde) et d'autre part de 3 communes minières (48 offres) de plus grande taille et moins attractives où les prix moyens sont sensiblement inférieurs et même inférieurs au prix médian (1420 €/m²), Pecquencourt (1 316 €/m², Masny (1 340 €/m²) et Auberchicourt (1 393 €/m²),
- Au Nord, Marchiennes (26 offres), avec un prix moyen approchant (1566 €/m²) et qui est entourée de très petites communes où l'offre est quasiment inexistante (Rieulay, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage et Warlaing).
- L'ensemble formant le pôle urbain « central », composé des communes d'Aniche et Somain se prolongeant à l'Ouest de Somain sur Bruille-lez-Marchiennes, et au Sud d'Aniche sur Emerchicourt (127 offres), moins attractives et dotées d'un parc de maisons de qualité inférieure, où les prix moyens sont sensiblement plus faibles, notamment à Aniche (1 085 €/m²).
- A l'Est de cette conurbation centrale, l'ensemble formé par les communes d'Erre, Fenain et Hornaing (38 offres), semblent se situer sur ce marché de la maison « ancienne », dans une position intermédiaire avec des prix moyens autour du prix médian 1 420 €/m².

Concernant les ventes par des propriétaires institutionnels, il est noté que:

NOREVIE vend 3 maisons :

A Aniche, un T5 : vente à locataire 89 000 €, vente tout public 97 000 €.

A Monchecourt, un T3 : vente à locataire 65 000 €, vente tout public 71 000 €.

A Auberchicourt, un T4 : vente à locataire 75 000 €, vente tout public 83 000 €.

Maisons et Cités vend 6 maisons semi-individuelles :

A Auberchicourt, un R+1 sur terrain de 576m², 45m² sur terrain de 310m² et 45m² sur terrain de 457m².

A Fenain, 78m² sur terrain de 401m².

A Monchecourt, 75m² sur terrain de 412m² et 78m² sur terrain de 457m².

Le marché de la maison neuve

Remarque préalable :

L'analyse du marché des maisons neuves s'est faite en s'appuyant sur les sites d'annonces immobilières superimmoneuf.com et site d'Habitat Concept Douai.

L'offre de maisons neuves sur le territoire de la CCCO (environ 80 terrains) est le fait de 5 promoteurs constructeurs dont principalement Habitat Concept Douai, Maisons Phénix et Maisons Familiales et marginalement Maisons Castor (2 offres à Pecquencourt) et Maisons France Confort (1 offre à Lewarde).

➤ L'offre d'HABITAT CONCEPT (40)

L'offre de maisons neuves « clefs en main » la plus volumineuse est celle d'Habitat Concept qui propose de construire l'un de ses « 79 modèles de maisons, à partir de 65 000 € » sur une quarantaine de terrains situés principalement sur les lotissements en cours de commercialisation tels que le lotissement NEXITY à Ecaillon (8/19 lots), le lotissement les Agneaux à Montigny-en-Ostrevent qui sera livré en juillet 2017 (6/21 lots), le lotissement projeté par NEXITY à Pecquencourt (12/21 lots) et le lotissement Escaut Habitat à Fenain (3/14 lots disponibles). Outre ces 29 terrains, Habitat Concept en propose 2 à Aniche, 3 à Auberchicourt, 2 à Monchecourt et 3 à Somain. Cette offre consiste très majoritairement en parcelles de 300 à 500m² sauf à Monchecourt (autour de 800m² et à Somain (autour de 600m²). La fourchette des prix s'étend de 40 000 à 65 000 € avec quelques prix inférieurs à Auberchicourt et quelques prix supérieurs dans le lotissement NEXITY prévu à Pecquencourt.

<u>Offres de terrains à bâtir</u>		
Communes	nombre d'offres	prix moyen/m²
ANICHE	6	68
AUBERCHICOURT	1	
BRUILLES LEZ M.	3	89
ECAILLON	3	63
EMERCHICOURT	0	
ERRE	2	
FENAIN	1	
HORNAING	2	
LEWARDE	3	104
LOFFRE	0	
MARCHIENNES	8	113
MASNY	2	
MONCHECOURT	0	
MONTIGNY EN O.	1	
PECQUENCOURT	3	72
RIEULAY	5	94
SOMAIN	18	96
TILLOY LEZ M.	1	
VRED	1	
WANDIGNIES H.	1	
WARLAING	1	
TOTAL CCCO	62	

Source : sites d'annonces les-terrains.com, immo.trovit.fr, immorégion.fr, seloger.fr

➤ L'offre de MAISONS PHENIX (27)

L'offre des Maisons Phenix est moins abondante, elle porte au total sur 27 terrains affichés à des prix différents et qui sont généralement situés sur des lotissements. C'est notamment le cas des 5 offres recensées à Lewarde dans le lotissement Escaut Habitat de la rue Henri Barbusse et, probablement, des 13 offres recensées à Pecquencourt. Dans ce dernier cas un doute subsiste car les surfaces et les prix de terrains affichés dans les offres « maison + terrain » ne correspondent pas aux surfaces et aux prix des terrains du lotissement NEXITY en cours de commercialisation. Outre ces 2 communes, l'offre des maisons Phénix consiste en 3 terrains à Somain, 2 à Auberchicourt et 1 à Ecaillon (Lotissement NEXITY), à Hornaing, à Marchiennes et à Montigny-en-Ostrevent (lotissement « Les Agneaux »).

La quasi-totalité des terrains est d'une taille inférieure à 500m² à 2 exceptions (un terrain de 700m² à Marchiennes et un de 600m² à Somain) et en grande partie d'une taille se situant entre 30 et 420m². C'est le cas des 13 offres à Pecquencourt. Les prix des terrains se situent entre 100 et 150 €/m² avec une large gamme à Pecquencourt, des prix compris entre 83 et 108 €/m² à Auberchicourt, autour de 108 €/m² à Somain et de 150 €/m² à Fenain.

La gamme de maisons s'étend de 3 à 7 pièces, d'une surface allant de 70 à 109m² avec une dominante de modèles de 4 pièces et de 80 à 90m².

Les prix « maison + terrain » s'établissent dans une fourchette de 130 000 à 213 000 € (pour un prix de base de la maison) mais varient d'une commune à l'autre, notamment du fait des différentiels de prix des terrains : 123 000 à 133 000 € à Auberchicourt, 149 000 à 178 000 € à Fenain, 150 000 à 174 000 € à Somain et 130 000 à 213 000 € à Pecquencourt.

Le poids relatif du foncier (prix du terrain) dans l'offre « maison + terrain » de Maisons Phénix va de 27% à 42% mais s'établit le plus souvent autour de 35%. Dans les faits, compte tenu des options qui majorent le prix des maisons, cette part du foncier s'établit probablement autour d'un tiers du coût total.

➤ L'offre de MAISONS FAMILIALES (9)

L'offre de Maisons Familiales est plus modeste, avec 9 terrains proposés dont 4 à Auberchicourt, 3 à Ecaillon (lotissement NEXITY), 1 à Aniche et 1 à Pecquencourt.

L'offre de Maisons Familiales se singularise par une proportion importante de grands terrains à Aniche (868m²) et surtout à Auberchicourt (868, 1 400 et 2 800m²) mais le prix unitaire de ces terrains est beaucoup plus faible que celui des petits (environ 400m²) terrains (de 54 à 64 €/m² contre 120 à 150 €/m² pour les 3 terrains d'Ecaillon).

La gamme est plus restreinte que celle Maisons Phénix avec une taille de 4 à 5 pièces et une surface allant de 80 à 109m². Les prix des maisons sont identiques (de 1 000 € à 1 500 €/m²) mais avec une dominante de modèles offerts à plus de 1 200 €/m².

Il en résulte que le poids du foncier dans le coût total est plus souvent inférieur à 30% pour une maison au prix de base (avant options).

Les prix « maison + terrain » s'établissent dans une fourchette de 142 000 à 300 000 € (pour un prix de base de la maison) et varient d'une commune à l'autre : 142 000 à 300 000 € à Auberchicourt et 162 000 à 202 000 € à Ecaillon.

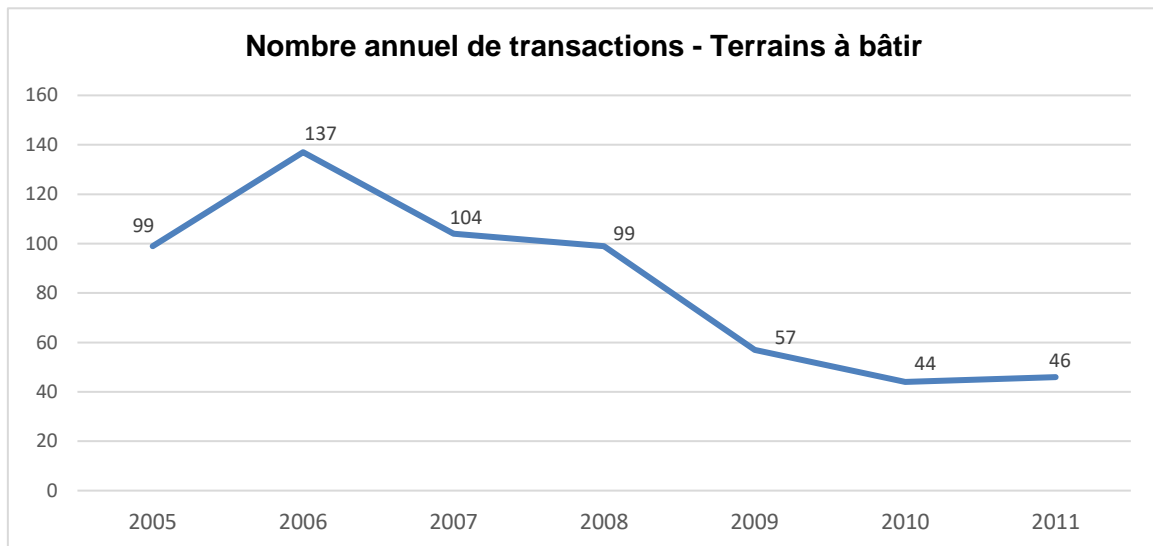
➤ Autres opérateurs

D'autres opérateurs régionaux tels que Pierres et Territoires (Groupe PROCIVIS) ou PIRAINO qui proposent des maisons en accession à la propriété pour primo-accédant ne sont pas présents dans ce secteur du Douaisis.

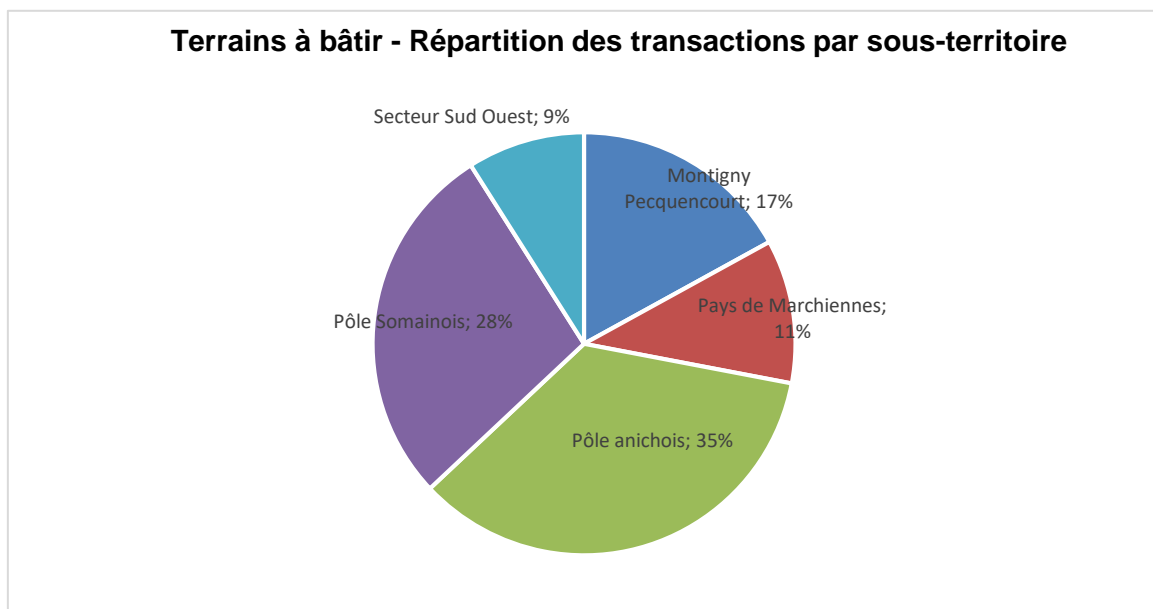
Notons, enfin, qu'une offre de PSLA de la SRCJ (groupe PROCIVIS) a été recensée parmi les annonces immobilières publiées en janvier 2017 mais ne figure pas parmi les offres signalées sur le site de la SRCJ. Il s'agit d'une maison à Fenain (Opération « Les Jardins de la Ravie » de 4 pièces pour un prix à partir de 150 300 €).

Terrains à bâtir	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total 2005-2011	Moyenne 2005-2007	Moyenne 2008-2011
Montigny - Pecquencourt	35	25	15	7	9	3	3	97	25	5
Pays de Marchiennes	11	20	3	9	3	9	8	63	11	7
Pôle Anichois	10	46	63	48	14	17	8	206	42	13
Pôle Somainois	33	38	14	29	24	9	18	165	29	17
Secteur Sud-ouest	10	8	9	6	7	6	9	55	8	7

Source Perval 2012



Source : Perval 2012



Source : Perval 2012

□ Le marché des terrains à bâtir

Au cours de la période 2008-2011, la CCCO a connu une très forte baisse du nombre annuel de transactions de terrains à bâtir passant de près de 100 transactions en 2008, à 46 en 2011.

C'est dans le pôle Anichois et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent que le ralentissement est le plus important avec un véritable effondrement dans le pôle Anichois où l'on passe d'une moyenne de 42 terrains vendus sur la période 2005-2007 à 13 terrains sur la période 2008-2011. La tendance est à la baisse dans tous les autres territoires.

Nombre de transactions en fonction de la surface du terrain

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
- 600m ²	20	42	31	32	20	21	23	189
600m ² à 900m ²	42	55	41	35	19	13	6	211
900m ² à 1500 m ²	14	23	6	14	7	7	6	77
+ 1500m ²	14	16	11	10	8	6	7	72
Total	90	136	89	91	54	47	42	549

Source : Perval 2012

Remarque préalable :

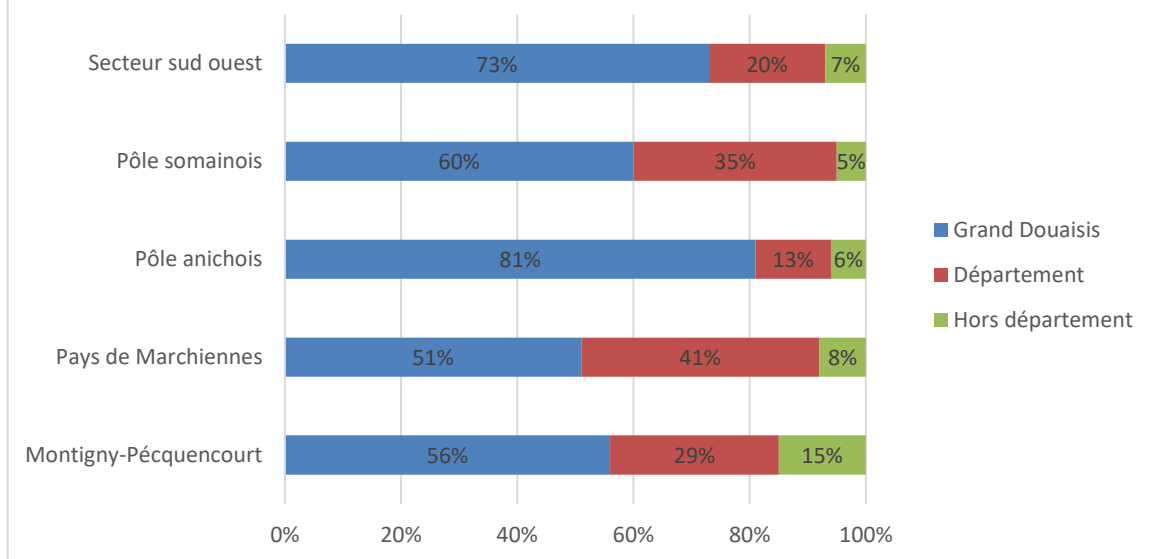
L'analyse du marché des maisons neuves s'est faite en s'appuyant sur les sites d'annonces immobilières les-terrains.com, immo.trovit.fr, immorégion.fr, seloger.fr.

Sur le territoire de la CCCO, l'offre de terrains à bâtir est dominée par l'offre en lotissement. Mis à part à Somain, l'offre de terrains en diffus est plutôt faible.

4 lotissements sont en cours de commercialisation (63 lots disponibles) :

- Le lotissement Escaut Habitat (groupe SIA) rue Henri Barbusse à Fenain dont la viabilisation est achevée : 25 lots dont 14 disponibles : surfaces d'environ 400m² (fourchette de 383 à 440m²) et prix de 60 100 à 66 250 €, soit un prix moyen de 150 €/m².
- Le lotissement de NEXITY à Ecaillon dont la viabilisation est achevée : 19 lots dont 7 disponibles, surfaces de 298m² à 448m² et prix de 39 500 € à 52 400 €, soit un prix moyen au m² de 134 € (fourchette de 105 à 141 €).
- Le lotissement « Les Agneaux » à Montigny-en-Ostrevent (commercialisation FONCIALYS-Arras) dont la livraison est prévue en juillet 2017 : 23 lots dont 2 réservés, surfaces de 321 à 548m² et prix de 45 000 € à 54 000 €, soit une fourchette de prix de 97 à 155 €/m² et un prix moyen de 130 €/m².

Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir dans la CCCO (2005-2011)



Source : Perval 2012

- Le lotissement NEXITY de 21 lots prévu « prochainement » à Pecquencourt : surfaces de 327 à 642m² et prix de 49 900 à 71 700 €, soit un prix moyen de 146 €/m².

Il est à noter que les prix de ces terrains en lotissements se situent dans une fourchette de 130 à 150 €/m² pour des surfaces se situant pour la plupart dans une fourchette de 350 à 500 m² avec au moins la moitié des lots ne dépassant pas 400 m².

En outre, 3 lotissements sont en cours d'achèvement (6 lots) :

- Le lotissement NOREVIE du « Clos du Moulin » à Aniche (2 lots sur les 6 restent à vendre).
- Le lotissement Partenord Habitat à Somain (1 lot à vendre).
- Un lotissement à Loffre (3 lots de 500 à 574 m² au prix de 120 / 122 €/m²).

L'offre de terrains à bâtir en diffus est certes d'un volume total comparable (62 terrains) mais il est probable que ce volume est surestimé car les sites d'annonces sont mis à jour irrégulièrement pour ce qui concerne l'offre en diffus. En outre, il est possible que certains de ces terrains ne soient pas du « vrai » diffus mais plutôt des « fins » de lotissements. C'est notamment le cas à Somain où se concentre 30% des offres mais où l'on compte 6 offres de terrains « normées », de 400 à 500m², et d'un prix de 100 à 135€ /m².

L'offre en diffus est très hétérogène et peu abondante, avec moins de 5 offres par commune sauf Somain (18), Marchiennes (8), Aniche (6) et Rieulay (5).

Les caractéristiques des terrains offerts sont très hétérogènes, surtout à Aniche (surfaces dans une fourchette de 341 à 1 441m² et prix de 35 000 à 92 000 €) et Somain (surfaces dans une fourchette de 250 à 287m² et prix de 23 000 à 99 000 € dont 5 terrains à plus de 80 000 €. Les prix au m² à Aniche vont de 35 à 102 € et, à Somain, de 35 à 190 €.

Compte tenu du trop petit nombre d'offres dans la plupart des communes, 17 des 21 communes de la CCCO ayant moins de 4 offres de terrains à bâtir en diffus, il est difficile de définir des aires de marché à partir d'une hiérarchisation des prix moyens. Il est constaté que Marchiennes se distingue des autres communes avec le prix moyen le plus élevé (113 €/m²) et une forte proportion de terrains de 600 à 800 m². A l'opposé Aniche se singularise par un prix moyen faible (68 €/m²) dû principalement au fait que la moitié des terrains offerts sont d'une taille supérieure à 1 000 m² et à un faible prix unitaire (au m²).

LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Le parc d'habitat privé représente près de 67% des résidences principales (déduction faite du parc de Maisons & Cités). Il est globalement plus ancien que le reste du parc de logements du territoire : seul 21% du parc privé date d'après les premières réglementations thermiques (1982).

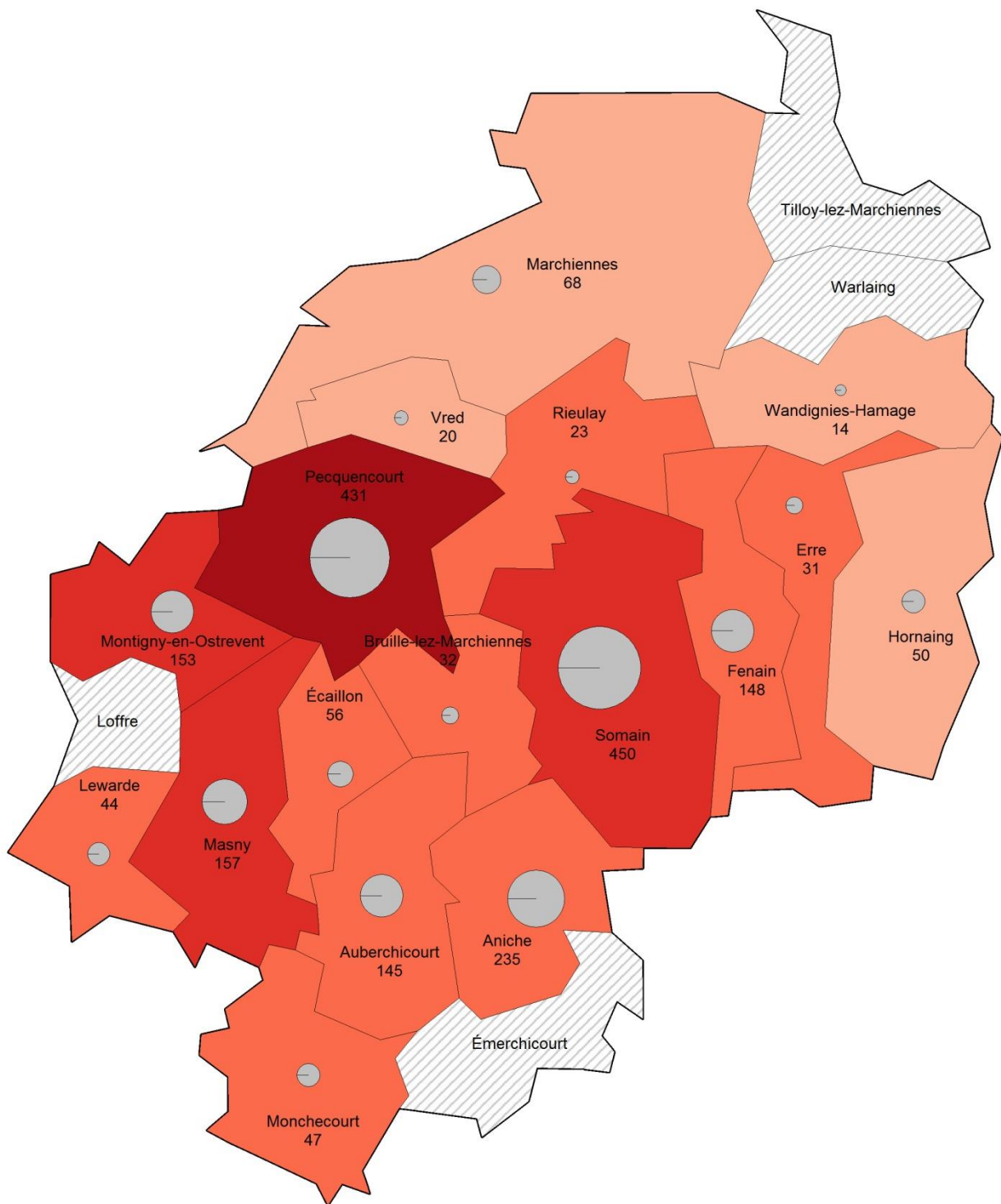
La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent affiche un taux de propriétaires occupants (57%) plus important que les autres territoires voisins. Ces 2 facteurs constituent de bons signaux.

