

Trame urbaine AML
Synthèse de l'état des lieux
2ème partie

(version écrite des commentaires sur la partie logements sociaux de la présentation)

1) L'usage économe de l'espace

Diapositives 1-2 : Calculer la densité de la trame urbaine

X

Diapositives 3-4-5-6-7 : La densité de la trame urbaine AML

X

Diapositives 8-9-10-11-12-13-14-15 : Repérage de l'armature de la trame urbaine

X

Diapositives 16-17-18-19 : Analyse de la consommation de l'espace à partir des autorisations à construire : Surface communale consommée

X

Diapositives 20-21-22 : Analyse de la consommation de l'espace à partir des autorisations à construire : Nombre de logements à l'hectare

X

Diapositives 23-24-25-26-27 : Analyse de la consommation de l'espace à partir des autorisations à construire : Coefficient d'occupation du sol

X

Diapositives 28 : La consommation de l'espace à partir des autorisations à construire : synthèse

X

2) Le logement social

Diapositive 1 : Taux de logements sociaux (approche AML / NPDC)

Au 1er janvier 2009, le Nord Pas-de-Calais compte 393.000 logements sociaux (parc Soginorpa compris) et l'AML 311.000, soit **79%** du parc régional.

Au 1er janvier 2000, le Nord Pas-de-Calais comptait 371.000 logements sociaux et l'AML 294.000, soit encore **79%** du parc régional.

La part de l'AML en logements sociaux est de ce fait **stable** depuis 10 ans.

Sachant que le nombre de ménages du Nord Pas-de-Calais en résidence principale en 2006 était de 1.596.000 et que le nombre de ménages de l'AML en résidence principale était quant à lui de 1.130.000, soit **71%** (ce qui correspond au poids relatif de population de l'AML), **l'AML a un parc de logement social relativement plus important que celui de l'ensemble de la région.**

De fait, la part du logement social, mesurée par le rapport entre le parc social public 2009 et le nombre de ménages en résidence principale 2006 (en faisant abstraction de la vacance structurelle ou technique du parc social), est de **24,5%** dans le Nord Pas-de-Calais, et de **27,5%** sur l'AML.

Diapositive 2 : Taux de logements sociaux (carte AML)

Cette part globale de 27,5% se territorialise de façon non uniforme sur l'ensemble de l'AML.

25 communes ont un taux de logements sociaux supérieur à **50%**. Parmi elles des communes fortement structurantes pour la trame urbaine : Lens (58%), Liévin (56%), Bruay-la-Buissière (56%), Libercourt (61%). Toutes se situent dans le bassin minier.

135 communes ont un taux de logements sociaux compris **entre 20% et 50%**. Cambrai (19%) et Hazebrouck (17%) sont les deux seules communes d'importance à ne pas faire partie de ce groupe, qui englobe :

- l'ensemble du bassin minier
- l'ensemble de la vallée de la Sambre
- Arras
- la moitié est de l'agglomération lilloise, avec la péninsule sud de Seclin
- l'axe Bailleul-Nieppe-Armentières, et le quasi-axe Comines-Wervicq et Halluin
- Saint-Amand et Orchies

Ces deux groupes des communes dont le taux de logements sociaux dépasse 20% **reflètent plutôt bien l'armature principale de la trame urbaine de l'AML.**

On pourrait même imaginer les compléter, en suivant la trame des transports collectifs régionaux :

- dans la moitié ouest de l'agglomération lilloise et sur l'axe Wambrechies-Comines
- sur l'axe Haubourdin-La Bassée
- sur l'axe Lesquin-Orchies-Saint-Amand
- sur l'axe Armentières-Isbergues (s'il était décidé qu'il serait desservi par du TCSP)
- entre Auchel et Isbergues

Diapositive 3 : Création de logements sociaux (approche AML / NPDC)

Il est de ce fait utile de s'intéresser non plus aux stocks de logements sociaux, mais aux flux entre 2000 et 2009. Cette période a en l'occurrence été marquée par une forte politique de création de logements sociaux.

Entre 2000 et 2009, le parc social public a crû de 22.000 logements sur le Nord Pas-de-Calais, de 16.700 logements sur l'AML, qui représente ainsi **76%** de la croissance du parc social public régional.

Ce poids relatif se situe approximativement entre le poids relatif du stock de logements sociaux (79%) et le poids relatif des ménages en résidence principale (71%).

En termes de taux annuels de croissance, le Nord Pas-de-Calais se situe à un niveau de +0,64% par an, et l'AML à un niveau de **+0,62%** par an. Ces deux taux sont très proches.