Toutefois, le niveau de ressources conjugué à l'ancienneté du bâti peut conduire à des situations difficiles. En effet, l'absence d'entretien ou de mise aux normes peut aboutir à des situations de précarité énergétique. 23% du parc privé potentiellement indigne est occupé par des propriétaires occupants (environ 480 ménages).

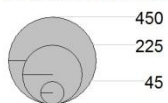
Le parc locatif privé (une fois le parc Maisons & Cités déduit) pèse peu dans les résidences principales du territoire : 10%. Cependant, 76% des 2 100 logements privés potentiellement indignes se concentrent sur les communes d'Aniche, Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain. L'importance du parc minier sur ces communes, mais aussi leur proportion de logements locatifs, sont des facteurs d'explication.

Le niveau de loyer est élevé dans le parc locatif privé. Les écarts avec les loyers conventionnés sont importants (notamment sur les logements de petites surfaces). Pour autant, au vu de l'offre locative publique et des niveaux de ressources des locataires, le parc locatif privé joue un rôle social de fait.

PART DU PPPI SUR L'ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES DU PARC PRIVE

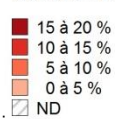


Nombre de logements du PPPI
Source : DIHAL-PNLHI 2015



450 : Nombre de logements du PPPI à Somain

Part du PPPI sur l'ensemble des résidences principales du parc privé
Source : DIHAL-PNLHI 2015



□ Le parc privé potentiellement indigne

Remarques préalables :

L'exploitation et l'interprétation des données PPPI nécessitent des précautions, comme pour tout indicateur statistique. En effet, 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 aux revenus modestes.

*Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories **cadastrales 6, 7 et 8**, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.*

Parmi les limites les plus importantes dans l'exploitation de cet indicateur :

- *Seuls les écarts contrastés de volume de PPPI sont pertinents pour classer des territoires.*
- *L'observation de l'évolution dans le temps du PPPI est possible, mais sous réserve de précautions d'interprétation.*
- *Globalement, l'indicateur PPPI surestime le parc indigne.*
- *Toutefois, il peut sous-estimer une problématique de logements dégradés.*

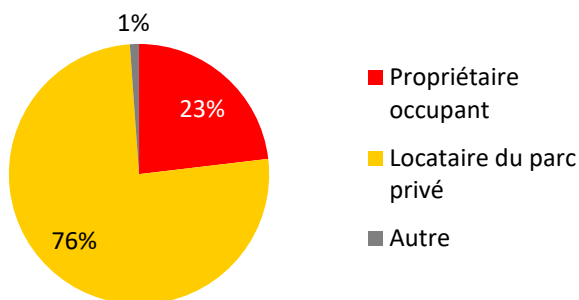
➤ Le poids du PPI

En 2013, le PPPI représente 8,9% des résidences principales (occupées) du parc privé soit 2 127 pour 24 030 logements (contre 15,6% pour le département).

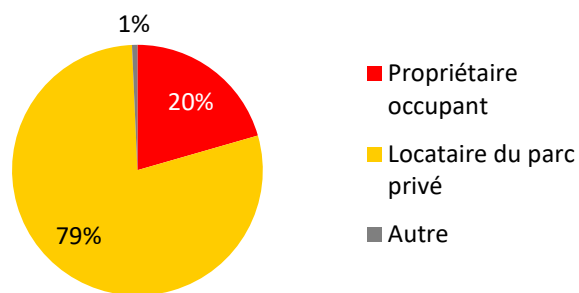
Les volumes de PPPI sont en diminution depuis 2005, passant de 2 753 logements à 2 107 en 2013, ce qui évidemment constitue un bon « signal ».

L'ensemble du PPPI est composé à 95% de maisons individuelles et date à 79% d'avant 1949.

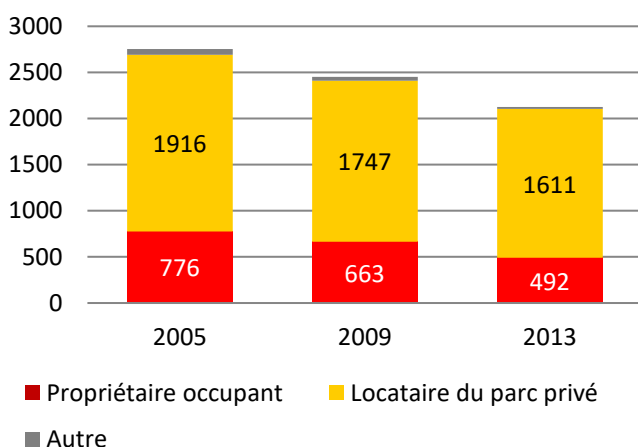
Répartition du PPPI entre les types de parc en 2013
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



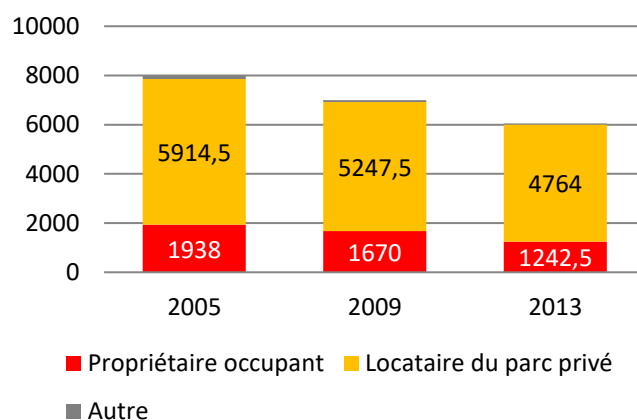
Répartition de la population dans le PPPI entre les types de parc en 2013
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



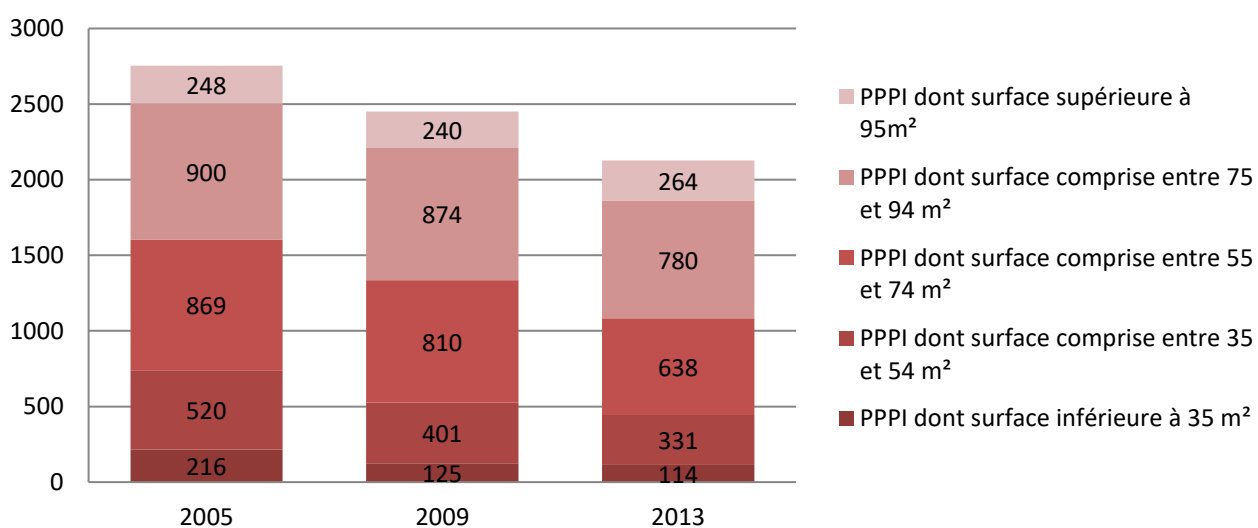
Volume de PPPI selon le type de parc
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



Volume population dans le PPPI selon le type de parc
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



Volumes de PPPI selon la surface des logements (source : DIHAL-PNLHI 2015)



Les propriétaires occupants représentent 23% du PPPI soit 492 logements. Ces 492 logements représentent 3,1% de l'ensemble des logements en propriété d'occupation (contre 9% pour le département).

Le PPPI se concentre à 74,1% dans le parc locatif privé pour un total de 1 611 logements. Ces 1 611 logements représentent 21,2% du parc locatif privé total (contre 30,3% pour le département). Ces chiffres s'expliquent peut-être en partie par la présence du parc de Maisons & Cités.

Les communes présentant une part importante de PPPI dans le parc locatif privé sont :

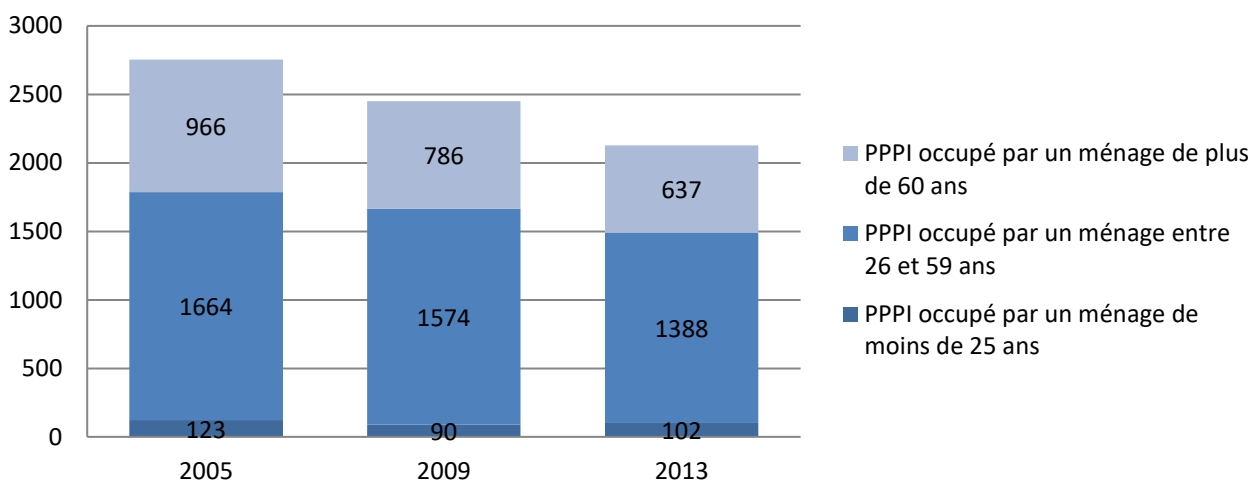
- Pecquencourt : 31,8% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Montigny-en-Ostrevent : 22,6% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Auberchicourt : 22,3% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Masny : 20,4% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Somain : 19,8% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Fenain : 19,6% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.
- Aniche : 18,8% de son parc locatif privé est considéré comme PPPI.

➤ Le PPPI en fonction de la surface du logement

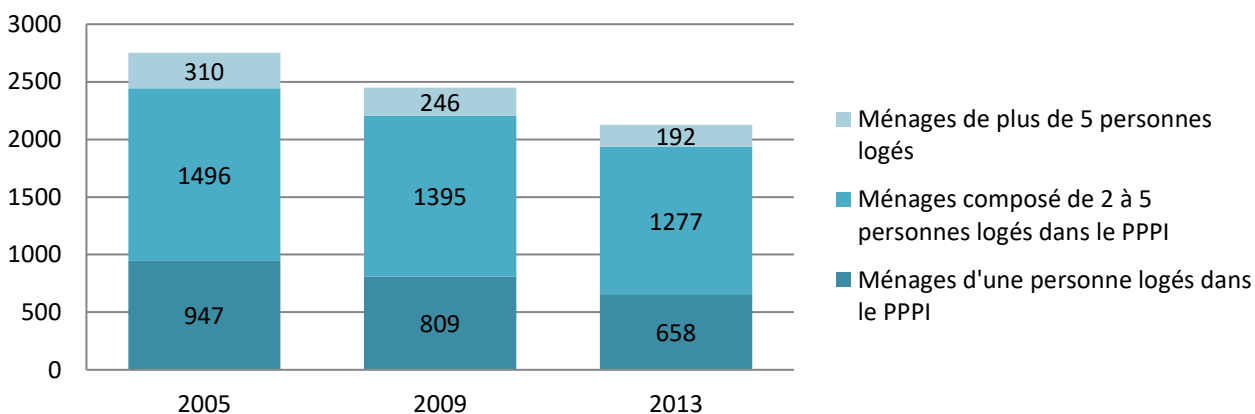
21% des logements en PPPI ont une surface inférieure à 55 m². 49% ont une surface supérieure à 75m². Pour rappel, en 2013, le parc Maisons & Cités était encore comptabilisé dans le parc privé. Or il s'agit généralement de logements de grande surface.

Les logements de plus de 95m² constituent la seule catégorie en progression classé au PPPI sur la période 2005-2013.

Volumes de PPPI selon l'âge de référence du ménage occupant
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



Volumes de PPPI selon la composition du ménage occupant
(source : DIHAL-PNLHI 2015)



➤ Le PPPI en fonction de l'âge de la personne de référence

En 2013, 30% du PPPI est occupé par des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans. Sur ces 637 situations, 247 concernent des propriétaires occupants soit 37%.

Les ménages de moins de 25 ans ne représentent que 5% des occupants du PPPI. Il n'y a donc pas vraiment de problématiques de jeunes ménages logés dans un parc locatif privé dégradé.

La problématique semble toucher au contraire les ménages plus âgés.

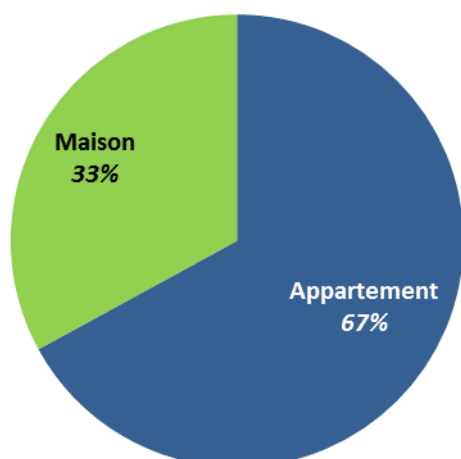
➤ Le PPPI en fonction de la composition de la famille

En 2013, le fichier PPPI comptabilise 34 situations de sur-occupation (au sens CAF ²) qui se retrouvent à 75% dans le parc locatif privé. Globalement, le nombre de situation de sur-occupation dans le PPPI a baissé puisqu'en 2005, le fichier en comptabilisait 76.

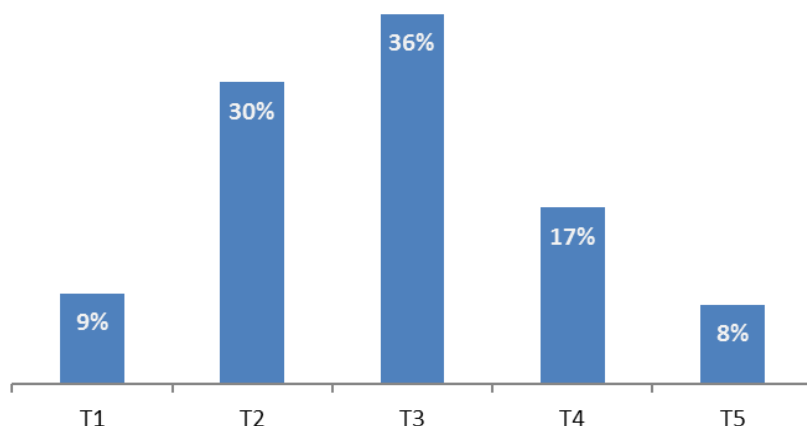
Même si les très grandes familles sont encore concernées par le PPPI, ce sont surtout les personnes seules qui sont touchées.

² La superficie du logement doit être au moins égale à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes, et 9m² de plus par personne supplémentaire.

Type de biens sur le marché locatif privé



Typologie des logements sur le marché locatif privé



Loyers moyens (hors charges) selon la typologie du logement sur le marché locatif privé

Typologie	Loyers moyens (HC)
T1	388 €
T2	459 €
T3	564 €
T4	667 €
T5	730 €

Surface moyenne selon la typologie du logement sur le marché locatif privé

Typologie	Surface moyenne
T1	35 m ²
T2	47 m ²
T3	70 m ²
T4	91 m ²
T5	107 m ²

Comparaison du prix au m² des loyers dans le parc locatif privé avec le parc locatif conventionné

Type de loyer	moins de 50 m ²	de 50 à 100 m ²	plus de 100 m ²
Loyer intermédiaire	7,70 €	6,80 €	6,40 €
Loyer conventionné	5,99 €	5,99 €	5,99 €
Loyer conventionné très social	5,82 €	5,82 €	5,82 €
Libre	11,12 €	8,40 €	6,31 €

□ Le marché locatif privé

Remarques préalables :

Les statistiques ci-dessous ont été élaborées sur la base d'un échantillon de 200 annonces compilées au mois de janvier 2017 et provenant des offices notariaux, du site « Se loger » et du site « Le bon coin » réparties sur l'ensemble des communes du territoire de Cœur d'Ostrevent.

Avant 2014, le parc de Maisons & Cités était assimilé à du locatif privé. Depuis, il est comptabilisé dans le parc social. Ainsi, sans le parc de Maisons & Cités, le parc locatif privé représenterait 10% des résidences principales soit environ 2 700 logements.

Statistiquement, les données de 2013 sur lesquelles nous travaillons, comptabilisent encore le parc Maisons & Cités. L'analyse fine de ce parc est donc impossible par ce biais. L'analyse des offres locatives sur le secteur permet néanmoins de donner une vision de ce parc.

Si le parc de résidence principale est dominé par le logement individuel (à 92 %), on retrouve principalement des appartements sur le marché locatif privé (67%).

Le marché locatif privé propose des logements relativement diversifiés allant du T1 au T5. Cependant, les logements les plus petits (T1) et les plus grands (T5) sont moins représentés. En effet, l'offre se concentre principalement sur les T2 (30%) et les T3 (36%).

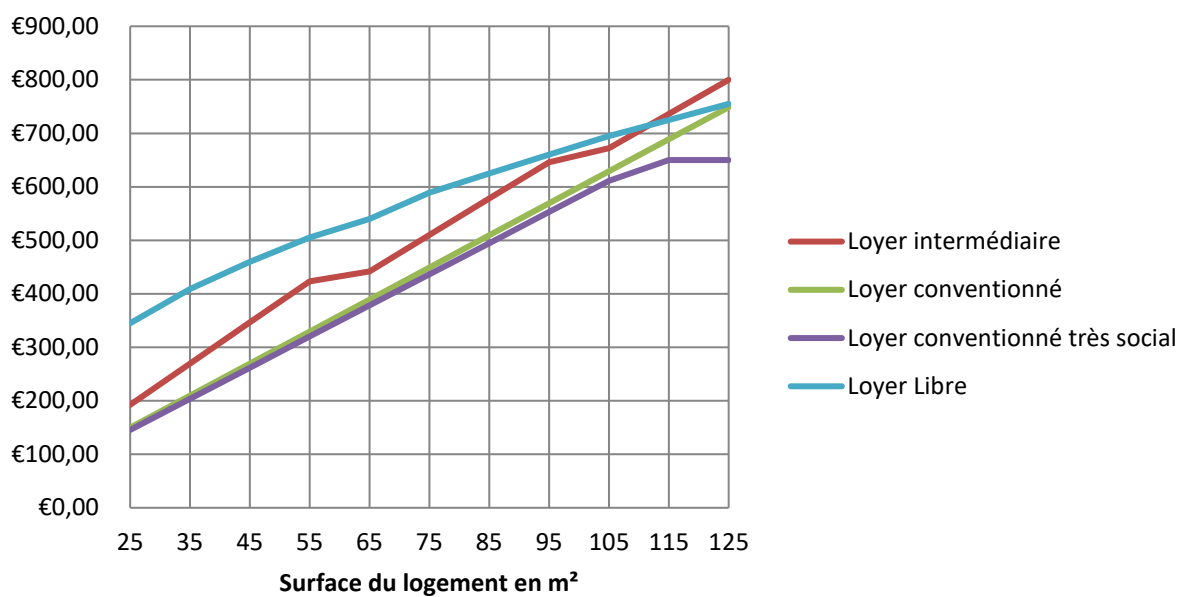
Les loyers moyens (hors charges) vont de 388 € pour les T1 à 730 € pour les T5. Les loyers constatés sont plutôt élevés. La comparaison entre les loyers « libres » avec les plafonds de loyers encadrés (intermédiaire, conventionné social ou conventionné très social) montre des écarts très importants.

Avec une moyenne de 11,12 €/m², les loyers du parc locatif privé dits « libres » pour les petits logements (moins de 50m²) sont en moyenne plus élevés de 3,42 €/m² que les plafonds « intermédiaires » et de plus de 5 €/m² que les plafonds conventionnés « social » et « très social ». Sur les petits logements, les loyers constatés dans le libre sont donc 40 % plus élevés que les loyers conventionnés « intermédiaires » et plus de 85 % plus élevés que les loyers en conventionnement « social » et « très social ».

Pour les logements allant de 50 à 100 m², les écarts entre les loyers constatés dans le parc locatif « libre » et les plafonds de loyers encadrés sont légèrement moins importants. Les loyers constatés sur les logements de taille moyenne (de 8,40 €/m² en moyenne) sont 20 % plus chers que les loyers pratiqués en conventionnement intermédiaire (+1,60 €/m² constaté en moyenne) et 40% plus chers que les loyers en conventionnement social (+2,41 €/m² constaté en moyenne).

Pour les logements de 100 m² ou plus, on ne constate plus vraiment d'écart. Les loyers moyens constatés sur le parc privé « libre » sur ce segment sont même légèrement inférieurs au plafond intermédiaire (de 0,09 €/m² avec un prix moyen de 6,31 €/m²). Ces loyers « libres » sont seulement 5 % plus élevés que les loyers conventionnés « sociaux ».

Montant des loyers hors charges selon le type de conventionnement et la surface des logements



En résumé, l'offre locative privée reste chère sur le territoire de Cœur d'Ostrevent, notamment sur les logements de petites et moyennes surfaces. Les écarts entre le loyer libre constaté et les montants de loyers conventionnés n'incitent pas à la mobilisation du parc privé à des fins sociales en dépit des dispositions fiscales permises par le conventionnement des logements (à la baisse pour le territoire depuis le 31 janvier 2017).

LE PARC LOCATIF SOCIAL ET LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Le parc locatif social représente au sein de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent un parc de près de 9 000 logements, caractérisé, notamment, par le poids de l'habitat individuel et par l'importance du parc minier. Les logements du parc Maisons & Cités, récemment passés sous statut HLM, auxquels s'ajoutent ceux du parc minier SIA Habitat, représentent en effet près de la moitié du parc social de la CCCO.

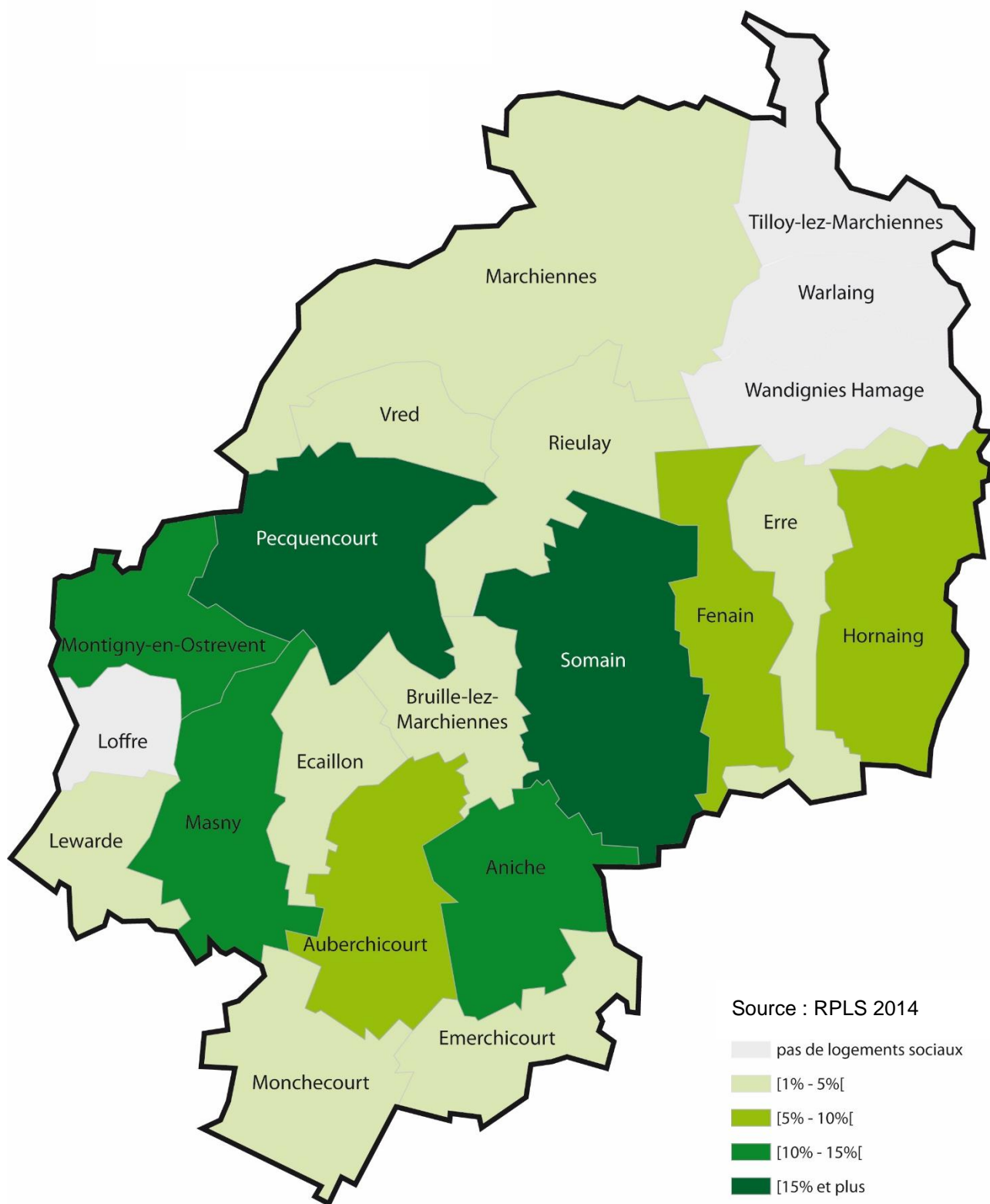
Au sein de la CCCO, le parc locatif social est fortement représenté et concentré dans le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent et dans le pôle Somainois. La volonté de « rééquilibrage » territorial semble difficile à atteindre du fait, notamment, de l'importance du parc social existant dans ces communes et des difficultés à développer massivement une offre sociale dans le reste de la CCCO.

La structure typologique du parc, dominée par les T3 et T4, tend à favoriser la sous-occupation au regard de la composition des ménages et du poids des ménages de petite taille. Ce constat doit être relativisé pour tenir compte de la typologie du parc minier souvent constitué de « faux type » et de logements disposant d'une surface habitable réduite en fonction du nombre de pièces.

La structure du parc social selon le niveau de loyer fait apparaître un décalage entre la structure de la demande, marquée par la forte proportion de ménages éligibles au logement « très social » et la structure du parc.

Ce constat recouvre une réalité plus complexe et une grande diversité de situations parmi les locataires. Il met, néanmoins, en évidence l'enjeu que représente la maîtrise du coût de logement pour les ménages (loyers et charges).

REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCO



Remarques préalables :

Le parc locatif social est le segment du parc de logement sur lequel il est possible de disposer de données relativement exhaustives, récentes et fiables, tant pour ce qui concerne les caractéristiques du parc (bases de données RPLS), celles relatives à l'occupation du parc (enquête OPS) ou celles relatives à la demande locative en attente ou satisfaite au cours de l'année précédente (source SNE, le dispositif du numéro unique ayant pris le relais de l'observatoire OREDA mis en place de longue date par l'ARHLM Nord-Pas-de-Calais).

Pour le diagnostic du parc locatif social, il a été privilégié une approche qui, dans la mesure du possible, met en parallèle ces séries de données pour mettre en évidence les adaptations ou inadaptations du parc à la demande locative et les dynamiques de peuplement qui s'opèrent sur ce parc. Ces analyses constituent une première contribution aux réflexions qui seront menées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL).

S'agissant ici du parc et de la demande « sociale », il a été abordé, également, dans ce chapitre le parc « spécifique » et la demande exprimée et satisfaite dans le cadre des dispositifs DALO et PDALPD.

Il est à considérer que le parc locatif privé conventionné, et les ménages qui l'occupent ou y accèdent, relève également du parc social. Il a toutefois été exclu du diagnostic dans la mesure où il n'était pas possible de disposer de données fiables et exhaustives sur ce parc.

□ Un parc locatif social de près de 9 000 logements répartis entre 13 bailleurs

A l'échelle de la CCCO, le parc locatif social représente en 2016 un total de près de 9 000 logements, soit près de 30% du parc de logements du territoire.

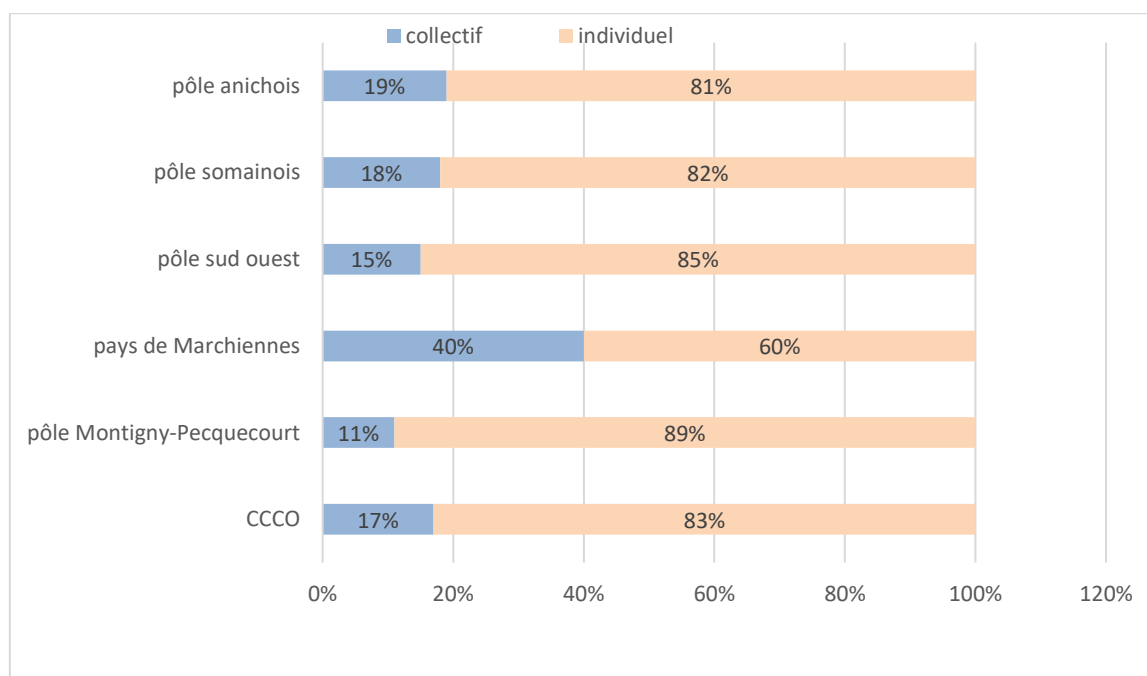
Il se répartit entre 13 bailleurs (SOGINORPA et Maisons & Cités Habitat pouvant être considérés comme le même bailleur) mais 3 d'entre eux gèrent près de 80% du parc social total de la CCCO : Soginorpa (45%), SIA Habitat (20%) et Norévie (15%).

Avec la prise en compte du parc de Partenord Habitat (9%) et Habitat 62/59 (3%), 92% des logements locatifs sociaux de la CCCO sont gérés par 5 bailleurs.

Cette situation a des conséquences sur la manière dont pourraient se définir et se mettre en œuvre les interventions sur le parc existant (amélioration, démolitions, ventes dans le cadre d'un programme pluriannuel concerté entre les CCCO et les bailleurs). Elle détermine, également, les conditions dans lesquelles pourront se définir les objectifs et les modalités de peuplement dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. Elle conditionne, enfin, les possibilités de développement d'une offre nouvelle. Si la construction locative sociale a pu soutenir au cours du précédent PLH une certaine part des objectifs de construction du PLH, les perspectives à court termes apparaissent moins favorables du fait de la prudence affichée par les bailleurs.

Bailleurs	Nbr	%
SOGINORPA	4018	44,8%
SIA Habitat	1818	20,3%
Norévie	1316	14,7%
Partenord Habitat	808	9%
Habitat 62/59	230	2,6%
ICF Nord Est	182	2%
VILOGIA	177	2%
Sa du Hainaut	148	1,6%
Habitat du Nord	125	1,4%
Maisons & Cités Habitat	85	1%
SA de l'Aisne	23	0%
Val Hainaut Habitat	22	0%
Foncière logement	15	0%
UES Habitat Pact	4	0%
Total	8971	100%

Typologie bâtie du parc social



Source : RPLS 2014

Typologie bâtie du parc social selon l'époque d'achèvement

type de construction année regroupée	collectif	individuel	TOTAL
Avant 1949	5% (190)	95% (3330)	100%(3520)
1949 à 1975	5% (74)	95% (1536)	100%(1610)
1975 1982	37% (320)	63% (550)	100%(870)
1982 à 1990	42% (590)	58% (818)	100%(1408)
1990 à 1999	25% (179)	75% (539)	100%(718)
après 1999	19% (162)	81% (683)	100%(845)
TOTAL	17%(1515)	83%(7456)	100%(8971)

➤ Une spécificité : le parc minier

Il est comptabilisé 45% de logements SOGINORPA dans le parc social, auxquels il faut ajouter le parc minier Habitat. A titre indicatif, le parc SIA construit avant 1945 représente un total de 475 logements (26% du parc SIA dans la CCCO). Dans l'hypothèse où la totalité de ce parc est situé en cité minière, le parc minier représenterait actuellement plus de 70% du parc social de la CCCO. Cela a des conséquences non négligeables sur les enjeux énergétiques dans le parc social.

Ces logements présentent des particularités en termes de mise au confort (logements anciens initialement construits sans confort sanitaire ni chauffage central), de statut (le parc SOGINORPA n'est passé sous statut HLM que depuis janvier 2014) et d'occupation (ayants droit du régime minier).

Le parc minier SOGINORPA se concentre dans un petit nombre de communes. Près de ¾ du parc SOGINORPA se situent dans 4 communes : Pecquencourt (76% de logements SOGINORPA dans le parc social communal), Somain (42%), Masny (68%) et Montigny-en-Ostrevent (61%).

➤ Une prédominance de l'habitat individuel

83% du parc social est constitué de logements individuels. Cela s'explique par le poids du parc minier dans certains secteurs du territoire, mais aussi par la prédominance de la construction locative sociale en individuel depuis les années 90.

Sur le territoire, il n'est pas recensé de secteurs de grandes opérations d'habitat collectif mais quelques secteurs de petits collectifs (comme à Aniche ou Marchiennes) ou de quelques résidences ponctuelles.

La prédominance de l'habitat individuel a également des conséquences sur les conditions et les modalités d'amélioration du parc et sur les politiques de maîtrise des charges et des dépenses d'énergie qui peuvent être menées.

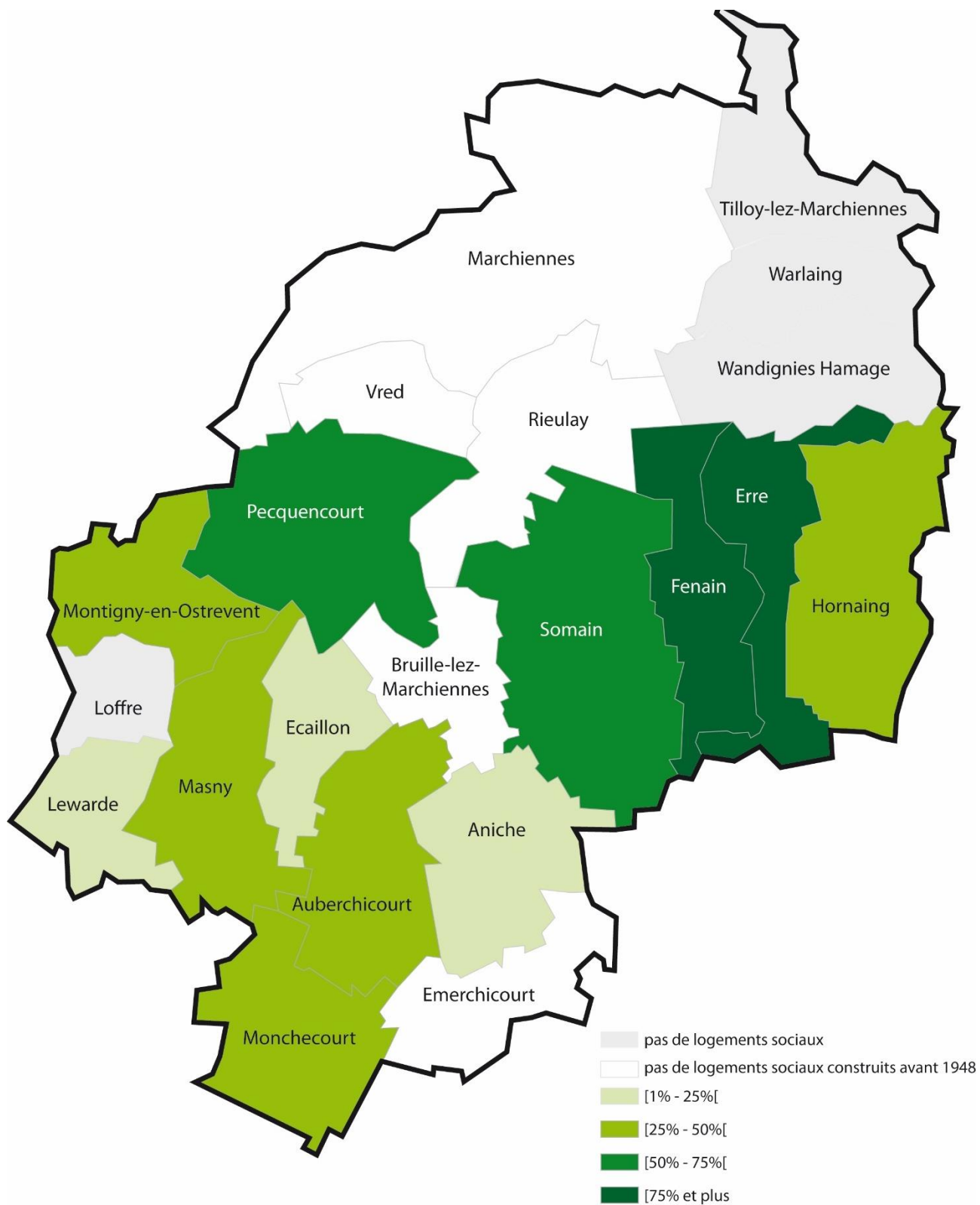
➤ Près de 6 logements sur 10 ont été construits avant 1975

Le parc construit avant 1975 représente près de 60% du parc social de la CCCO (39% pour le parc construit avant 1948). Le parc le plus ancien est important et fortement représenté dans les communes d'Auberchicourt, Fenain, Hornaing, Masny, Pecquencourt et Somain.

Il représente la totalité du parc SOGINORPA, le parc le plus récent ayant été construit depuis la création de Maisons & Cités Habitat. Les enjeux de réhabilitation du parc ancien sur la quasi-totalité du parc sont donc une spécificité de SOGINORPA parmi les bailleurs sociaux du territoire.

La proportion de logements anciens construits avant-guerre est également élevée dans le parc SIA Habitat, en partie constitué de logements miniers. Les modalités particulières de réhabilitation de ce parc concernent donc également ce bailleur.

**POIDS DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1948 DANS LE PARC SOCIAL
DES COMMUNES DE LA CCCO**



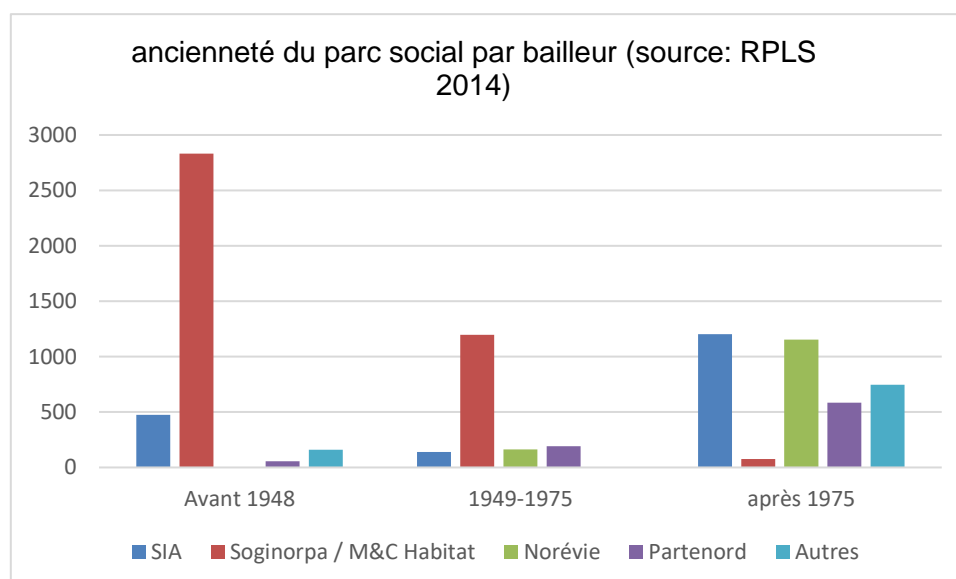
Source : RPLS 2014

Ancienneté du parc social par commune (source RPLS 2014)

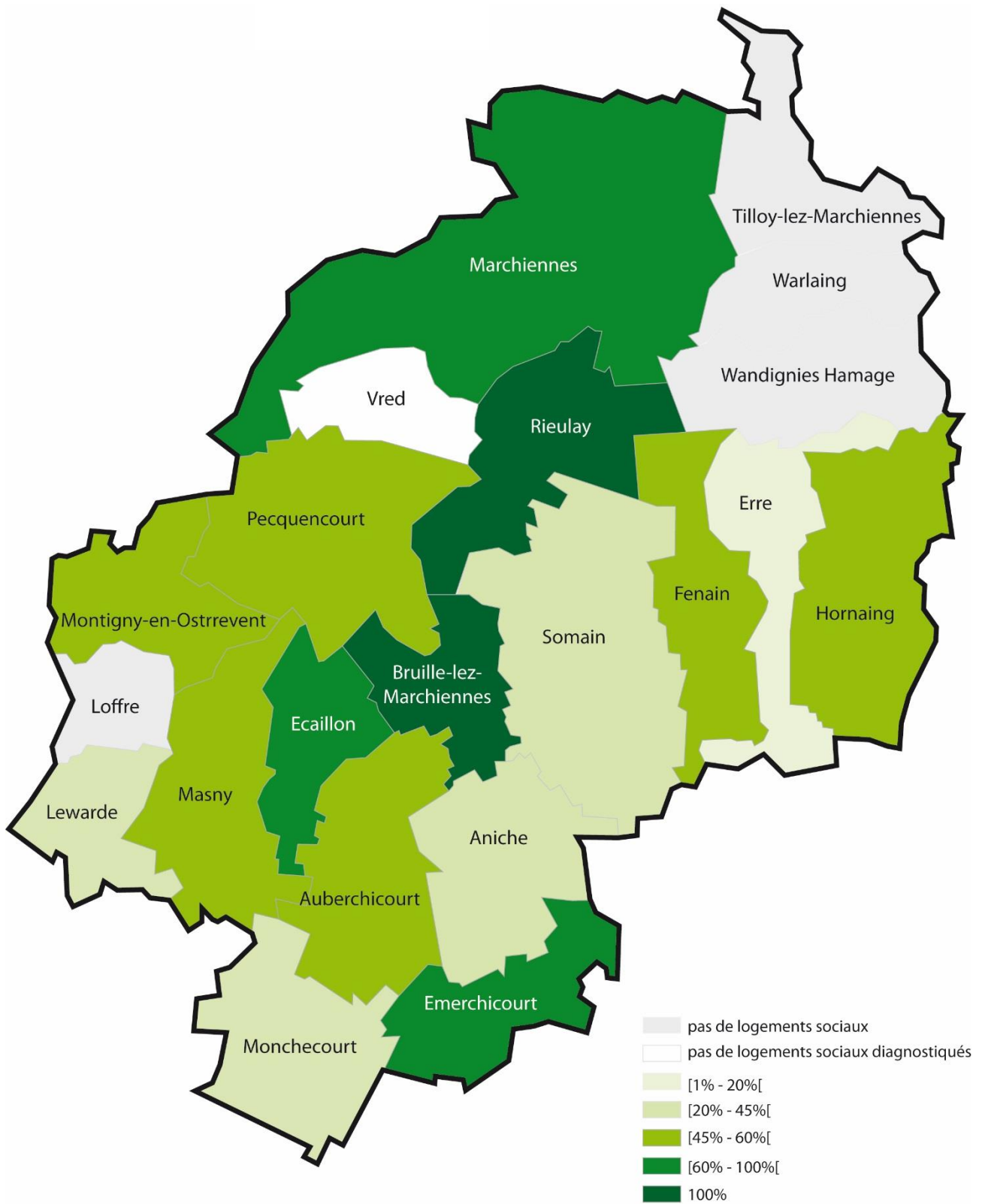
	date de construction							
	Avant 1948		1949-1975		après 1975		TOTAL	
Aniche	186	15%	263	21%	801	64%	1250	100%
Auberchicourt	180	28%	263	41%	198	31%	641	100%
Bruille lez M.	0	0%	0	0%	89	100%	89	100%
Ecaillon	81	21%	113	30%	186	49%	380	100%
Emerchicourt	0	0%	0	0%	26	100%	26	100%
Erre	13	100%	0	0%	0	0%	13	100%
Fenain	413	68%	0	0%	197	32%	610	100%
Hornaing	153	33%	163	36%	143	31%	459	100%
Lewarde	3	1%	0	0%	212	99%	215	100%
Marchiennes	0	0%	13	6%	193	94%	206	100%
Masny	444	49%	221	24%	246	27%	911	100%
Monchecourt	64	26%	0	0%	180	74%	244	100%
Montigny-en-O.	239	27%	272	31%	376	42%	887	100%
Pecquencourt	865	66%	167	13%	277	21%	1309	100%
Rieulay	0	0%	0	0%	74	100%	74	100%
Somain	879	53%	217	13%	549	33%	1645	100%
Vred	0	0%	0	0%	12	100%	12	100%
TOTAL	3520	39%	1692	19%	3759	42%	8971	100%

Ancienneté du parc social par bailleur (source RPLS 2014)

	date de construction							
	Avant 1948		1949-1975		après 1975		TOTAL	
SIA HABITAT	475	26%	141	8%	1202	66%	1818	100%
Soginorpa / M&C Habitat	2831	69%	1196	29%	76	2%	4103	100%
Norévie	0	0%	163	12%	1153	88%	1316	100%
Partenord HABITAT	55	7%	192	23%	583	70%	830	100%
Autres	159	18%	0	0%	745	82%	904	100%
TOTAL	3520	39%	1692	19%	3759	42%	8971	100%



PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DIAGNOSTIQUES DANS LES COMMUNES DE LA CCCO

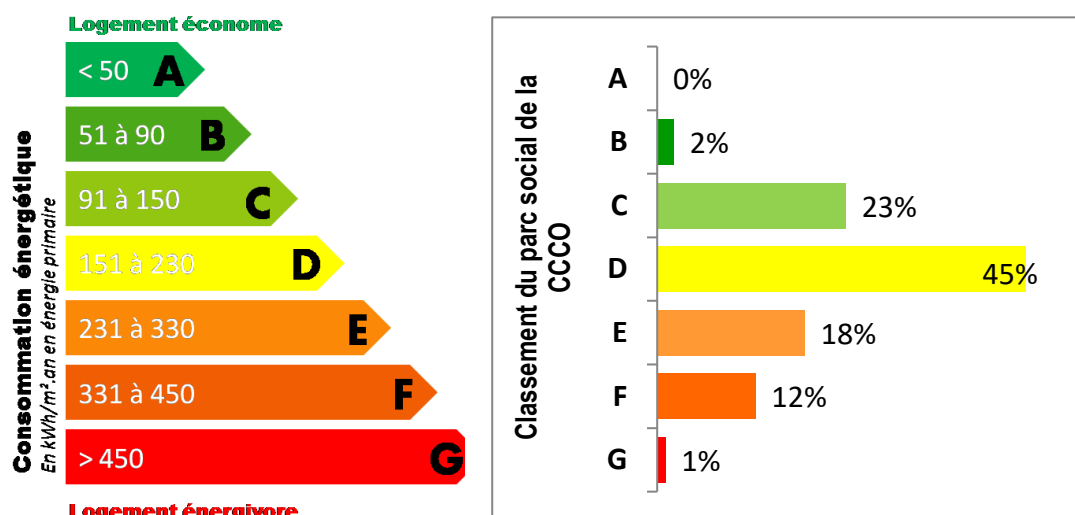


Source : RPLS 2014

➤ 31% des logements ayant fait l'objet d'un DPE sont classés E, F ou G

46% des logements ont fait l'objet d'un DPE (diagnostic performance énergétique) consommation d'énergie (à titre de comparaison, 41% des logements du SCoT ont été diagnostiqués et 71% pour la région). Parmi les logements diagnostiqués, 45% ont été classés D, 31% E, F ou G. (moyennes du SCoT : 28%, de la région : 32%). Les logements peu consommateurs représentent le quart du parc social de la CCCO mais il s'agit essentiellement de logements classés C. Aucun logement n'a bénéficié du classement A.