Diapositive 4 : Création de logements sociaux (carte AML)

La carte de l'AML montre des situations assez variables en termes de flux de création de logements sociaux rapporté au nombre de ménages 2006.

Pour reprendre les compléments de l'armature de la trame urbaine relevés plus haut :

- on observe un **rééquilibrage** à l'ouest de l'agglomération lilloise, mais un rééquilibrage **non ciblé** qui déborde largement la structuration par les transports collectifs majeurs
- l'axe Haubourdin-La Bassée est l'objet d'une certaine **dynamique assez bien corrélée au TER**
- l'axe Lesquin-Orchies-Saint-Amand ne connaît de développement que dans le **triangle Lesquin-Templeuve-Séclin** qui cerne l'aéroport et accueille les activités qui s'y rattachent plus ou moins directement
- l'axe Armentières-Isbergues connaît lui aussi une **dynamique** qui a l'avantage d'être assez lisible, mais **non corrélée aux transports collectifs lourds** (inexistants)
- de même entre Auchel et Isbergues, un **rattrapage** se lit nettement

En ce qui concerne les éléments principaux de la trame urbaine :

- le parc du bassin minier est relativement stable, avec des situations très différenciées, on note les situations opposées de Lens (-0,2% par an) et de Valenciennes (+1,07% par an)
- la vallée de la Sambre connaît une dynamique différenciée similaire à celle du bassin minier
- Arras se maintient dans une dynamique moyenne, similaire à celle de Cambrai
- l'axe Bailleul-Armentières est lui aussi assez stable

Globalement, **l'armature de la trame urbaine est confortée par le logement social**, dont il faudrait étudier la densité pour vérifier son **rôle structurant sur le plan spatial**.

Néanmoins, les dynamiques **dépasse**nt parfois cette armature, comme sur l'axe Estaires-La Bassée, voire s'y **opposent**, comme à Hazebrouck.

Mais nous pouvons dire quand même que **la création de logement social ne suit la périurbanisation qu'une fois qu'elle s'est structurée et intégrée à la trame urbaine**.

Diapositive 5 : Renouvellement du parc social : approche par la construction neuve et les démolitions (approche AML / NPDC)

Les données sur le flux de création du logement social permettent d'approcher son **renouvellement**, par la **construction neuve** et par la **démolition**.

Pour la construction neuve, 31.000 logements neufs ont été livrés entre 2000 et 2009 sur le Nord Pas-de-Calais, et 22.000 sur l'AML, ce qui représente **71%** de l'ensemble régional. Ce taux est inférieur à celui du stock de logements sociaux (79%) : en Nord Pas-de-Calais a été construit l'équivalent de 8,4% du parc social de 2000, tandis que sur l'AML ce chiffre

se réduit à **7,5%**.

Pour les démolitions, 7600 logements ont été détruits entre 2000 et 2009 sur le Nord Pas-de-Calais, 5150 l'ont été sur l'AML, ce qui représente **68%** de l'ensemble régional. Ce taux est là encore inférieur à celui du stock de logements sociaux : en Nord Pas-de-Calais, a été détruit l'équivalent de 2,05% du parc social de 2000, tandis que sur l'AML, ce chiffre se réduit à **1,75%**.

Globalement, **le renouvellement du parc social** approché par la construction neuve et les démolitions, **est moins important sur l'AML** que sur l'ensemble de la région Nord Pas-de-Calais.

Diapositive 6 : Renouvellement du parc social : construction neuve (carte AML)

La carte de la construction neuve 2000-2009 rapportée au parc de logement social 2000 **met en valeur (négative) les communes qui structurent fondamentalement l'armature de la trame urbaine** (bassin minier, vallée de la Sambre, moitié sud-est de l'agglomération lilloise, Arras, l'axe Bailleul-Armentière et Comines-Wervicq). Valenciennes est de ce point de vue une exception.

Les communes dont le taux de construction neuve est le plus important sont de deux types :

- les communes **qui appartiennent aux éléments structurants** de l'armature de la trame urbaine (l'ouest de l'agglomération lilloise, l'axe Haubourdin-La Bassée, l'axe Lesquin-Orchies augmenté du triangle Lesquin-Templeuve-Séclin, une partie de l'axe Armentières-Isbergues et une partie de l'axe Auchel-Isbergues, l'axe Cambrai-Valenciennes)
- des communes **étrangères à l'armature** de la trame urbaine (axe Estaires-La Bassée, axe Templeuve-Ostricourt, axe Arras-Lens – nota : l'axe Arras-Douai est structuré par le TER