Classe de consommation d'énergie des logements ayant fait l'objet d'un DPE :



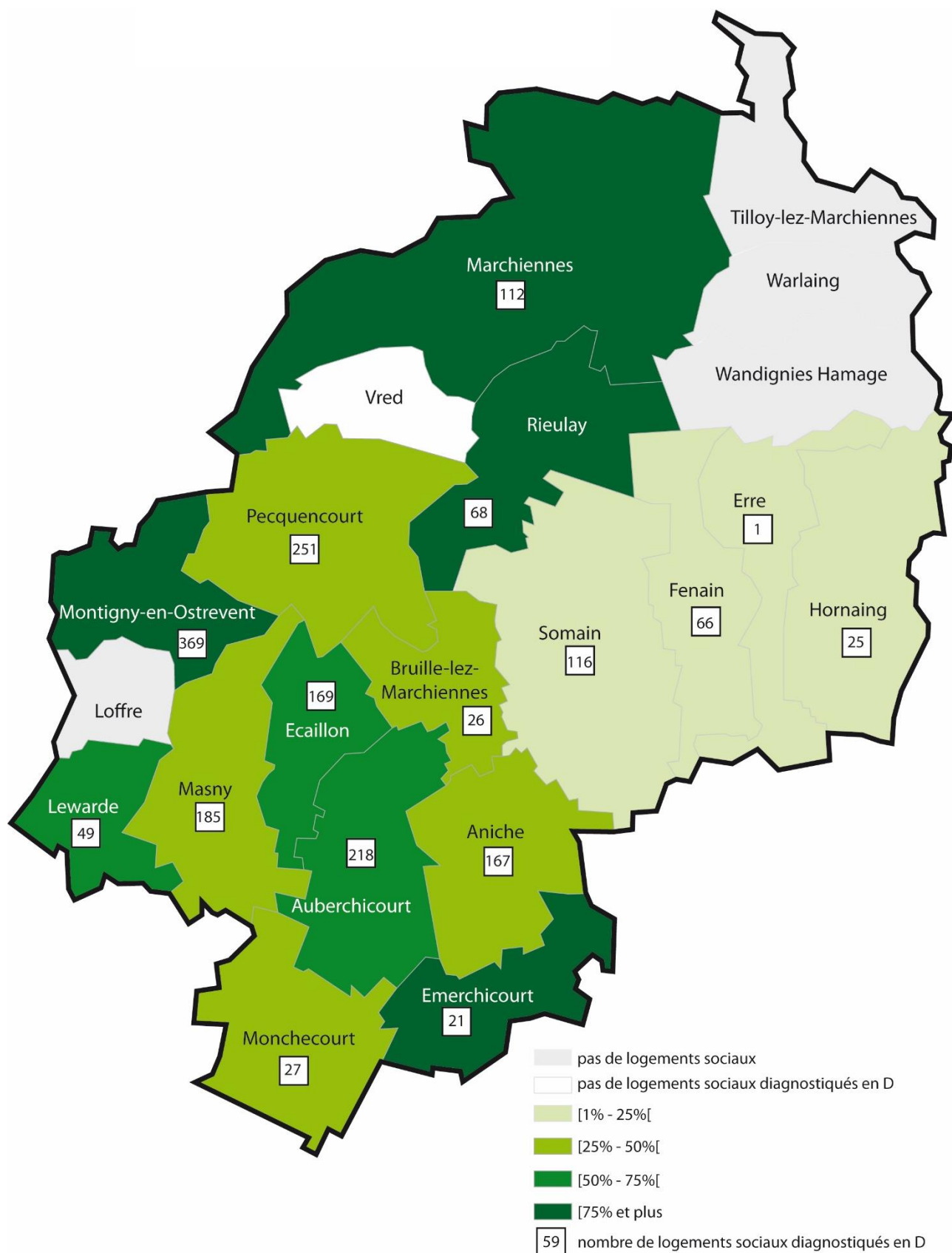
La proportion de logements non diagnostiqués est très élevée dans le parc construit avant 1948 (58%) ou construit entre 1948 et 1975 (56%). C'est également dans ces catégories que l'on trouve une forte proportion de logements classés E, F, ou G (34 à 37%). Il est à noter, toutefois, la proportion relativement élevée (37%) de logements classés B ou C dans le parc d'avant-guerre, résultat sans doute des politiques de réhabilitation mises en œuvre sur ce parc.

Ancienneté du parc social selon les étiquettes énergétiques (source RPLS 2014)							
	date de construction						
	Avant 1948		1949-1975		après 1975		TOTAL
B, C	538	15%	43	3%	442	12%	1023 11%
D	379	11%	440	26%	1051	28%	1870 21%
E, F, G	545	15%	254	15%	447	12%	1246 14%
Pas de DPE	2058	58%	955	56%	1819	48%	4832 54%
TOTAL	3520	100%	1692	100%	3759	100%	8971 100%

Ancienneté du parc social diagnostiqué selon le classement DPE (source RPLS 2014)							
	date de construction						
	Avant 1948		1949-1975		après 1975		TOTAL
B, C	538	37%	43	6%	442	23%	1023 25%
D	379	26%	440	60%	1051	54%	1870 45%
E, F, G	545	37%	254	34%	447	23%	1246 30%
TOTAL	1462	100%	737	100%	1940	100%	4139 100%

PART DES LOGEMENTS DIAGNOSTIQUES CLASSES EN DPE D

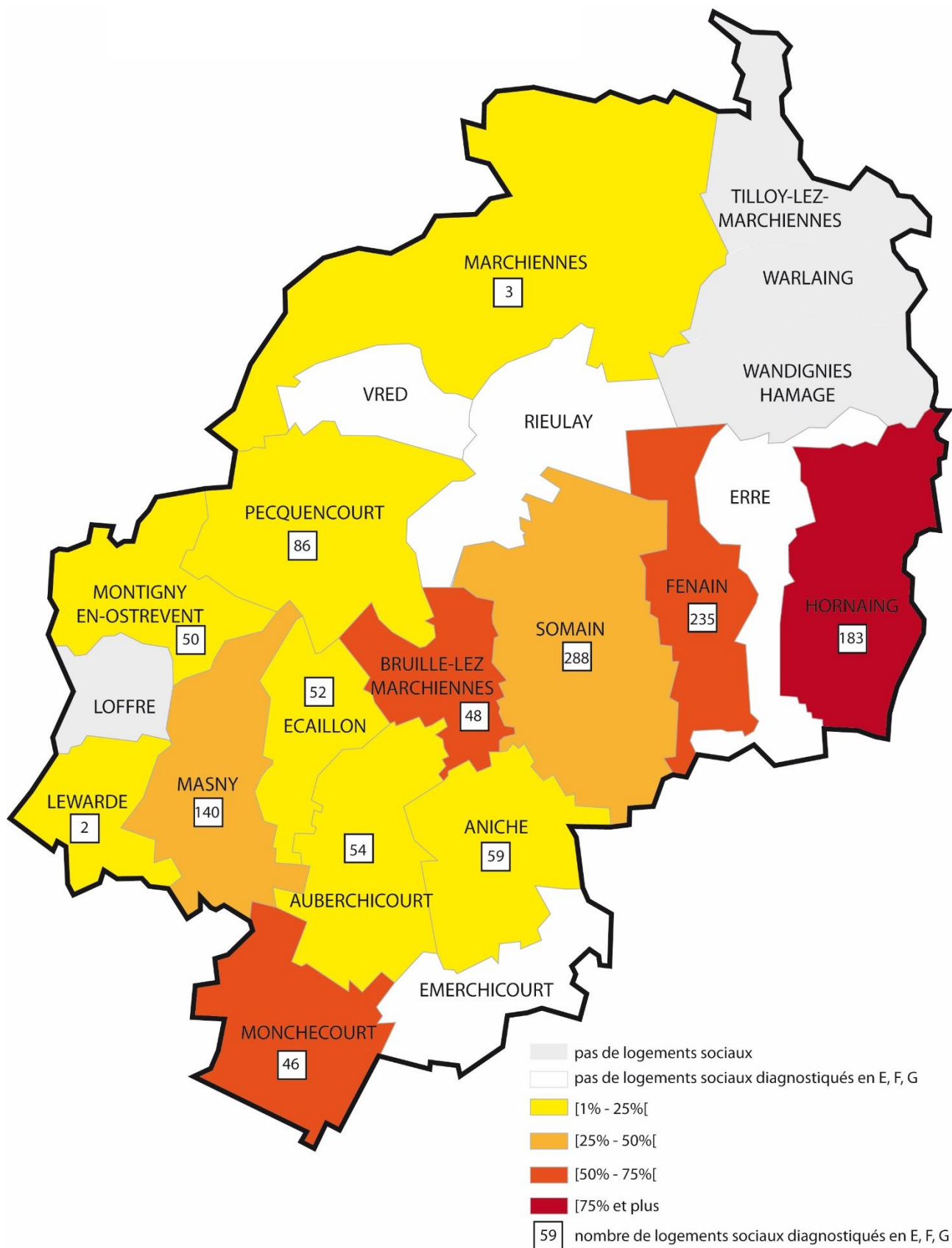
DANS LES COMMUNES DE LA CCCO



Source : RPLS 2014

PART DES LOGEMENTS DIAGNOSTIQUES CLASSES EN DPE E, F, G

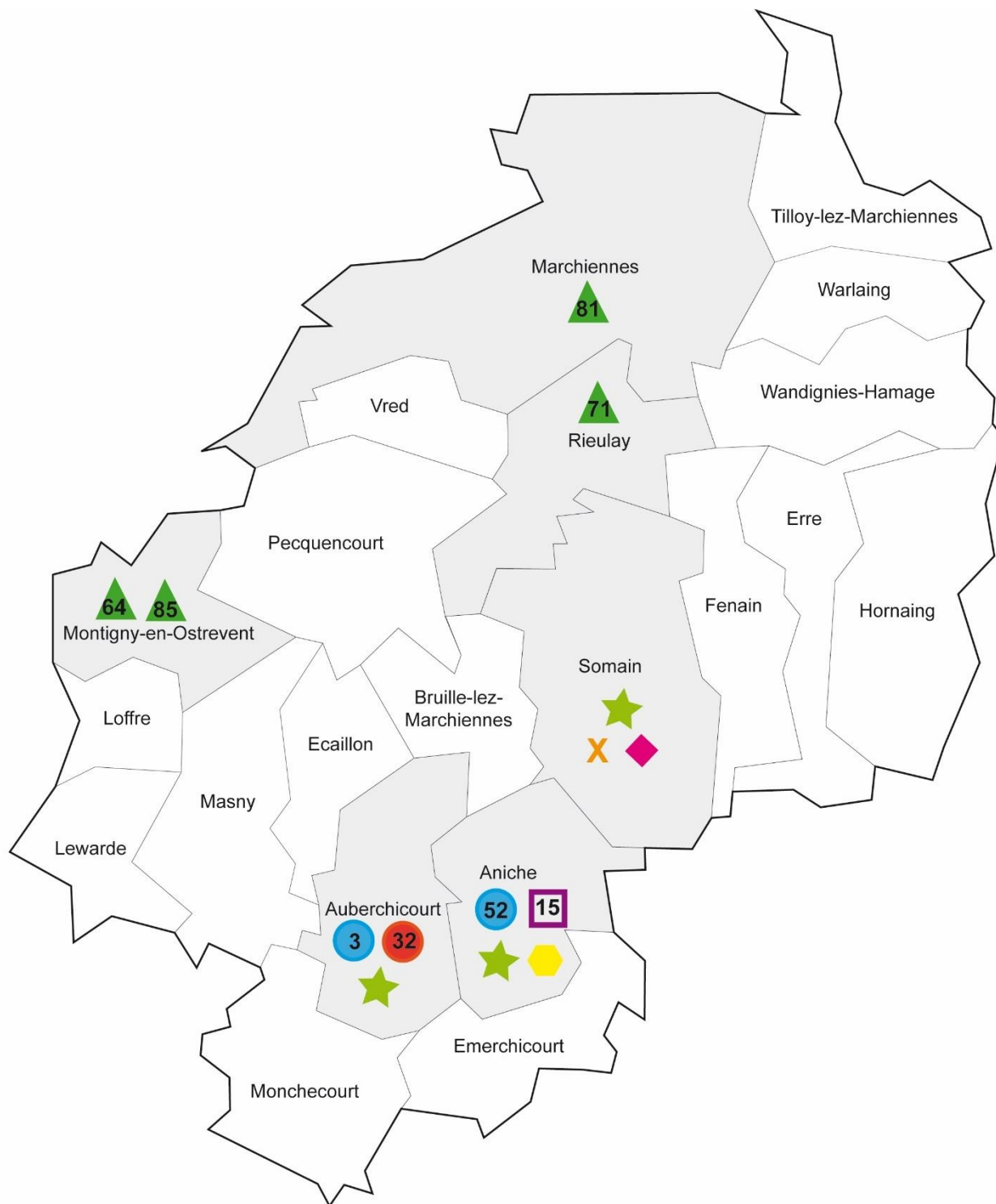
DANS LES COMMUNES DE LA CCCO



Source : RPLS 2014

L'OFFRE D'HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCO



Les hébergements spécifiques des communes de la CCCO

Source: Préfecture du Nord - site internet de la CCCO - novembre 2016

■ communes possédant une des structures

● logements d'urgence et insertion (et nombre de places)

● logements adaptés (et nombre de places)

□ aire d'habitats adaptés en cours (et nombre de places)

▲ EHPAD (et nombre de places)

★ foyer de vie pour adultes handicapés

⬡ EHPA (Aniche: 52 appartements et 3 studios)

X unité de soins de longue durée

◆ foyer logement

➤ Les structures d'hébergement, d'insertion et de logement adapté

Les structures d'hébergement

Ce sont les communes d'Aniche et d'Auberchicourt qui accueillent l'essentiel des places en structures spécifiques (logements d'urgence, d'insertion, adaptés, adultes handicapés...).

	Spécificité dispositif	Aniche	Auberchicourt	Total
Insertion	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	37	3	40
	Hébergement de Stabilisation			0
Total Insertion		37	3	40
Urgence	Hébergement d'Urgence (HU)			0
	Logement Temporaire	15		15
Total Urgence		15	0	15
Logement adapté	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
TOTAL CCCO		52	32	87

Source : PAC – Données DDCS 2016

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent compte donc 87 places d'hébergement, concentrées sur 2 communes. L'offre sur Douai est suffisante pour absorber la demande de la CCCO, l'offre d'hébergement spécifique est généralement concentrée sur les villes « centres » de chaque arrondissement).

Il est à noter l'inauguration de la maison-relais de Somain le 9 février 2017. Elle compte 20 logements de types 1bis et qui accueillent des personnes seules isolées.

Le parc accessible et adapté aux personnes handicapées

Selon une enquête de 2012 de la commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées (CIAPH), il existe 71 logements accessibles dans le parc locatif social.

Logements accessibles par commune	Nbr
Aniche	18
Auberchicourt	10
Masny	1
Montigny-en-Ostrevent	2
Pecquencourt	11
Rieulay	3
Somain	23
Vred	3
CCCO	71

Bailleur ayant répondu à l'enquête	Nbr
Habitat 62/59	16
Norévie	11
Partenord	2
SIA	6
Soginorpa	36
Vilogia	0
CCCO	71

Les bailleurs ayant répondu représentent 93% du parc social total de la CCCO.

Sur ces 71 logements accessibles, 47 sont des logements individuels (soit 66%) et 24 sont des logements collectifs (34%). 73% de ces logements (soit 52) sont récents, puisqu'ils ont été construits après 2006.

Les logements accessibles sont inégalement répartis sur le territoire et se concentrent à Aniche, Auberchicourt, Pecquencourt et Somain.

Ancienneté de la demande

		Stock de demandes au 31/12	Demande de moins d' 1 an		Demande de 1 à 2 ans		Demande de plus de 2 ans	
			Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
2014	CCCO	1 731	1 213	70 %	337	19 %	181	10 %
	Département	88 015	51 060	58 %	18 404	21 %	18 551	21 %
	Région	126 196	77 898	62 %	25 584	20 %	22 714	18 %
2015	CCCO	1 775	1 265	71 %	326	18 %	184	10 %
	Département	90 682	54 533	60 %	17 852	20 %	18 297	20 %
	Région	130 265	82 631	63 %	25 013	19 %	22 621	17 %

Source : SNE 2015

Maison relais de Somain



Source : site internet de la CCCO

Le territoire enregistre un déficit en la matière. Ces logements représentent seulement 1% du parc locatif social de la CCCO ; alors que 9% de la population du territoire a plus de 75 ans (dont 37% sont des locataires) et pourraient avoir besoin d'un de ces logements.

Concernant les opérateurs agréés pour l'accompagnement logement sur le territoire. Il est recensé : Les Compagnons de l'Espoir (tous publics), SOLiHA Douaisis (tous publics), Prim'toit (jeunes 18-30 ans), l'AILD (publics hommes) et La Sauvegarde du Nord.

➤ L'accueil des gens du voyage

Le SDAGV (schéma départemental d'accueil des gens du voyage) datant du 24 juillet 2012 prévoit, par la CCCO la réalisation de 31 places d'accueil des gens du voyage, réparties de la manière suivante :

- Une aire d'habitat adapté de 15 places, structure qui permet d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.
- Une aire d'accueil des gens du voyage de 16 places.

L'aire d'habitat adapté est en cours de construction à Aniche. Livrée fin du premier semestre 2017, elle comprendra 15 T1 bis d'environ 55m² de type PLAI (une pièce d'eau, un séjour et un espace de stationnement de une ou deux caravanes).

La CCCO doit encore arrêter un terrain de minimum 1 200m² pour créer l'aire d'accueil de gens du voyage de 16 places prévue par le SDAGV.

Le SDAGV actuel est prévu pour la période 2012-2018. Il faudra être attentif aux nouveaux objectifs définis.

La demande locative sociale : près de 1 780 demandes en attente ; un taux de satisfaction de 27%

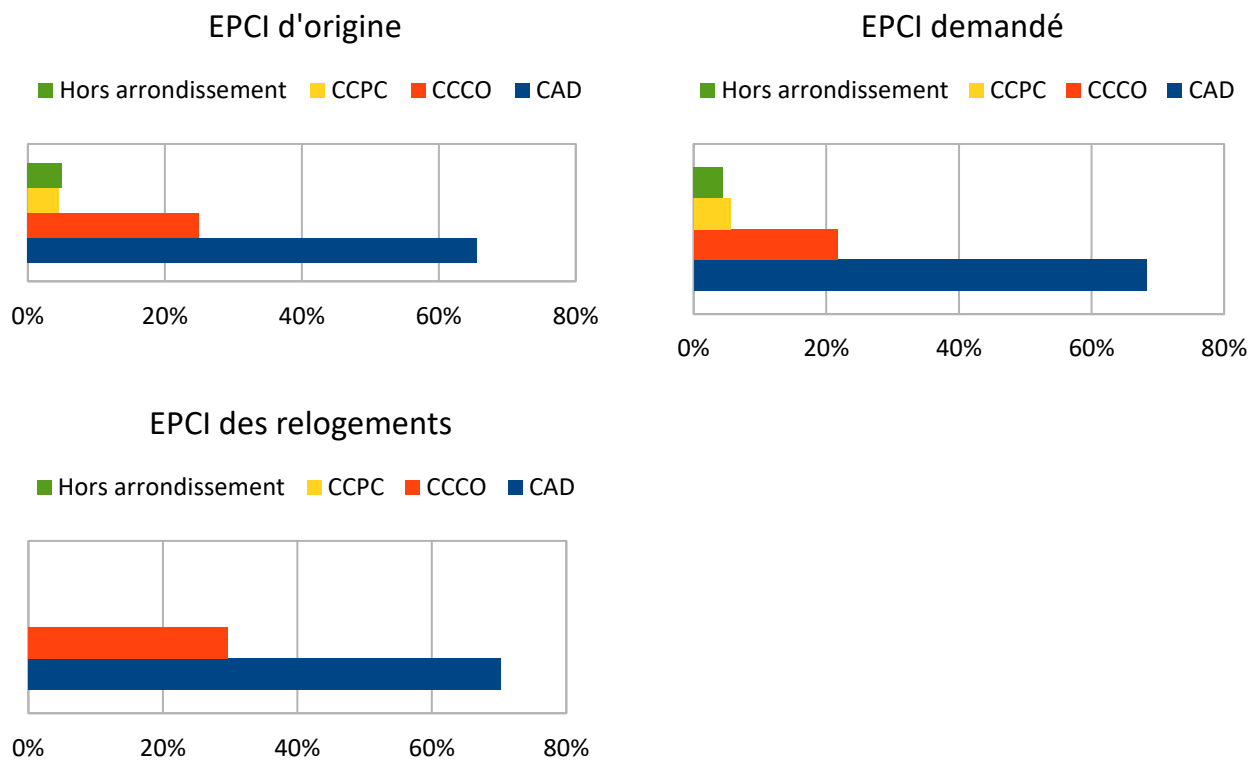
➤ La demande locative sociale globale

Au 31 décembre 2015, la demande locative sociale en attente représentait un total de 1 775 demandes. En 2014, le territoire de la CCCO comptait 1 731 demandes en stock, soit une augmentation de 2 % entre 2014 et 2015 (l'augmentation de la demande locative sociale était de 6% entre 2013 et 2014).

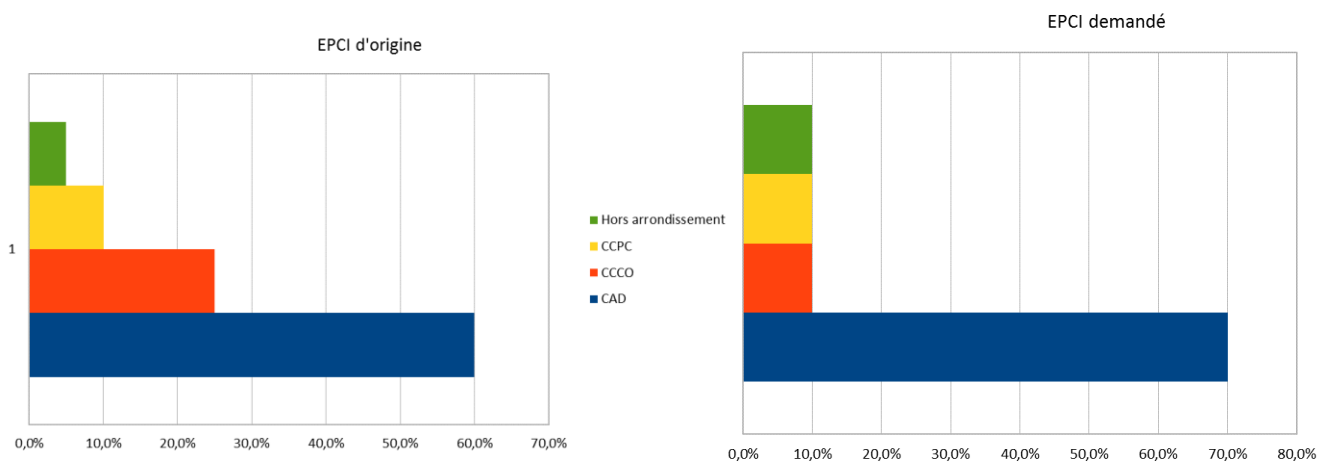
Il est toutefois difficile de lier l'évolution de la demande (et sa diminution éventuelle) au développement du parc. Le développement d'une offre nouvelle peut, en effet, faire émerger une demande locative qui ne s'exprimait pas jusqu'alors. La demande peut, également, être alimentée par des ménages déjà logés qui souhaitent déménager.

L'ancienneté de la demande constitue un indicateur plus juste de la pression de la demande. En 2015, elle était en moyenne de 8,7 mois sur le territoire de la CCCO, contre 11,2 mois pour la région.

La demande locative dans le cadre du PDALPD en 2015



La demande locative dans le cadre du DALO en 2015



Le taux de satisfaction de la demande en attente (demande satisfaite dans l'année / demande en attente au 31 décembre + demandes satisfaites) permet d'analyser la capacité globale du parc à satisfaire la demande locative et de mettre en évidence des différences, des tensions ou des inadaptations pour certaines. Pour la demande exprimée en 2015, ce taux était de 33%.

➤ La demande locative sociale exprimée dans le cadre du PDALPD et DALO

La demande dans le cadre du PDALPD

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent est concernée par le PDALPD 2013-2018 signé le 16 mai 2013. Il vise à coordonner l'ensemble des dispositifs pour mettre en œuvre le droit au logement pour tous, un logement décent, adapté à la composition de la famille et à ses ressources.

En 2015, 45 dossiers de demandes ont été déposés au titre du PDALPD sur le territoire de la CCCO et représente 25% de la demande à l'échelle de l'arrondissement de Douai. Le nombre de dossiers a fortement augmenté entre 2014 et 2015 (+ 20 dossiers sur la CCCO et + 83 dossiers pour l'arrondissement).

Sur les 180 dossiers déposés à l'échelle de l'arrondissement de Douai, 39 dossiers demandaient un relogement sur le territoire de la CCCO, soit près de 22 % de la demande.

A l'échelle de l'arrondissement de Douai, 64 demandes sur les 180 dossiers déposés ont été satisfaites. 19 relogements ont été faits sur le territoire de la CCCO, soit 30% des attributions.

Les communes d'Aniche (5 relogements), Auberchicourt (1 relogement), Fenain (2 relogements), Lewarde (1 relogement), Masny (2 relogement), Montigny-en-Ostrevent (1 relogement), Pecquencourt (2 relogements) et Somain (5 relogements) ont permis de répondre à la demande.

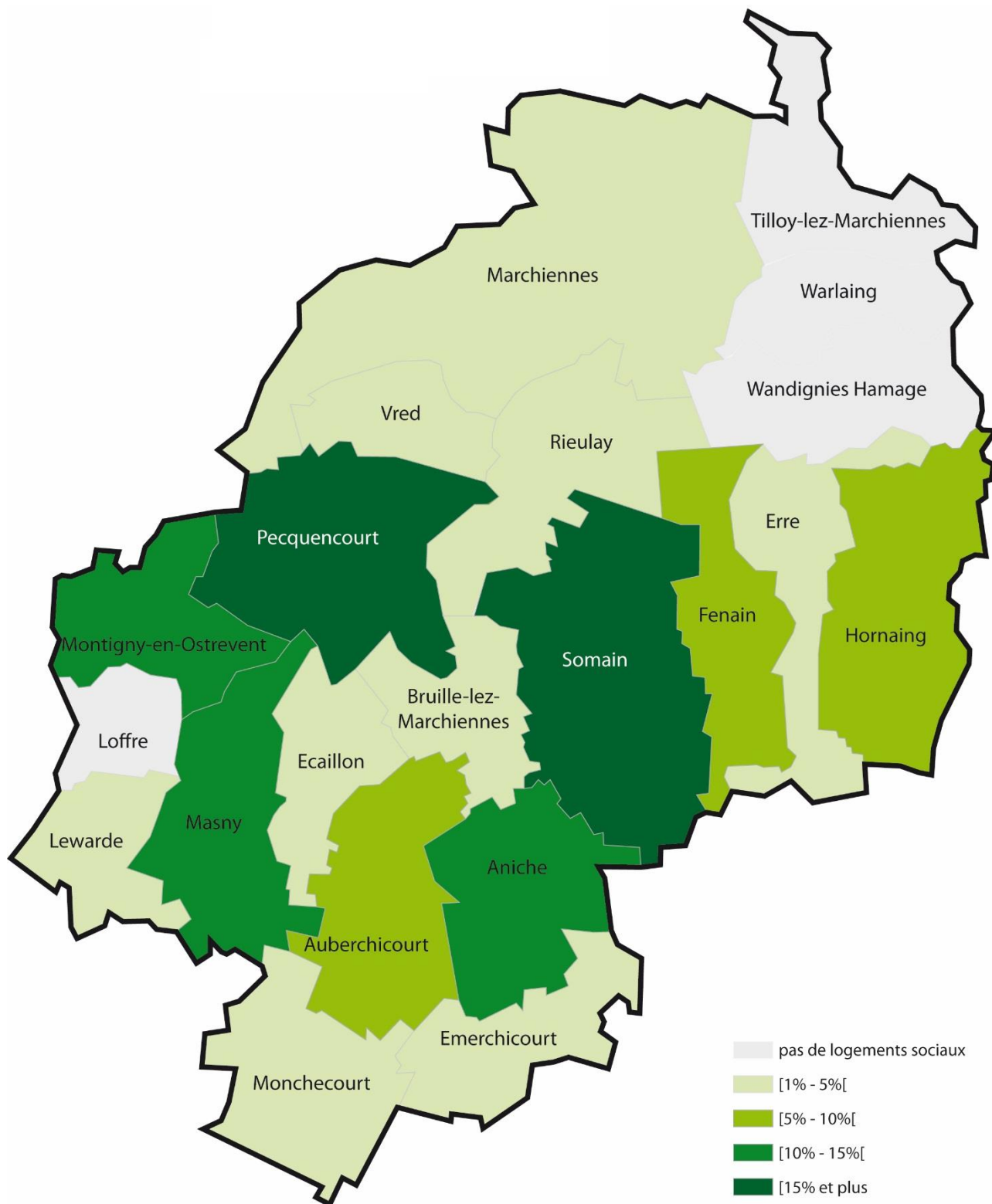
La demande dans le cadre du DALO

En ce qui concerne les demandes DALO, en 2015, 20 dossiers ont été déposés sur le territoire de l'arrondissement de Douai et 5 étaient originaires de la CCCO, soit 25 % des demandes. Le nombre de dossiers déposés a diminué entre 2014 et 2015 (5 dossiers pour la CCCO et 8 dossiers pour l'arrondissement).

Seules 2 dossiers demandaient un relogement sur le territoire de la CCCO (contre 9 dossiers en 2014).

Aucun relogement n'a été fait sur le territoire de la CCCO en 2015, alors qu'elle avait accueilli 7 relogements en 2014 (5 relogements à Somain, 1 à Aniche et 1 à Masny).

REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CCCO



Source : RPLS 2014

□ Un marché locatif social disparate à l'échelle des secteurs du PLH : une offre importante dans les communes minières et urbaines et une faible offre dans les communes rurales

➤ Une répartition inégale de l'offre sociale sur le territoire

Le parc locatif social représente près de 30 % du parc de logements de la CCCO. Il est constaté, toutefois, de fortes disparités entre secteurs et entre communes. 4 communes du territoire ne possèdent pas de logements sociaux : Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing.

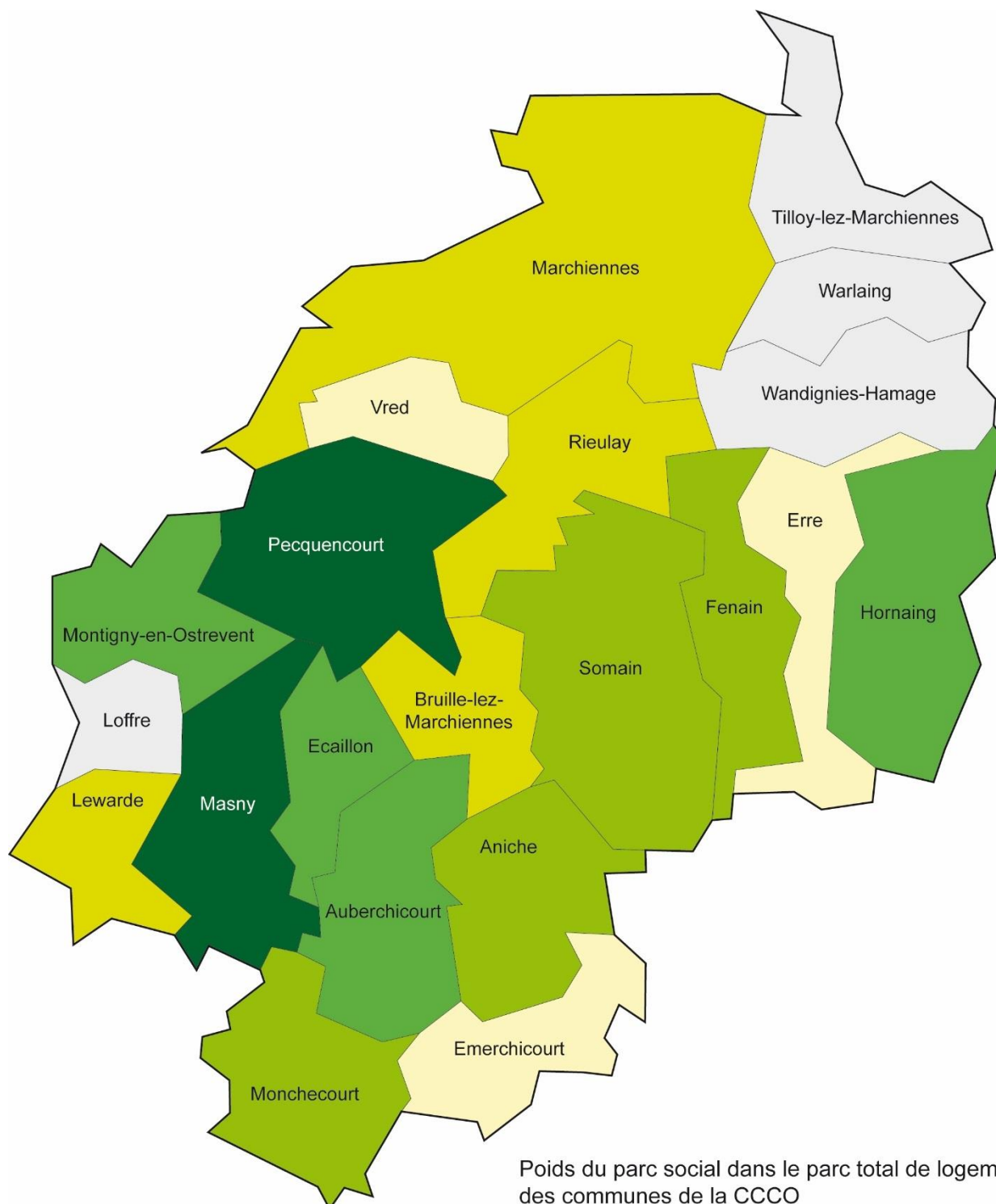
Communes	Nombre	%
Aniche	1250	13,9%
Auberchicourt	641	10,5%
Bruille-lez-M.	89	1%
Ecaillon	380	4,2%
Emerchicourt	26	0,3%
Erre	13	0,1%
Fenain	610	6,8%
Hornaing	459	5,1%
Lewarde	215	2,4%
Marchiennes	206	2,3%
Masny	911	10,1%
Monchecourt	244	2,7%
Montigny-en-O.	887	9,9%
Pecquencourt	1309	14,6%
Rieulay	74	0,8%
Somain	1645	18,3%
Vred	12	0,1%
Total	8971	100%

Poids du parc social par secteur

	logements locatifs sociaux	% du parc social total de la CCCO	parc total	% de logements sociaux
Pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent	2196	24%	4175	53%
Pôle du secteur Sud-Ouest	1506	17%	3709	41%
Pôle Anichois	2161	24%	7025	31%
Pôle Somainois	2816	31%	9576	29%
Pays de Marchiennes	292	3%	3706	8%
CCCO	8971	100%	28191	32%

Sources : RPLS 2014 et FILOCOM 2013

POIDS DU PARC SOCIAL DANS LE PARC DES LOGEMENTS GLOBAL
DES COMMUNES DE LA CCCO



Poids du parc social dans le parc total de logements des communes de la CCCO

Source: INSEE 2013 - RPLS 2014

- plus de 50 % de logements sociaux
- de 35 à 50 % de logements sociaux
- de 25 à 35 % de logements sociaux
- de 10 à 25 % de logements sociaux
- de 0 à 10 % de logements sociaux
- pas de logement social

Le pôle Somainois représente près de 30 % du parc social de la CCCO. Ce sont les communes de d'Hornaing (35 % de logements sociaux), Somain (32 %) et Fenain (29 %) qui concentrent la majeure partie des logements sociaux de ce secteur. Seule la commune d'Erre compte peu de logements sociaux (seulement 2%). Sur ce secteur, les logements sociaux représentent près de 30 % du parc total de logements.

Avec seulement 2 communes, le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent représente 24 % du parc locatif social de la CCCO. Ce territoire se caractérise par la très forte proportion de logements sociaux à l'échelle du secteur : 53 % des logements du secteur sont des logements sociaux (près de 55 % à Pecquencourt et près de 50 % à Montigny-en-Ostrevent).

Le pôle Anichois représente également 24 % du parc social de la CCCO. Le secteur se caractérise par une forte proportion de logements sociaux à l'échelle du secteur (31 %) et dans toutes les communes (à l'exception d'Emerchicourt).

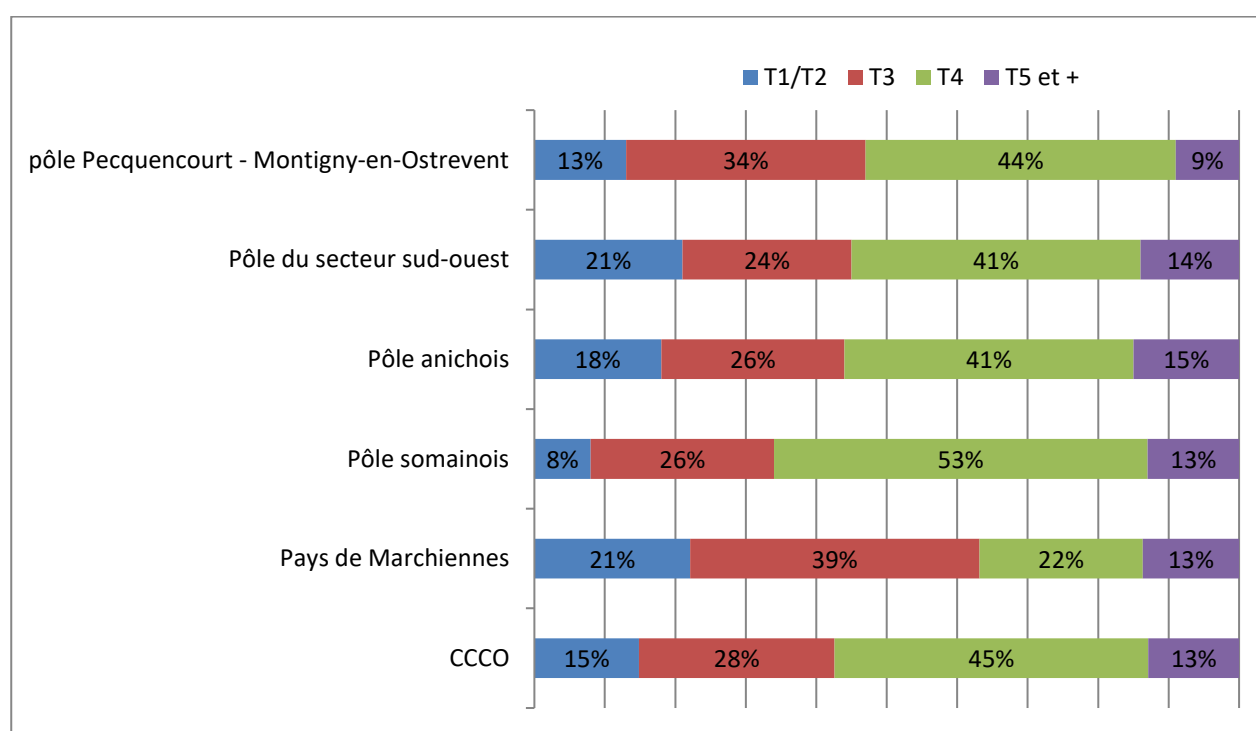
Le pôle du secteur Sud-Ouest représente 17 % des logements sociaux du territoire. Mais près de 40 % de son parc total est du parc social. Cela est dû à des situations disparates entre communes : des communes avec un très fort taux de logements sociaux (Ecaillon et Masny), une commune avec près d'un 1/5 de logements sociaux (Lewarde) et une commune sans logement social (Loffre).

Le Pays de Marchiennes est le secteur du PLH où le logement social est le moins représenté. En effet, son parc social ne représente que 3 % du parc social de la CCCO et 8 % de son parc relève du logement social. Sur 6 communes de ce secteur, 3 communes ne possèdent pas de logement social (Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing). Vred ne possède que 2% de logements sociaux, et Marchiennes et Rieulay possèdent entre 10 et 15 % du parc social.

Origine résidentielle des demandeurs (source : SNE 2015)

logement actuel des demandeurs / d'origine des attributaires	demande en attente au 31/12/2015		demande satisfaite en 2015	taux de satisfaction
	nombre	taux		
Chez un tiers	402	23%	219	35%
Hébergé	73	4%	37	34%
Locataires HLM	791	45%	216	21%
Parc privé (loc ou PO)	389	22%	144	27%
Sans logement	26	1%	7	21%
Autres	89	5%	39	30%
total	1770	100%	662	27%

Typologie du parc locatif social



Typologie du parc locatif social par secteur du PLH (source : RPLS 2014)

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Total
Pôle Pecquencourt – Montigny-en-O.	7	282	736	946	171	14	2156
Pôle du secteur sud-ouest	15	300	362	614	187	21	1499
Pôle anichois	1	377	533	841	271	37	2060
Pôle somainois	9	219	715	1429	291	50	2713
Pays de Marchiennes	6	55	110	64	49	1	285
Total	38	1233	2456	3894	969	123	8713

□ Un demandeur sur 3 est un « nouveau ménage » et près de 45% sont déjà locataires du parc social

Les demandeurs se répartissent entre « nouveaux ménages » (décohabitants ou hébergés, sortants de structures d'hébergement, sans logement ou mal logés : 33%), locataires déjà logés dans le parc social (45%) et les ménages, principalement locataires, logés dans le parc privé (22%).

La demande des « nouveaux ménages », son importance en volume et en proportion de la demande totale, ainsi que les indicateurs de satisfaction (taux, délai d'attente), peut être considérée comme un indicateur pertinent d'évaluation des « besoins » en logements, les autres demandes relevant majoritairement de mouvements au sein du parc de ménages déjà logés (sauf dans les cas de séparation et recomposition familiale).

L'importance relative des rotations dans le parc social peut inciter, par ailleurs, à porter une attention particulière aux conditions des parcours résidentiels au sein du parc social (rotation ou passage d'un bailleur à un autre).

En 2015, 27% de l'ensemble de ces demandes ont été satisfaites dont près de 39% des demandes satisfaites ont permis à des ménages de décohabiter ou de ne plus être hébergés par un tiers.

□ Typologie du parc locatif social et composition des ménages qui l'occupe : une structure typologique qui favorise la sous-occupation

➤ La composition typologique du parc social

Plus de 70 % des logements sociaux du territoire de la CCCO se répartissent entre 3 pièces (28%) et 4 pièces (45%).

Le parc de très petits logements est essentiellement constitué de 2 pièces (1 233 logements T2 pour 38 T1) et représente 15% du parc social total.

Les grands et très grands logements représentent 13% du parc social et il s'agit majoritairement de T5 (969 logements T5 pour 123 T6 et +).

Les différences dans la structure typologique du parc selon les secteurs de la CCCO peuvent notamment s'expliquer par la typologie bâtie, l'ancienneté du parc et le poids du parc minier. La proportion de 4 pièces est plus élevée dans le pôle Somainois, et dans une moindre mesure dans le pôle Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent, du fait du poids du parc minier et la prédominance de l'habitat individuel.

Surface habitable des T2 selon la date de construction

Surface habitable (m ²) année regroupée	Moins de 45	De 45 à 60	De 60 à 65	De 65 à 75	75 et plus	TOTAL
Avant 1949	96%	0%	0%	0%	4%	100%
1949 à 1975	65%	34%	1%	0%	0%	100%
1975 1982	0%	77%	6%	12%	5%	100%
1982 à 1990	3%	86%	8%	3%	0%	100%
1990 à 1999	2%	94%	2%	1%	1%	100%
après 1999	0%	96%	2%	2%	0%	100%
TOTAL	21%	68%	4%	5%	2%	100%

Source : RPLS 2014

Surface habitable des T3 selon la date de construction

Surface habitable (m ²) année regroupée	Moins de 45	De 45 à 60	De 60 à 65	De 65 à 75	75 et plus	TOTAL
Avant 1949	1%	44%	25%	15%	15%	100%
1949 à 1975	3%	58%	32%	4%	3%	100%
1975 1982	0%	0%	23%	77%	0%	100%
1982 à 1990	0%	3%	20%	59%	19%	100%
1990 à 1999	0%	1%	11%	70%	18%	100%
après 1999	0%	0%	1%	85%	14%	100%
TOTAL	1%	27%	22%	40%	11%	100%

Source : RPLS 2014

Surface habitable des T4 selon la date de construction

Surface habitable (m ²) année regroupée	De 48 à 60	De 60 à 65	De 65 à 76	De 76 à 81	De 81 à 91	De 91 à 100	De 100 à 111	110 et plus	TOTAL
Avant 1949	4%	9%	30%	20%	26%	6%	4%	1%	100%
1949 à 1975	9%	7%	78%	3%	2%	0%	1%	0%	100%
1975 1982	0%	0%	38%	32%	30%	0%	0%	0%	100%
1982 à 1990	0%	0%	13%	24%	45%	18%	0%	0%	100%
1990 à 1999	0%	0%	9%	16%	58%	13%	2%	2%	100%
après 1999	0%	0%	2%	26%	61%	9%	2%	0%	100%
TOTAL	4%	7%	29%	20%	31%	7%	3%	1%	100%

Source : RPLS 2014

Surface habitable des T5 et + selon la date de construction

Surface habitable (m ²) année regroupée	De 60 à 65	De 65 à 76	De 76 à 81	De 81 à 91	De 91 à 100	De 100 à 111	110 et plus	TOTAL
Avant 1949	6%	4%	7%	41%	26%	3%	13%	100%
1949 à 1975	0%	17%	4%	37%	36%	3%	4%	100%
1975 1982	0%	0%	0%	33%	21%	39%	7%	100%
1982 à 1990	0%	0%	1%	7%	27%	48%	17%	100%
1990 à 1999	0%	0%	0%	10%	47%	22%	22%	100%
après 1999	0%	0%	0%	3%	40%	37%	20%	100%
TOTAL	2%	4%	3%	26%	30%	22%	13%	100%

Source : RPLS 2014

La composition du parc selon la typologie (nombre de pièces) ne suffit pas à donner une idée exacte de l'adéquation entre taille du logement et celle du ménage. En effet, le parc minier est en partie constitué de « faux type », c'est-à-dire de logements à étage disposant de 2 pièces à l'étage et 2 pièces au rez-de-chaussée (séparées ou non par un mur ou un couloir) qui peut offrir 2 ou 3 chambres selon l'usage que font les occupants de la deuxième pièce du rez-de-chaussée.

La surface habitable du logement doit être également prise en considération. Ainsi, il est possible de connaître la surface moyenne des logements par typologie :

- T2 : surface moyenne = 50m².
- T3 : surface moyenne = 64m².
- T4 : surface moyenne = 78m².
- T5 et + : surface moyenne = 96m².

Surface habitable des T2

21 % des T2 disposent d'une surface habitable inférieure à 45m². Ces logements sont fortement représentés dans le parc construit entre 1949 et 1975.

Surface habitable des T3

40% des T3 disposent d'une surface habitable comprise entre 65 et 75m². Près de 20% des T3 disposent d'une surface comparable à celle de la majorité des T2 récents. Ces « petits T3 » sont très fortement représentés dans le parc construit entre 1949 et 1975.

Surface habitable des T4

Une grande partie des T4 (40%) disposent d'une surface habitable inférieure à 75m², dont 11% des T4 ont une surface comparable ou inférieure à celle de la plupart des T3. Ces « petits T4 » sont fortement représentés dans le parc d'avant-guerre (où il est possible de trouver les « faux T4 du parc minier ») et dans le parc construit avant 1975.

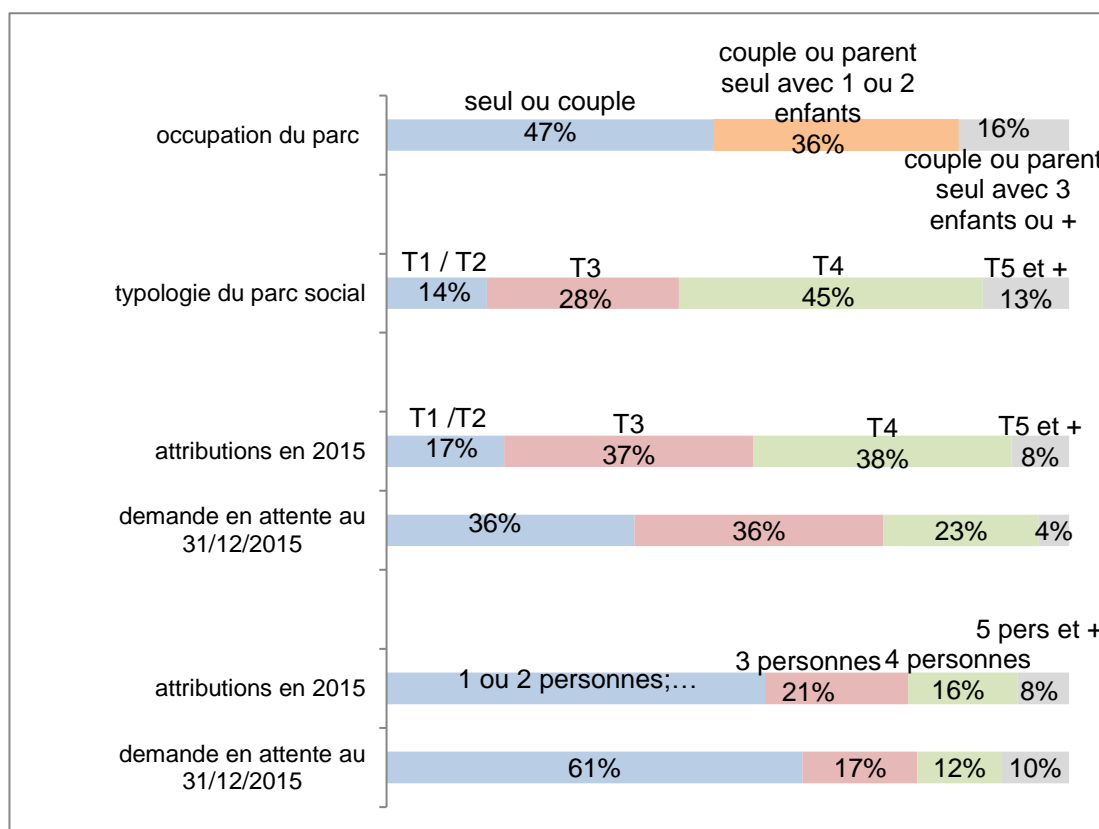
Surface habitable des T5 et +

Le parc de grands logements dispose dans la majorité des cas d'une surface habitable supérieure à 90m² (65%). Un logement sur 4 dispose d'une surface comparable voire inférieure à celle d'un T4 récent. Ces « petits T5 ou T6 » sont fortement représentés dans le parc d'avant 1949 et construit entre 1949 et 1975.

Taille des ménages des demandeurs (source : SNE 2015)

Taille du ménage	demande en attente au 31/12/2015		demande satisfaite en 2015	taux de satisfaction
1 personne	587	33%	184	24%
2 personnes	492	28%	184	27%
3 personnes	298	17%	138	32%
4 personnes	217	12%	106	33%
5 personnes	101	6%	33	25%
6 personnes et +	75	4%	17	18%
total	1770	100%	662	27%

social (source :SNE 2015)



Taille du logement demandé (source : SNE 2015)

Taille du logement demandé	demande en attente au 31/12/2015		demande satisfaite en 2015	taux de satisfaction
chambre / T1	128	7%	3	2%
T2	515	29%	111	18%
T3	646	36%	242	27%
T4	402	23%	250	38%
T5	74	4%	47	39%
T6 ou +	5	0%	9	64%
Total	1770	100%	662	27%

➤ La demande locative est majoritairement alimentée par les petits ménages

La demande locative émane majoritairement des « petits ménages » : en 2015, près de 60 % des demandeurs relèvent de cette catégorie avec une 1 personne seule, un couple sans enfant ou une famille monoparentale avec un enfant. Le plus faible taux de satisfaction de cette catégorie peut s'expliquer par l'âge, le logement d'origine (demandeurs plus âgés, déjà logés) et l'insuffisance de petits logements.

Les « grandes familles » représentent une faible part des demandeurs (10%) mais cette demande est plus difficile à satisfaire. Cela peut s'expliquer par l'insuffisance de grands logements ou la faible rotation dans ce parc.

Concernant les motifs des demandes exprimées, il est comptabilisé :

- Près de 17% des ménages ont besoin d'un logement plus grand.
- Près de 27 % des ménages ont besoin d'avoir leur propre logement.
- 15% des ménages trouvent que le loyer de leur logement actuel est trop cher.
- 10% des ménages doivent se reloger suite à un divorce ou une séparation.
- 10 % des ménages trouvent leur logement actuel trop petit.

Concernant la typologie des logements souhaités, il est observé que 72% de la demande s'oriente vers des logements de petites ou moyennes tailles de types T1 (7%), T2 (29%) et T3 (36%), mais seules 27% de ces demandes sont satisfaites.

Par contre, 62% de la demande de logements de T4 et T5 parvient à être satisfaite.

Il est noté que l'on ne comptait que 5 demandes en T6 ou + et que 9 ont été satisfaites pour un taux de satisfaction de 64% : cela illustre, notamment, le fait que certains demandeurs ont dû être relogés dans des logements plus grands que demandés.

Les attributions mettent en évidence la manière dont s'opère la mise en adéquation des logements attribués avec la composition des ménages attributaires. Elles aboutissent plus souvent à des situations de sous-occupation (petits ménages dans des T4 ou T5) que de sur-occupation aggravée (familles avec plus de 2 enfants dans des T3). En cas de sous-occupation, il est nécessaire de faire attention à l'impact du cout d'un logement trop grand sur le « reste à vivre » des ménages.

Pour les petits ménages sans enfant, le T3 constitue une typologie courante (mais plus souvent le T2 pour les personnes seules). C'est également la typologie la plus fréquemment attribuée aux familles avec un seul enfant, bien qu'une partie d'entre-deux bénéficient de l'attribution d'un T4 (mais il faut tenir compte des « faux type » et des « petits T4 » en surface dans le parc minier).

Pour les familles avec 2 ou 3 enfants, l'attribution s'opère le plus souvent dans un T4 mais les ménages peuvent aussi bénéficier d'un logement plus grand.

Les objectifs de construction peuvent être définis plus précisément pour permettre une adaptation à terme de l'offre locative, en lien avec les objectifs de peuplement.

Répartition des loyers médian/m² de surface habitable selon les secteurs du PLH

sous territoire	pôle anichois	pôle somainois	pôle sud ouest	pays de Marchiennes	pôle Montigny-Féquencourt	TOTAL
loyer / m2 de surface habitable						
Moins de 4,5	13%	11%	5%	2%	11%	10%
De 4,5 à 5,1	18%	14%	17%	8%	8%	14%
De 5,1 à 5,7	20%	27%	21%	24%	20%	23%
De 5,7 à 6,3	26%	30%	28%	50%	30%	29%
De 6,3 à 6,8	15%	11%	18%	12%	16%	14%
6,8 et plus	9%	6%	11%	3%	15%	9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS 2014

Répartition des loyers médian/m² de surface habitable selon le type de logement

nombre de pièces	1 ou 2	3	4	5	6 et +	TOTAL
loyer / m2 de surface habitable						
Moins de 4,5	3%	3%	15%	15%	42%	10%
De 4,5 à 5,1	4%	15%	18%	12%	23%	14%
De 5,1 à 5,7	22%	19%	22%	33%	23%	23%
De 5,7 à 6,3	25%	34%	30%	27%	11%	29%
De 6,3 à 6,8	21%	17%	12%	10%	1%	14%
6,8 et plus	25%	12%	4%	3%	0%	9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS 2014

Répartition des loyers médian/m² de surface habitable selon la date de construction

année regroupée	Avant 1949	1949 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	après 1999	TOTAL
loyer / m2 de surface habitable							
Moins de 4,5	17%	11%	9%	0%	14%	0%	10%
De 4,5 à 5,1	21%	9%	19%	9%	11%	7%	14%
De 5,1 à 5,7	20%	15%	33%	31%	20%	19%	23%
De 5,7 à 6,3	22%	16%	31%	36%	34%	53%	29%
De 6,3 à 6,8	14%	18%	5%	17%	17%	16%	14%
6,8 et plus	7%	30%	3%	8%	3%	4%	9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS 2014

□ Un décalage entre la structure des loyers et celle des revenus des ménages

➤ Un loyer médian de 5,7 €/m² dans le parc social

Les données disponibles permettent de calculer le loyer total médian au m² de la surface habitable du parc social et il s'élève à 5,7 €/m². La limite du 1^{er} quartile (25% des loyers les moins élevés) est de 5,1 €, celle du 3^{eme} (25% des loyers les plus élevés) est de 6,3 €/m². Le loyer au m² est inférieur à 4,5 € et supérieur à 6,8 € pour 10% des logements (limites entre 1^{er} et 9^{eme} décile).

Ces valeurs peuvent servir de point de référence pour analyser la structure des loyers selon 3 variables : la typologie (nombre de pièces), la date de construction et les secteurs au sein de la CCCO.

Selon les secteurs du PLH

La proportion de logements à « faible loyer » (moins de 4,5 et moins de 5,1 €/m²) est plus élevée dans le pôle Anichois (31%) et plus faible dans le Pays de Marchiennes (10%). Dans ce secteur, où l'habitat social est peu développé, une proportion plus élevée de logements présentent des loyers élevés (31% supérieurs à 6,3 €/m²).

Selon la typologie des logements

La proportion de logements à faible loyer est plus élevée dans le parc de grands logements (42%), ce qui peut en partie s'expliquer par la typologie du parc minier, composé de logements de grande taille et de taille moyenne (en nombre de pièces au moins).

La proportion de logements aux loyers élevés est forte dans le parc de petits logements (T1 et T2 : 46% des loyers supérieurs à 6,3 €/m²).

Selon la date de construction

La date de construction détermine également la structure des loyers. C'est dans le parc construit avant 1982 que l'on trouve la plus forte proportion des logements à bas loyers, mais cette proportion est également élevée dans le parc construit entre 1990 et 1999. Les données disponibles ne permettent pas, toutefois, d'expliquer précisément cette répartition, et notamment le lien avec les politiques de rénovation et de conventionnement du parc le plus ancien ou la production de logements à loyer très social dans la période la plus récente.

Le loyer au m² permet d'analyser la structure du parc locatif social sur la base d'un critère unique de comparaison mais il ne rend pas compte de la réalité des loyers pratiqués dans la mesure où la surface des logements peut varier fortement dans un même type. Il est donc intéressant de compléter l'analyse des loyers au m² par une analyse de la manière dont se répartissent les loyers pratiqués en fonction de leur montant mensuel (en l'occurrence le loyer total pratiqué par les bailleurs).

Loyers des T2 selon les secteurs (source : RPLS 2014)

Montant du loyer principal () - pour c sous territoire	Moins de 265	De 265 à 285	De 285 à 311	De 311 à 347	De 347 à 370	370 et plus	TOTAL
pôle anichoïis	7%	9%	27%	34%	15%	7%	100%
pôle somainois	18%	20%	29%	23%	6%	4%	100%
pôle sud ouest	2%	15%	31%	26%	13%	13%	100%
pays de Marchiennes	4%	6%	12%	38%	21%	19%	100%
pôle Montigny-Pécquencourt	15%	21%	16%	10%	22%	17%	100%
TOTAL	10%	15%	25%	25%	15%	11%	100%

Loyers des T3 selon les secteurs (source : RPLS 2014)

Montant du loyer principal () - pour c sous territoire	Moins de 306	De 306 à 354	De 354 à 388	De 388 à 421	De 421 à 443	443 et plus	TOTAL
pôle anichoïis	16%	8%	19%	26%	13%	17%	100%
pôle somainois	5%	12%	35%	23%	15%	10%	100%
pôle sud ouest	7%	23%	24%	26%	12%	8%	100%
pays de Marchiennes	0%	9%	37%	40%	10%	4%	100%
pôle Montigny-Pécquencourt	11%	21%	18%	23%	18%	7%	100%
TOTAL	9%	15%	26%	25%	15%	11%	100%

Loyers des T4 selon les secteurs (source : RPLS 2014)

Montant du loyer principal () - pour c sous territoire	Moins de 334	De 334 à 383	De 383 à 439	De 439 à 482	De 482 à 515	515 et plus	TOTAL
pôle anichoïis	12%	22%	19%	19%	14%	14%	100%
pôle somainois	5%	15%	30%	29%	12%	8%	100%
pôle sud ouest	5%	12%	28%	27%	16%	12%	100%
pays de Marchiennes	0%	0%	19%	27%	31%	23%	100%
pôle Montigny-Pécquencourt	18%	13%	19%	23%	19%	9%	100%
TOTAL	9%	15%	25%	25%	15%	10%	100%

Loyers des T5 selon les secteurs (source : RPLS 2014)

Montant du loyer principal () - pour c sous territoire	Moins de 386	De 386 à 458	De 458 à 519	De 519 à 577	De 577 à 606	606 et plus	TOTAL
pôle anichoïis	14%	21%	27%	19%	8%	11%	100%
pôle somainois	9%	18%	28%	33%	6%	5%	100%
pôle sud ouest	6%	3%	18%	22%	27%	24%	100%
pays de Marchiennes	10%	6%	23%	23%	25%	13%	100%
pôle Montigny-Pécquencourt	8%	15%	22%	27%	22%	7%	100%
TOTAL	10%	15%	25%	25%	14%	11%	100%

Niveau de ressources des demandeurs (source : SNE 2015)

revenu / plafond HLM	demande en attente au 31/12/2015		demande satisfaite en 2015	taux de satisfaction
<= PLAI	1289	79%	516	29%
>PLAI et <= PLUS	269	16%	123	31%
>PLUS et <= PLS	63	4%	12	16%
>PLS	20	1%	1	5%
total	1641	100%	652	28%
NR	129		10	
	7%		2%	

La répartition des logements « à faible loyer » selon les secteurs de la CCCO peut avoir des conséquences sur le peuplement du parc dans la mesure où elle contribue à déterminer les conditions d'accès au parc social des ménages à bas revenus ou faiblement solvabilisés par l'APL.

Loyers des T2 selon les secteurs du PLH

50% des T2 du territoire de la CCCO ont un loyer compris entre 285 et 347 €.

Ce sont dans les pôles Somainois et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent que la proportion de T2 « à bas loyers » est la plus élevée. C'est dans le Pays de Marchiennes que les T2 du parc social sont les plus élevés.

Loyers des T3 selon les secteurs du PLH

Près de 50 % des T3 du territoire ont un loyer compris entre 354 et 421 €.

Ce sont dans les pôles Anichois et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent que les T3 les plus accessibles sont les plus présents. Mais c'est également dans le pôle Anichois qu'ils présentent les loyers les plus élevés.

Loyers des T4 selon les secteurs du PLH

La moitié des T4 de la CCCO ont un loyer compris entre 383 et 482 €.

Ce sont toujours dans les pôles Anichois et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent que l'on retrouve les T4 les moins chers. Le Pays de Marchiennes regroupe les T4 aux loyers les plus élevés.

Loyers des T5 selon les secteurs du PLH

La moitié des T5 du territoire ont un loyer compris entre 458 et 577 €.

Dans le parc de grands logements, la proportion des logements à faible loyer est plus élevée dans le pôle Anichois et celle des logements à loyers élevés dans le Pays de Marchiennes.

➤ Près de 80% des ménages demandeurs sont éligibles au logement « très social »

79% des demandeurs et également des attributaires disposent de revenus inférieurs au plafond du logement « très social ».

Se pose alors la question de l'adéquation entre le niveau de revenu des ménages demandeurs et le conventionnement des logements locatifs sociaux construits. Le nombre de PLAI proposé est largement inférieur à la demande formulée. C'est sur cette catégorie de logement où la situation est la plus préoccupante car les ressources des ménages demandeurs ne permettent sans doute pas l'accès dans une autre catégorie de logement. Une partie de ces ménages se retrouvent peut-être captive d'un parc locatif privé cher et parfois de mauvaise qualité.

**BILAN-EVALUATION DU PRECEDENT PLH ET DE L'ACTION CONDUITE
PAR LA CCCO EN MATIERE D'HABITAT**

BILAN DU PLH : LE POINT DE VUE DES ELUS ET DU SERVICE HABITAT

Parallèlement au bilan des actions mises en œuvre et afin d'associer étroitement les élus à l'élaboration du prochain PLH, de 2 temps d'échange ont été organisés dès l'engagement de l'étude : un comité technique restreint avec le conseiller délégué à l'Habitat et les services de la CCCO (DGS, DGAS, responsable du pôle Habitat) et un séminaire des élus.

Ces 2 temps de rencontre ont été l'occasion d'évoquer les acquis et limites de l'action mise en œuvre par la CCCO en matière de politique de l'habitat. Ces contributions participent également au bilan du précédent PLH, auquel elles apportent une dimension plus qualitative.

□ **Les acquis du PLH (comité technique restreint du 31 août 2016) et les enjeux du prochain PLH**

➤ La mobilisation des communes

L'appropriation du PLH par les communes est encore trop faible. C'est un paradoxe dans la mesure où c'est une compétence ancienne de la CCCO (2 PLH ont été mis en œuvre et de nombreuses actions ont été réalisées) mais **qui reste peut-être trop technique et peu portée politiquement.**

L'absence de Vice-Président à l'Habitat (pour le moins sur une certaine période) n'a pas aidé à l'appropriation de l'outil (manque de relais politique). **Par ailleurs, le PLH (de même que le SCoT) est plutôt perçu par les élus comme une contrainte et un outil de planification technique.** La notion de « densité », par exemple, est souvent mal perçue par les élus, qui peuvent y voir un frein à leurs projets.

Comparée à d'autres compétences portées par la CCCO (gestion des déchets et développement économique notamment), l'habitat est parfois perçu comme « secondaire ». Il existe, par contre, **une mobilisation relativement forte des communes autour du patrimoine ou encore du cadre de vie.**

Mais l'Habitat reste pour les élus une thématique complexe et la CCCO est constituée de communes de petite taille ou de taille moyenne. **Les élus et les services des communes ne sont pas toujours suffisamment formés pour aborder cette thématique.** Les élus sont davantage familiarisés avec la question du logement qu'avec celle de l'habitat.

➤ Les résultats du PLH

Du point de vue des services, il est important de rappeler que la dynamique fiscale n'est aujourd'hui plus portée par le développement économique mais par l'habitat au travers des ménages (étant entendu cependant que le territoire compte beaucoup de ménages pauvres en

dessous des seuils d'imposition ; seuls 48% des ménages du territoire payent les impôts locaux). Ce point est à mettre en avant lors des débats avec les élus.

Le PLH a produit de nombreux résultats. Il convient de valoriser ces résultats et de mettre en avant la plus-value communautaire. Cela concerne, notamment :

- La programmation locative.
- Les gens du voyages (construction des 15 PLAI adaptés sur Aniche).
- La rénovation du parc minier.
- La rénovation du parc privé.
- La résorption des friches habitat.

Sur certaines thématiques, par contre, les résultats sont en demi-teintes :

- Accompagnement des publics spécifiques (une maison-relais a été créée, par exemple, mais pas de dynamique globale engagée sur cette thématique).
- Accompagnement des personnes en difficultés.

Il faut souligner que **la CCCO prend largement appui sur son réseau partenarial et les dispositifs existants pour mettre en œuvre ses actions.**

➤ L'importance d'une stratégie foncière

Il n'y a pas de réelle stratégie foncière sur le territoire. La CCCO n'a pas de connaissance sur l'état global de son foncier (pas de SIG en fonctionnement réel). Il existe bien une convention cadre entre l'EPF et la CCCO, mais il s'agit surtout d'un outil opérationnel de portage et non pas d'un document stratégique.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes ne sont pas tous du même niveau et l'engagement de la CCCO en matière de PLUI doit être discuté par les élus.

Le foncier est plutôt perçu par les élus comme une inquiétude (plusieurs projets d'aménagement actuellement en difficulté - Cf Compétence « Lotissements »). Il s'agit d'un vrai sujet d'échange et de débat à avoir avec les élus. Au-delà de la compétence « Lotissements », l'absence d'outil de système de repérage du foncier disponible et/ou mobilisable (tel qu'un SIG) et de stratégie foncière à proprement parler est une problématique qu'il sera nécessaire d'aborder dans le cadre de la stratégie habitat induite par le PLH tant les interactions sont étroites entre les 2 disciplines.

L'Habitat est globalement en bonne santé et **les enjeux semblent plus qualitatifs que quantitatifs.** Il convient de relayer l'idée qu'un habitat de qualité va contribuer à améliorer l'image du territoire.

➤ Un enjeu majeur du prochain PLH : favoriser l'appropriation du PLH par les élus

Depuis l'adoption de son premier PLH (fin des années 90), la CCCO a conduit à l'échelle de son territoire une politique de l'Habitat dont les résultats sont mesurables et souvent visibles. **Le portage des actions mises en œuvre demeure toutefois essentiellement technique et**

assimile davantage le PLH à un catalogue d'actions qu'à une véritable démarche stratégique de territoire.

Les caractéristiques du territoire et le résultat des actions menées en matière d'Habitat contribuent à donner l'image d'un territoire sans problématique lourde, bénéficiant d'une certaine qualité résidentielle. Ce constat général globalement positif n'exclut pas l'existence de quartiers « en difficulté » (inscrits dans la géographie des QPV) ni le fait que le niveau de revenu des ménages reste relativement peu élevé.

Même s'ils portent des actions ou projets à l'échelle de leurs communes, **les élus semblent souvent vivre comme des contraintes ou des obligations les règles ou objectifs définis non seulement par les textes réglementaires mais aussi par les documents de planification (y compris lorsqu'ils sont associés à leur élaboration et leur validation).** La complexité, et parfois la méconnaissance des politiques publiques, peuvent expliquer en partie cela.

Par ailleurs, l'Habitat ne paraît pas représenter une compétence stratégique aux yeux des élus des communes membres de la CCCO.

L'un des enjeux du PLH sera de faire en sorte que les élus s'approprient les orientations et moyens d'action de leur politique de l'Habitat. Sans remettre en cause les priorités de l'Etat ni les orientations du SCoT, il s'agit notamment de faire en sorte que leur déclinaison à l'échelle de la CCCO et dans le cadre du PLH réponde aux attentes et priorités des communes telles qu'elles peuvent les formuler.

Plusieurs sujets de sensibilisation sont déjà identifiés comme des leviers de sensibilisation des élus :

- Le cadre législatif et réglementaire qui fait que l'EPCI devient de plus en plus le chef de file de la politique Habitat.
- La fiscalité.
- La qualité de l'habitat au service de l'image, de l'attractivité et du cadre de vie du territoire.
- La demande des habitants.

➤ *Renforcer le portage de la politique Habitat à l'échelle intercommunale*

L'appropriation du nouveau PLH par les élus passe aussi par leur implication ou leur mobilisation plus grande à l'échelle intercommunale. Il s'agit de **mettre en évidence la plus-value que représente le renforcement du PLH à l'échelle communautaire, au-delà de l'addition des projets communaux.**

Cette plus-value peut notamment se justifier, par :

- La conduite **des actions que les communes seules ne sont pas en mesure de réaliser ou l'émergence de projets communs d'intérêt communautaire.** C'est le cas, par exemple, de la politique foncière, support d'une politique maîtrisée de développement de la construction, qui suppose en premier lieu de disposer d'une connaissance précise du

foncier mobilisable à l'échelle de l'ensemble du territoire. De tels projets ne sont pas conçus comme de simples projets communaux mais bien comme des projets susceptibles de marquer fortement l'image du territoire ou de générer un effet de diffusion sur le reste du territoire.

- L'intérêt de réunir les communes pour **faire converger leurs intérêts ou projets, voire de peser vis-à-vis des opérateurs et des partenaires**. L'absence de grand pôle urbain central plaide en faveur d'une telle démarche. L'expérience de l'intercommunalité dans d'autres domaines (action culturelle, zones d'activités, collecte des déchets) peut servir d'exemple en la matière.
- La possibilité de **mettre en débat et de trouver des solutions sur des sujets plus sensibles, susceptibles de diviser les élus**. La mise en place de la conférence intercommunale du logement montre que cette mise en débat est possible sur des sujets importants mais à priori facteurs de clivage entre communes.
- La possibilité de **faire émerger des projets communs ou d'intérêt communautaire et qu'une commune seule ne pourrait pas porter**. De tels projets ne sont pas conçus comme de simples projets communaux mais bien comme des projets susceptibles de marquer fortement l'image du territoire ou de générer un effet de diffusion sur le reste du territoire.

➤ Situer les enjeux de l'Habitat dans une approche plus large de la qualité résidentielle à l'échelle du territoire

Les actions menées lors des 2 premiers PLH, même si elles semblent s'apparenter davantage à catalogue d'actions portées techniquement qu'à une véritable stratégie de territoire, **ont eu des résultats visibles ou mesurables sur la transformation de l'habitat dans la CCCO**. Ces transformations participent à la qualité résidentielle et à l'attractivité d'une intercommunalité qui n'est perçue ni comme un pôle urbain important, ni comme un pôle d'emploi majeur.

L'implication ou la mobilisation des élus et la capacité de la CCCO à faire du PLH un élément de sa stratégie de territoire **pourraient prendre appui sur une vision plus large de la notion d'habitat, autour des notions de cadre de vie et de qualité ou d'attractivité résidentielle, voire de développement durable**.

De ce point de vue, il peut être intéressant de resituer la place de l'habitat et du logement dans une approche plus globale de la qualité résidentielle et d'articuler la question du logement avec celles, entre autres, du cadre de vie, de la desserte et des transports, de l'accès aux services, de la valorisation du patrimoine ou de la politique culturelle du territoire.

Ce dépassement de la dimension purement technique du PLH peut contribuer à la fois à mobiliser les élus sur la question de l'habitat et à **porter la réflexion à l'échelle intercommunale, en hissant la stratégie Habitat dans une vision intercommunale et prospective**.

L'élaboration du nouveau PLH représente une opportunité pour engager cette dynamique participative. La prise en compte de ces enjeux transversaux dans le nouveau PLH ne doit pas être seulement soumise in fine à la validation des élus ; il importe au contraire, d'emblée et tout au long de la conception du PLH, de les associer à la définition des enjeux stratégiques de leur politique Habitat.

□ Bilan et perspectives : le point de vue des élus (séminaire des élus du 19 octobre 2016)

Le séminaire a mobilisé près de 25 personnes et 13 communes (Aniche, Auberchicourt, Erre, Fenain, Hornaing, Loffre, Marchiennes, Masny, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt, Somain, Vred et Warlaing).

➤ Le PLH : un outil stratégique au service de l'intérêt communautaire

Les communes ont rappelé la difficulté de l'exercice de construction en raison, notamment, des différents documents de programmation et d'urbanisme réglementaire (cf. SCoT, PLU, Natura 2000...). **Les élus évoquent la difficulté de concilier ces documents, qui doivent être cohérents entre eux mais réalisés à des moments différents et dans des contextes différents.** Ils évoquent, également, leur intention de suivre davantage les travaux du prochain SCoT pour éviter d'aboutir à un document conçu uniquement d'un point de vue de techniciens.

Les communes **reconnaissent au PLH l'intérêt d'un travail en commun pour définir une vision partagée des enjeux sur le territoire.** L'intérêt de la démarche communautaire (au moins en termes de cohérence à l'échelle du territoire) est évoqué par les élus, notamment pour ce qui concerne la connaissance des stratégies et des programmes d'intervention des bailleurs sociaux ou pour mobiliser plus efficacement les moyens de lutte contre l'habitat indigne.

➤ Atouts et insuffisances du territoire

- Un habitat dans un état globalement satisfaisant : les enjeux semblent plus qualitatifs que quantitatifs.
- Un atout majeur : le patrimoine minier. Quelques opérations ambitieuses ont été menées (comme les cités Lemay et Sainte-Marie à Pecquencourt). La particularité des communes minières (difficultés sociales mais dans un habitat horizontal peu dense) **n'est, par contre, pas bien prise en compte dans les dispositifs de la politique de la ville, au détriment du territoire.**
- La localisation et la desserte autoroutière du territoire, en prise directe avec l'axe Douai-Valenciennes (raccordé à l'A1) et proche de l'axe Valenciennes-Lille au Nord, constituent également des atouts pour le territoire.
- Mais **le maillage du territoire par les transports collectifs demeure insuffisant.** Le réseau des transports publics dessert mal les communes du Nord et de l'Est du territoire.
- **Une offre locative apparemment mal adaptée aux personnes seules et aux petits ménages** (et aux personnes âgées).

- Un manque de communication des bailleurs sociaux sur leurs projets de rénovation et sur leur plan de patrimoine.
- **Un manque de prise en compte par les bailleurs sociaux des besoins d'entretien courant de leur parc social** (en dehors des programmes de rénovation).
- Une difficulté partagée : **la baisse des dotations de l'état, combinée aux taux d'imposition des ménages faibles**. Les moyens d'intervention des collectivités restent relativement faibles dans un contexte où les revenus des ménages vont jouer un rôle de plus en plus important dans les ressources des territoires. Ce constat peut être mis en perspective avec les enjeux de peuplement et le relatif manque d'attractivité du territoire vis-à-vis des opérateurs privés.

➤ La plus-value communautaire

L'approche intercommunale apporte de nombreux avantages comme :

- La définition des priorités, l'organisation d'une action collective et d'une mutualisation des moyens d'actions (exemple : promouvoir l'amélioration du parc social pour maîtriser les charges).
- Le poids dans la politique d'attribution des bailleurs sociaux (préférence du territoire...) et plus largement dans la politique de peuplement.
- La veille à l'équilibre entre les communes. La question du développement et de la répartition du parc social fait débat. Certaines communes estiment que le pourcentage de logements sociaux est trop élevé alors que d'autres, confrontées à une forte demande, se posent la question de savoir si le parc social est suffisant. Par ailleurs, les communes avec peu ou pas de logements sociaux sont plus rurales et ne pourront pas développer massivement leur parc locatif social.
- La promotion du territoire auprès des promoteurs privés (et éviter d'avoir à injecter des fonds publics sur des opérations de lotissement).
- Le rôle d'observation est également mis en avant.
- L'information et le fait de rendre compte. Les communes regrettent de ne pas disposer d'une vision claire des actions et des résultats du PLH communautaire en cours. Elles suggèrent donc de renforcer ce volet dans le nouveau programme.
- L'engagement d'une réflexion intercommunale sur la question de la densification et des formes d'habitat. L'habitat collectif vertical est peu présent sur le territoire. Dans la perspective du prochain SCoT, les élus souhaitent que cette question soit abordée en tenant compte à la fois du besoin de maîtrise de l'étalement urbain, des caractéristiques de l'habitat existant et des attentes des ménages, sans qu'elle n'aboutisse à des critères de densité trop restrictifs.

➤ Les thématiques prioritaires des élus pour le nouveau PLH

Les élus s'accordent pour porter l'effort sur quelques priorités territoriales plutôt qu'une dispersion des actions. Parmi les principales priorités affichées par les élus se trouvent :

- **L'adaptation des logements aux ménages** (cf. parcours résidentiel). Compte tenu de l'évolution des ménages, la structure des logements n'est plus en adéquation avec les besoins. En particulier, **il manque des petites surfaces pour les jeunes et des surfaces mieux adaptées aux personnes âgées** (logements trop grands et/ou ne permettant pas l'autonomie et le maintien de l'autonomie).
- **Les locataires du parc privé.** Il est mis en avant des difficultés avec certains propriétaires qui ne jouent pas le jeu : tendance à une dégradation non maîtrisée (pas seulement dans les communes urbaines) des logements à la limite de l'indignité, problème des découpes...
- **La poursuite de la réhabilitation du parc minier** (énergie et adaptation). Plutôt qu'accueillir de nouvelles opérations de logement social sur certaines communes, il faudrait concentrer les moyens sur les sites les plus en difficulté en termes de gestion urbaine.
- **Favoriser l'accession : l'accueil de ménages solvables** constitue un moyen de rééquilibrage pour les communes dont la part de logements locatifs sociaux est importante et un moyen aussi de changer un peu l'image.
- **Le foncier** : Une stratégie foncière communautaire est à élaborer. Ses objectifs et ses outils sont à définir.

La relance de la construction neuve n'apparaît pas prioritaire à courts termes puisque la demande est insuffisante, notamment sur certains territoires).

➤ Une identité à renforcer / valoriser

Le renforcement et la valorisation de l'identité du territoire peut passer par un jeu sur **la complémentarité entre tradition et innovation** :

- **Tradition.** L'habitat minier doit être valorisé comme élément d'identité du territoire, à travers la rénovation, le classement UNESCO et la présence du Centre Historique Minier.
- **Innovation.** Donner l'image d'un territoire qui bouge et qui change, accorder de l'importance à la dimension qualitative de l'habitat, aux nouvelles formes d'habitat (participatif)...

Dans le nouveau PLH communautaire, il faut mettre en avant le « bien vivre », l'habitat rénové (et économe en énergie). La taille du territoire et la proximité des communes peuvent également constituer des atouts en termes de qualité résidentielle.

BILAN DE REALISATION DU PLH

Le précédent PLH comportait 17 actions organisée selon 4 axes :

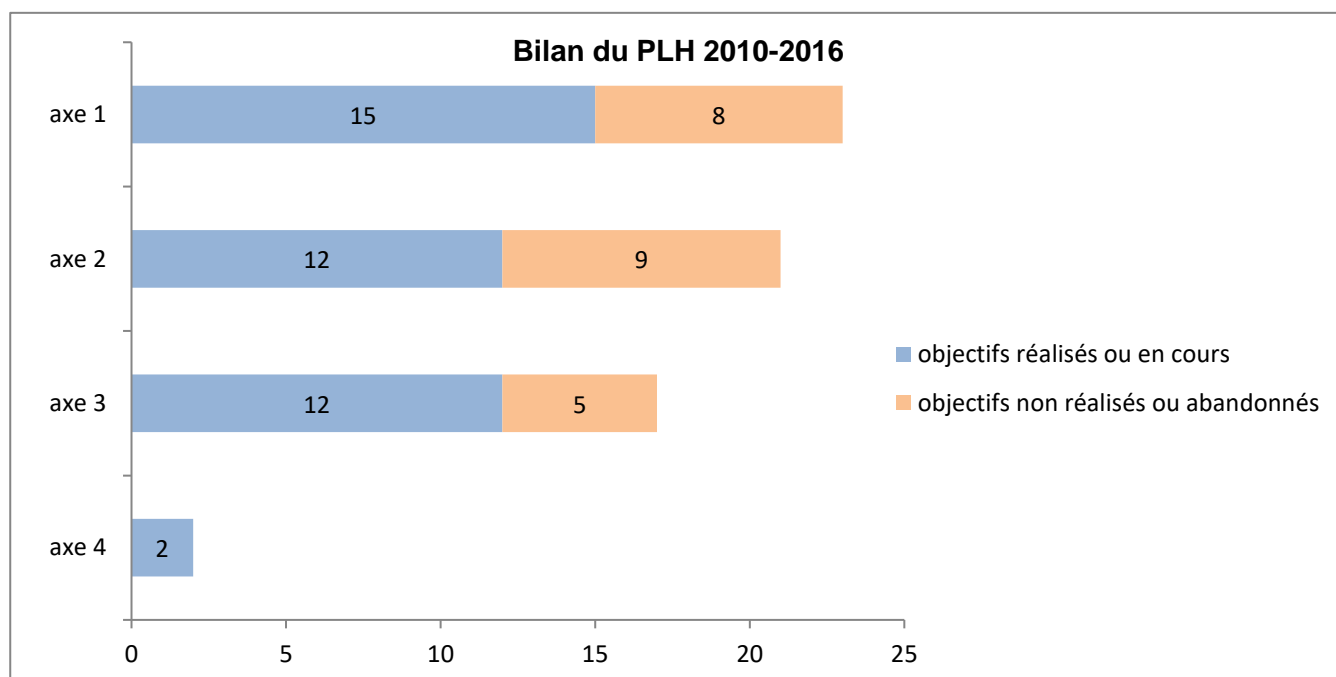
- Axe 1 : Développer et diversifier l'offre neuve en logements.
- Axe 2 : Agir sur la qualité du parc existant.
- Axe 3 : Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits.
- Axe 4 : Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions faits.

Les actions qui constituent le programme comportent généralement plusieurs objectifs de réalisation. C'est donc le bilan de réalisation de ces objectifs, en non des actions, qu'il est préférable d'établir pour évaluer le bilan de réalisation du PLH. **Ce bilan porte donc sur 65 objectifs, répartis dans les 17 fiches actions.** A noter que les différents échelons du PLH 2010-2016 sont axes-objectifs-actions alors que dans le nouveau PLH, la structure sera la suivante : axes-objectifs-actions.

La réalisation des objectifs a été évaluée selon les critères suivants :

- Réalisé.
- Réalisé partiellement.
- En cours de réalisation.
- Non réalisé.
- Abandonné.

Sur l'ensemble du programme, 63% des objectifs ont été réalisés totalement ou partiellement ou sont en cours de réalisation, et 35% n'ont pas été réalisés. Un seul objectif a été abandonné.



AXES	Actions	Objectifs	réalisé	réalisé partiellement	en cours	non réalisé	abandonné
AXE 1 Développer et diversifier l'offre neuve en logement	1.1 Traduire le PLH dans les documents d'urbanisme (accompagnement des communes)	1		1			
	1.2 Structurer les actions foncières pour l'habitat	6	3			3	
	1.3 Accompagner le développement de l'offre locative sociale adaptée aux besoins des demandeurs	4	3			1	
	1.4 Organiser le développement en accession abordable pour les primo-accédants	3	2			1	
	1.5 Encourager le développement de l'habitat durable	2	1			1	
	1.6 Mener des démarches de projet urbain en matière d'habitat	7	3	2		1	1
	TOTAL AXE 1	23	12	3	0	7	1
AXE 2 Agir sur la qualité du parc existant	2.1 Agir pour l'amélioration des logements privés anciens avec le Grenelle de l'Environnement	5	3			2	
	2.2 Agir sur le parc inadapté	4				4	
	2.3 Encourager la rénovation du parc HLM et du patrimoine de la SOGINORPA	2				2	
	2.4 Améliorer la qualité résidentielle dans le parc locatif social	4	4				
	2.5 Améliorer l'accès au parc social	6			5	1	
TOTAL AXE 2	21	7	0	5	9	0	

AXES	Actions	Objectifs		réalisé	réalisé partiellement	en cours	non réalisé	abandonné
AXE 3 Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits	3.1 Développer des structures spécifiques à caractère social en fonction des besoins identifiés	3		1	1		1	
	3.2 Développer une offre locative adaptée aux demandeurs prioritaires	4		2			2	
	3.3 Agir pour l'adaptation des logements de personnes âgées et/ou handicapées aux problématiques de la mobilité	5			3		2	
	3.4 Création d'aires d'accueil des gens du voyage	5		1		4		
TOTAL AXE 3		17		4	4	4	5	0
AXE 4 Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions	4.1 Mettre en place un pilotage opérationnel	1			1			
	4.2 Mettre en place des outils d'évaluation et d'observation efficaces et réactifs	3			1		2	
TOTAL AXE 4		4		0	2	0	2	0
TOTAL PLH		65		23	9	9	23	1

Actions	Objectifs de réalisation	Réalisé
1.1 Traduire le PLH dans les documents d'urbanisme		Partiellement
1.2 Structurer les actions foncières pour l'habitat	Recenser le foncier disponible à l'urbanisation et des secteurs de renouvellement urbain	Non
	Veille foncière (DIA)	Non
	Intervention indirecte avec l'EPF avec les compétences "Lotissements" et "ZAC"	Oui
	Intervention directe avec l'EPF pour les communes qui engagent une opération d'urbanisation publique ou privée	Oui
	Cession aux bailleurs HLM et/ou réalisation de lotissements	Oui
	Définition de sites stratégiques de développement de l'habitat	Non
1.3 Accompagner le développement de l'offre locative sociale adaptée aux besoins des demandeurs	Programmation pluri-annuelle de logements locatifs sociaux	Oui
	Financement de logements très sociaux 5000€ par logement neuf ou acquisition-amélioration	Oui
	Mise en place d'une grille de critères pour mobiliser les 5000€ afin de développer une offre qualitative (intégration urbaine et archi, petites surfaces pour jeunes, logements adaptés, localisation, performance énergétique)	Non
	Concertation avec les bailleurs pour garantir la diversité des typologies dans le parc social	Oui
1.4 Organiser le développement en accession abordable pour les primo-accédants	Développer des opérations mixtes	Oui
	Aide financière aux primo-accédants (neuf et acquisition amélioration) - budget 40 000€	Oui
	Définition de la politique de vente patrimoniale sur le territoire	Non
1.5 Encourager le développement de l'habitat durable	Référentiel de qualité des opérations neuves comprenant les aspects urbains et architecturaux ainsi que les économies d'énergies, qui formalisera les conditions qualitatives de mise en œuvre des opérations neuves	Non
	Actions de promotion et de communication de l'habitat durable (ADIL -EIE) - budget 20 000€	Oui
1.6 Mener des démarches de projet urbain en matière d'habitat	Organiser des sessions de formation pour les élus et techniciens	Partiellement
	<u>Mettre en œuvre des projets globaux de développement :</u> RD645 Masny - Ecaillon - Auberchicourt : Nord Tram – Grands bureaux ateliers centraux (maîtrise d'ouvrage)	Partiellement
	Aniche : Centre ville-Champ de la Nation (accompagnement)	Oui
	Aniche : Quartier Nord (accompagnement)	Abandonné
	Somain : Quartier des Cheminots (accompagnement)	Oui
	Montigny-en-O./Pecquencourt : Quartier Barrois-Pâtures (accompagnement)	Oui
Somain – Fenain: « Le Terroir des 2 Villes » (maîtrise d'ouvrage - éco- quartier)	Non	

➤ Bilan de réalisation des objectifs de l'axe 1 - Développer et diversifier l'offre neuve en logements

Cet axe du PLH est celui qui comporte le plus grand nombre d'actions (6) et d'objectifs (23). Le bilan de réalisation est globalement satisfaisant puisque 15 objectifs sur 23 ont été réalisés (dont 12 totalement et 3 partiellement). **Les objectifs réalisés sont liés aux partenariats (contractualisés ou non)** de la CCCO avec l'EPF, mobilisé en tant qu'outil d'intervention foncière, et avec les opérateurs dans le cadre du programme pluriannuel de construction de logements locatifs sociaux. Ce programme, ainsi que l'exercice de la compétence « Lotissements », ont permis à la CCCO d'intervenir dans une certaine mesure sur la définition des programmes (diversité typologique ou opérations mixtes). **Cette intervention a pu s'appuyer sur les aides financières mises en place par la CCCO** pour promouvoir la construction locative très sociale ou l'accession sociale à la propriété.

Le bilan de réalisation met, par contre, en évidence les lacunes importantes en matière de pilotage stratégique à l'échelle intercommunale : absence de stratégie foncière, mais aussi difficulté à définir des sites stratégiques de développement de l'habitat, à mettre en place des critères qualitatifs ou des référentiels pour les programmes neufs ou à définir avec les bailleurs une politique concertée de vente dans le parc social. **L'un des enjeux du prochain PLH sera d'accorder une plus grande attention à cette dimension à la fois stratégique et qualitative du PLH.**

De la même manière, le bilan de l'action 16 (démarches de projet), fait apparaître, au-delà du bilan de réalisation des objectifs, l'implication encore limitée de la CCCO, qui intervient davantage en accompagnement des projets communaux qu'en tant que porteur de grands projets « d'intérêt intercommunal ». Cela peut s'expliquer pour des projets engagés de longue date par les communes (comme le Champ de la Nation à Aniche et la cité des Cheminots à Somain). La difficulté à faire émerger des dynamiques de projet sur des opérations plus récentes est, par contre, un indicateur d'une stratégie intercommunale insuffisante.

Actions	Objectifs de réalisation	Réalisé
2.1 Agir pour l'amélioration des logements privés anciens avec le Grenelle de l'Environnement	Etude pré-op sur parc privé	Non
	Observation de l'occupation des ayants droits et définition d'actions appropriées	Non
	Poursuite du programme Habiter Mieux (en diffus) - objectif de 20 logements pour 10 000 € en 2011	Oui
	Mise en place d'un dispositif d'amélioration du parc privé (PIG)	Oui
	Poursuite de la démarche communautaire de promotion et d'information des travaux d'amélioration d'habitat et économies d'énergies - budget 26 000 € (ADIL + CNL 59)	Oui
2.2 Agir sur le parc inadapté	Poursuite de la MOUS lutte contre l'insalubrité (fin 2011) - budget 11 995€ pour l'étude et 68 917€ pour les honoraires	Non
	Réalisation d'une étude pré-op sur l'habitat inadapté et sur la vacance	Non
	Mise en place d'un dispositif pré-opérationnel sur l'habitat inadapté et la vacance	Non
	Animation d'un groupe de travail avec communes et bailleurs pour une intervention en acquisition amélioration sur le parc privé (définition d'une méthodologie d'intervention)	Non
2.3 Encourager la rénovation du parc HLM et du patrimoine de la SOGINORPA	Accompagner les bailleurs dans la mise en œuvre des programmes pluriannuels de réhabilitation (parc minier, rénovation thermique, mise en vente, besoins)	Non
	Concertation avec la Soginorpa sur la mise à niveau de son parc	Non
2.4 Améliorer la qualité résidentielle dans le parc locatif social	Démarche de GUP sur les grands quartiers d'habitat social Anru : Aniche	Oui
	Démarche de GUP sur les grands quartiers d'habitat social Anru : Pecquencourt	Oui
	Opération de résidentialisation à Aniche	Oui
	Opération de résidentialisation à Pecquencourt	Oui
2.5 Améliorer l'accès au parc social	Recensement du parc privé conventionné	Non
	Dispositif d'info sur le parc social et privé conventionné	En cours
	Définir les priorités d'attribution pour les demandes prioritaires avec les bailleurs	En cours
	Elaborer un mode de gestion des demandes locatives soc (fluidifier) avec les bailleurs	En cours
	Déterminer les besoins et caractéristiques d'une offre spécifique avec les bailleurs	En cours
	Optimiser les conditions de mobilisations des aides	En cours

➤ Bilan de réalisation des objectifs de l'axe 2 - Agir sur la qualité du parc existant

Avec 5 actions et 21 objectifs de réalisation, cet axe représente également un volet important du programme d'actions du précédent PLH. Le bilan de réalisation des objectifs relativement satisfaisant (9 actions réalisées et 5 en cours) **recouvre en réalité un bilan très contrasté selon le type d'action.**

Les objectifs réalisés ont surtout concerné l'amélioration du parc privé dans le cadre de dispositifs institutionnels (PIG, Habiter mieux, information sur les économies d'énergie avec l'ADIL et la CNL 59) **et l'accompagnement de démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) ou de résidentialisation** dans le cadre de projets ANRU ou dans des communes dont une partie du territoire se trouve en géographie prioritaire depuis longtemps. Sur ce point, il est à noter qu'il s'agissait davantage pour la CCCO d'accompagner des projets portés par les communes que de mettre en œuvre une véritable stratégie intercommunale sur ces questions. Le même constat que sur l'axe 1 peut être fait en ce qui concerne, notamment, les secteurs de projet ou la dimension qualitative des programmes.

Les actions portant sur le parc inadapté et l'amélioration du parc social n'ont pas été engagées, soit parce que les études préalables n'ont pas pu être menées, soit parce que le partenariat avec les bailleurs sociaux s'est limité à la programmation de la construction et n'a pas permis à la CCCO de disposer d'une vision prospective des besoins d'amélioration et d'adaptation du parc social existant. L'engagement récent d'une étude sur l'amélioration thermique du parc social, portant sur la programmation des bailleurs et les moyens de prévenir la précarité énergétique, avait pour but de combler cette lacune.

L'action visant à améliorer l'accès au parc social n'a été engagée que très récemment, avec la mise en place de la conférence intercommunale du logement. Le support institutionnel que propose la CIL offre sans doute un cadre plus propice à la réflexion intercommunale et partenariale sur l'accès au logement, alors que la programmation de l'amélioration du parc social repose avant tout sur les stratégies propres de chacun des bailleurs.

Actions	Objectifs de réalisation	Réalisé
3.1 Développer des structures spécifiques à caractère social en fonction des besoins identifiés	Projet de la maison relais (Somain)	Oui
	Poursuite avec le conseil général du développement de structures spécifiques à caractère social (foyers de jeunes, relogement)	Non
	Réflexion sur les besoins d'accompagnement social et modalités de sortie vers le logement autonome	Partiellement
3.2 Développer une offre locative adaptée aux demandeurs prioritaires	Développement d'une offre de PLAI	Oui
	Contribution aux instances du PDALPD	Oui
	Intégration d'un volet de développement de l'offre locative conventionnée dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat	Non
	Participation aux démarches partenariales d'amélioration des besoins et de l'offre adaptée	Non
3.3 Agir pour l'adaptation des logements de personnes âgées et/ou handicapées aux problématiques de la mobilité	Développement d'opérations de logements locatifs sociaux adaptés aux problèmes de mobilité	Partiellement
	Recenser l'offre existante avec les bailleurs des logements adaptés PA	Partiellement
	Promotion de l'adaptation des logements adaptés	Non
	Intégration d'un volet adaptation des logements dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat	Non
	Etude de sensibilisation 2010-2011 - continuité des déplacements - les PMR	Partiellement
3.4 Création d'aires d'accueil des gens du voyage	Réaliser une aire d'habitat adapté de 15 places à Aniche	Oui
	<u>Engager des démarches opérationnelles pour répondre aux besoins :</u> à Aniche Fenain Pecquencourt Somain	En cours En cours En cours En cours

➤ Bilan de réalisation des objectifs de l'axe 3 - Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits

L'axe 3 comporte 5 actions et 17 objectifs de réalisation. **Le nombre d'objectifs totalement réalisés est relativement faible (4)** et concerne des opérations ponctuelles (maison-relais à Somain, terrain familial à Aniche) ou des actions liées à la programmation locative (PLAI) ou à des dispositifs institutionnels (PDALPD).

Les objectifs partiellement réalisés ou non réalisés concernent davantage **les démarches nécessitant une approche interpartenariale, d'échelle intercommunale et comportant une dimension stratégique plus affirmée**. C'est le cas des besoins d'accompagnement social et des démarches partenariales d'adaptation aux besoins spécifiques. La difficulté à réaliser ces objectifs peut notamment s'expliquer par le caractère moins directement opérationnel des actions à mener et par la difficulté à mobiliser le partenariat en dehors de dispositifs institutionnels (tel que la CIL).

Les objectifs en cours de réalisation concernent l'action 3.4 et l'engagement de démarches opérationnelles pour la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage ne signifient pas que l'aire prévue par le schéma départemental soit en cours de réalisation. Les élus ont au contraire évoqué **la nécessité, de leur point de vue, de redéfinir les objectifs de réalisation pour mieux répondre aux besoins qu'ils identifient sur leur territoire**.

Actions	Objectifs de réalisation	Réalisé
4.1 Mettre en place un pilotage opérationnel	Copil PLH (1 réunion par an)	Partiellement
4.2 Mettre en place des outils d'évaluation et d'observation efficaces et réactifs	Définir et mettre en place des indicateurs de suivi et d'observation du PLH et des marchés de l'habitat	Non
	Publication annuelle des évolutions de la demande et de l'offre de logements	Non
	Tableau de bord du PLH	Partiellement

➤ Bilan de réalisation des objectifs de l'axe 4 - Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des actions faits

L'axe 4 du PLH portait sur les outils de suivi de sa mise en œuvre, à travers un nombre limité d'actions et d'objectifs. Le bilan est peu satisfaisant dans la mesure où 2 objectifs sur 4 n'ont été que partiellement réalisés.

La principale carence concerne les outils techniques d'observation des marchés, dont l'absence limite la capacité du territoire à définir précisément les besoins d'adaptation et les modalités de développement de l'offre à l'échelle de son territoire.

Par ailleurs, la difficulté à organiser le pilotage opérationnel du PLH peut en partie expliquer le manque d'implication des élus à l'échelle du territoire sur la question de l'Habitat. La démultiplication des instances et comités de pilotage ne garantit pas, pour autant, leur participation régulière et active. Des modes de pilotage véritablement efficaces restent sans doute à définir.

Le service Habitat de la CCCO est peu pourvu en moyens humains et la disponibilité des élus reste fortement contrainte. L'enjeu du prochain PLH sera donc de renforcer la capacité de la CCCO à assurer un portage plus stratégique de son PLH en optimisant les moyens à sa disposition. Plusieurs pistes ont déjà été évoquées :

- S'appuyer sur les instances de la conférence intercommunale du logement pour, à la fois, mobiliser les communes et opérateurs et orienter les politiques d'adaptation du parc locatif.
- Mobiliser les ressources de l'observatoire départemental de l'Habitat et du SCoT, récemment mis en place, afin de limiter le travail de constitution et de gestion d'un observatoire par les services de l'intercommunalité.

		OBJECTIFS		REALISATIONS		Part de l'objectif global réalisé 2012-2015
		Objectifs annuels actualisés par commune	Objectifs actualisés par commune au terme du PLH (5 ans 2012-2016)	Objectifs annuels réalisés par commune *	Objectifs réalisés par commune entre 2012 et 2015**	
Pôle Somainois	Bruille-lez-M.	5	25	1	4	16%
	Erre	4	20	12	47	235%
	Fenain	22	110	32	127	115%
	Hornaing	8	40	3	13	33%
	Somain	37	185	27	106	57%
		76	380	74	297	78%
Pôle Anichois	Aniche	31	155	13	50	32%
	Auberchicourt	12	60	7	26	43%
	Emerchicourt	4	20	1	3	15%
	Monchecourt	5	25	4	16	64%
		52	260	24	95	37%
Montigny-en-O. & Pecquencourt	Montigny-en-O.	20	100	8	31	31%
	Pecquencourt	41	205	18	73	36%
		61	305	26	104	34%
Pays de Marchiennes	Marchiennes	16	80	13	52	65%
	Rieulay	14	70	3	11	16%
	Tilloy-lez-M.	2	10	1	3	30%
	Vred	7	35	8	30	86%
	Wandignies-H.	5	25	5	19	76%
	Warlaing	2	10	1	3	30%
		46	230	30	118	51%
Secteur Sud-Ouest	Ecaillon	4	20	4	16	80%
	Lewarde	3	15	0	0	0%
	Loffre	2	10	1	3	30%
	Masny	7	35	2	7	20%
		16	80	7	26	33%
CCCO	251	1255	160	640	51%	

* objectifs réalisés sur 4 ans – les données 2016 n'étant pas disponibles

** données SITADEL "logements commencés de 2011 à 2014" donc équivaut aux logements réalisés entre 2012 et 2015

BILAN DE REALISATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION

En 2010, ont été fixés des objectifs de construction à l'échelle des différents secteurs de la CCCO. Suite à la loi MoLLE, les objectifs de construction ont dû être territorialisés à la commune entre 2012 et 2016.

➤ Les objectifs globaux de construction

Le PLH prévoyait la construction de 1 255 logements entre 2012 et 2016, soit un rythme annuel de 251 logements. 30% de cet objectif devait être réalisé dans le pôle Somainois, 21% dans le pôle Anichois, 24% dans le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent, 18% dans le pays de Marchiennes et 6% dans le secteur Sud-Ouest.

Sur la période 2012-2015, les chiffres 2016 n'étant pas disponibles, seuls 640 logements ont été construits. Les objectifs de constructions ont été remplis à hauteur de 51%.

Avec 78% de l'objectif global, le pôle Somainois est celui qui a rempli le plus son objectif : objectif à relativiser car il a été porté par les communes d'Erre et Fenain qui ont largement dépassé le nombre de logements à construire. Le Pays de Marchiennes a rempli la moitié de son objectif global de construction.

Il est à noter que les communes de Bruille-lez-Marchiennes, Emerchicourt, Lewarde, Masny et Rieulay sont les communes ayant les moins rempli leur objectif de construction, et ce, avec moins de 20% de logements construits.

Si les objectifs annuels de construction sont appréhendés, 4 communes du territoire les remplissent : Ecaillon, Erre, Fenain et Vred.

		Part dans les objectifs globaux		OBJECTIFS				REALISATIONS		Part de l'objectif global réalisé 2012-2015***
				Objectifs annuels par commune		Objectifs globaux par commune au terme du PLH (5 ans 2012-2016)		Objectifs annuels réalisés par commune *	Objectifs réalisés par commune entre 2012 et 2015**	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi			
Pôle somainois	Bruille-lez-M.	40%	50%	2	3	10	13	5	19	190%
	Erre	40%	50%	2	2	8	10	3	10	125%
	Fenain	40%	50%	9	11	44	55	18	71	161%
	Hornaing	20%	30%	2	2	8	12	0	0	0%
	Somain	40%	50%	15	19	74	93	10	39	53%
		46%	58%	30	37	144	183	35	139	97%
Pôle Anichois	Aniche	40%	50%	12	16	62	78	6	22	35%
	Auberchicourt	20%	30%	2	4	12	18	16	63	525%
	Emerchicourt	40%	50%	2	2	8	10	0	0	0%
	Monchecourt	40%	50%	2	3	10	13	5	20	200%
		46%	59%	18	25	92	119	26	105	114%
Montigny-en-O. & Pecquencourt	Montigny-en-O.	20%	30%	4	6	20	30	7	27	135%
	Pecquencourt	20%	30%	8	12	41	62	24	95	232%
		24%	37%	12	18	61	92	31	122	200%
Pays de Marchiennes	Marchiennes	40%	50%	6	8	32	40	2	9	28%
	Rieulay	40%	50%	6	7	28	35	0	0	0%
	Tilloy-lez-M.	40%	50%	1	1	4	5	0	0	0%
	Vred	40%	50%	3	4	14	18	0	0	0%
	Wandignies-H.	40%	50%	2	3	10	13	0	0	0%
	Warlaing	40%	50%	1	1	4	5	0	0	0%
		51%	64%	19	24	92	116	2	9	10%
Secteur Sud-Ouest	Ecaillon	20%	30%	1	1	4	6	0	0	0%
	Lewarde	40%	50%	1	2	6	8	0	0	0%
	Loffre	40%	50%	1	1	4	5	0	0	0%
	Masny	0%	20%	0	1	0	7	0	0	100%
		23%	43%	3	5	14	26	0	0	0%
CCCO	40%	53%	82	109	403	536	94	375	93%	

* objectifs réalisés sur 4 ans

** données CCCO "programmation LLS 2011-2015"

*** par rapport à l'objectif global minimal

➤ Les objectifs de construction de logements locatifs sociaux

La CCCO avait pour objectif la réalisation de 403 à 536 logements locatifs sociaux sur la période 2012-2016. Si on conserve le seuil minimum, les communes du territoire ont réalisé 93% de leur objectif de construction, soit 375 logements locatifs sociaux.

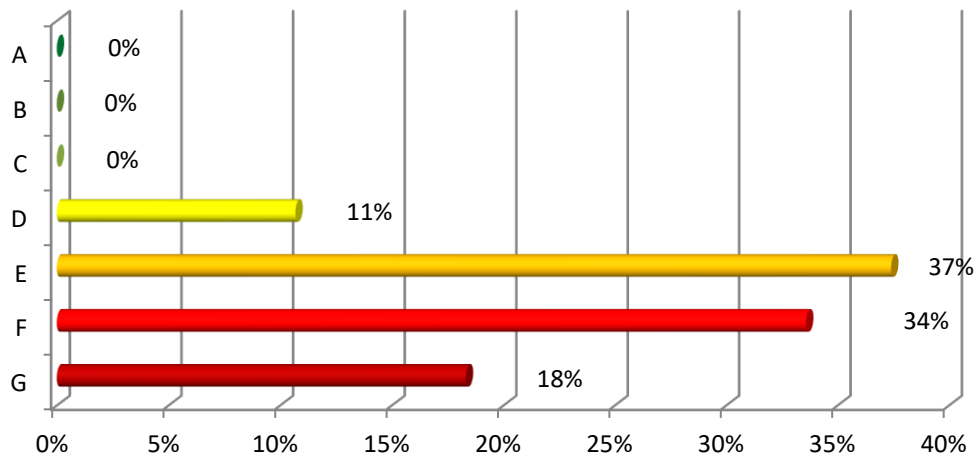
Le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent a dépassé son objectif (200%). Le pôle Anichois l'a également dépassé (114%) mais grâce aux communes d'Auberchicourt et Monchecourt. Le pôle Somainois, en 2015, était à 97% de son objectif, grâce aux communes de Bruille-lez-Marchiennes, Erre et Fenain.

Le Pays de Marchiennes (10%) et le secteur Sud-Ouest (0%) sont très loin d'avoir rempli leurs objectifs de construction de logements locatifs sociaux.

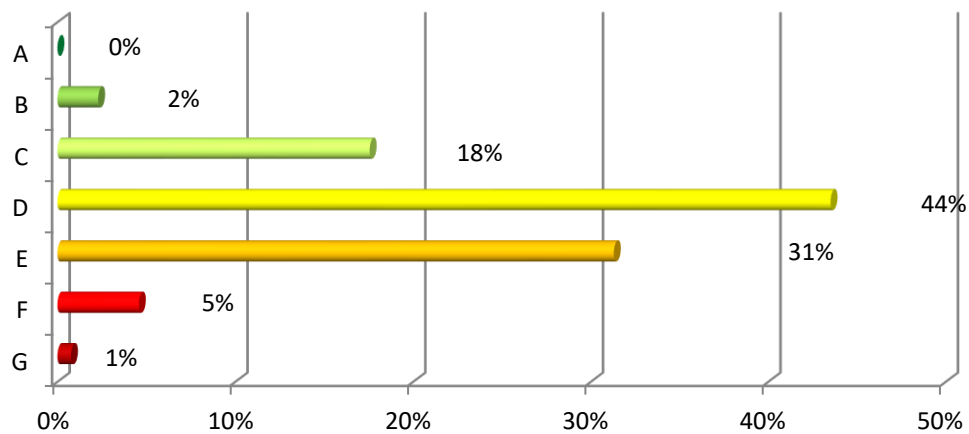
A l'échelle communale, les communes ayant largement rempli leur objectif de logements sociaux sont : Auberchicourt, Bruille-lez-Marchiennes, Erre, Fenain, Monchecourt, Montigny-en-Ostrevent et Pecquencourt.

A l'inverse, nombreuses sont les communes n'ayant construit aucun logement locatif social : Ecaillon, Emerchicourt, Hornaing, Lewarde, Loffre, Masny, Rieulay, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage et Warlaing.

Répartition des étiquettes énergétiques avant travaux



Répartition des étiquettes énergétiques après travaux



LE BILAN DU PROGRAMME D'INTERET GENERAL (31.10.16)

La Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent a lancé en octobre 2013 un programme d'intérêt général sur son territoire. C'est un **programme d'actions partenarial** visant à traiter des problématiques particulières dans l'habitat existant dont la nature peut être sociale ou technique :

- Lutter contre la précarité énergétique et réhabiliter durablement le parc de logement privé.
- Eradiquer l'habitat indigne et insalubre.
- Maintenir à domicile les personnes âgées ou handicapées.

Sa durée est de 3 ans, reconductible pour 2 années supplémentaires.

Le programme prévoit la réhabilitation de 120 logements par an répartis ainsi :

- 105 logements « propriétaires occupants » (85 travaux de réhabilitation énergétique / 5 travaux lourds / 15 travaux pour l'autonomie de la personne).
- 15 logements « propriétaires bailleurs » (5 travaux de réhabilitation énergétique / 5 travaux lourds / 5 travaux pour l'autonomie de la personne).

Le programme permet aux propriétaires d'obtenir des subventions exceptionnelles (ANAH, Etat, Région, Cœur d'Ostrevent...) afin de réhabiliter leurs logements. La CCCO a confié le suivi de ce dispositif à SOLiHA Douaisis (ex PACT du Douaisis). L'équipe d'animation a pour mission :

- **D'accompagner** les propriétaires dans leurs démarches de projet de travaux, sur les plans administratif, technique et financier.
- **De diagnostiquer** leur logement (visites, conseils techniques, préconisations de travaux, audits énergétique et environnemental...).
- **D'informer** les propriétaires sur l'ensemble des aides mobilisables pour leur projet (subventions, crédits d'impôts, abattements fiscaux, caisse d'avance...).
- **De monter** leurs dossiers de demandes de subvention et de les suivre jusqu'au paiement des aides.

Le PIG a bénéficié d'une bonne communication puisqu'en 3 ans environ 1 100 ménages ont pris contact avec l'opérateur SOLiHA Douaisis. Seuls 110 ménages n'étaient pas éligibles aux aides (ressources supérieures aux plafonds de l'ANAH).

Au 31 octobre 2016, soit après 3 ans de phase opérationnelle, le PIG a permis le financement de 266 projets sur 360, représentant (en nombre de logements) :

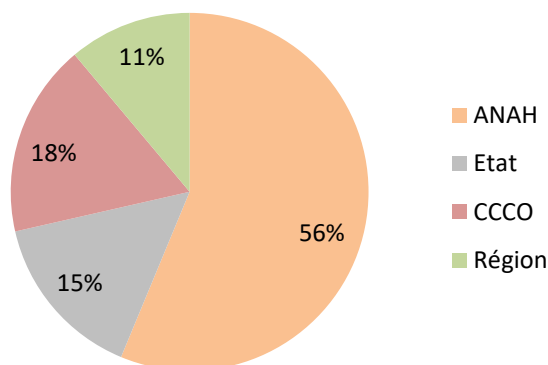
- 236 réhabilitations énergétiques (dossier Habiter Mieux), soit 79% des objectifs.
- 31 maintiens à domicile (dossier Autonomie), soit 69% des objectifs.
- 7 sorties d'insalubrité (dossier Travaux lourds), soit 23% des objectifs.

9 logements vacants avant travaux ont été remis sur le marché.

Le programme a généré 5 890 000 € de travaux TTC (5 510 000 € HT), grâce aux subventions ainsi réparties :

- ANAH : 2 213 000 €.
- Etat (ASE) : 597 000 €.
- Cœur d'Ostrevent : 686 000 €.
- Région (Plan 100 000 logements) : 437 000 €.

Répartition des subventions travaux entre les financeurs du programme



L'animation du PIG a coûté 348 000 € (frais d'ingénierie) mais le reste à charge pour la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent s'élève à environ 174 00 € pour les 3 années d'animation auxquels il faut encore déduire la participation de la Région au titre des Audits Energétiques et Environnementaux.

Les bons résultats du programme s'expliquent par :

- La bonne communication autour du dispositif.
- Le taux de prise en charge des travaux par les subventions (abondement important de Cœur d'Ostrevent et de la Région).
- La mobilisation du partenariat de SOLiHA Douaisis et Cœur d'Ostrevent (articulation entre les dispositifs).

Ils pourraient être meilleurs s'il y avait :

- Une stabilisation de la réglementation ANAH (notamment sur la prise en charge des PO modestes).
- Une ouverture des aides aux accédants (aujourd'hui non permis).
- Une meilleure prise en charge des dossiers travaux lourds.
- Un système de caisse d'avance (pour les dossiers avec difficultés de trésorerie).
- Des taux de subvention plus attractifs pour les propriétaires bailleurs.
- Un financement de l'ingénierie qui permettrait de renforcer la capacité d'intervention de l'opérateur.

ANNEXES

Extrait du Porter à connaissance de l'Etat - DDTM59 - Délégation territoriale de Douai - Cambrai - juin 2016

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 (A1.4)

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 (A1.3)

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 (A1.3)

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">• Décision d'élaboration d'un PLH par délibération de l'EPCI 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">• Transmission de la délibération au Préfet,• transmission de la délibération aux personnes morales que l'EPCI souhaite associer. Définition des modalités d'association de l'État. <ul style="list-style-type: none">• Transmission par le Préfet du Porter à Connaissance de l'État
--	---

Phase étude

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

Phase consultation et avis

2 mois à compter de la délibération (avis réputé favorable)	<ul style="list-style-type: none">• Délibération de l'EPCI arrêtant le projet de PLH 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.
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">• Examen par l'EPCI des observations exprimées Nouvelle délibération <ul style="list-style-type: none">• 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.• L'avis du CRH est transmis au Préfet de département.• Avis du Préfet, qui formule éventuellement des demandes de modifications.

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">• L'EPCI transmet le projet éventuellement modifié aux communes et établissements susmentionnés suivant les mêmes modalités de transmission aux maires et EPCI compétents.• Adoption du PLH par l'EPCI• Transmission pour information du PLH, accompagné des avis exprimés, aux communes, établissements intercommunaux et personnes morales associées.• Affichage de la délibération d'adoption pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres.• Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.• 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). <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">• Transmission du bilan annuel et de la délibération aux maires et EPCI compétents,• Présentation en CDH du bilan à mi-parcours,• mise à disposition du public dans les mêmes conditions que pour l'adoption du PLH. <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>
--	--

PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT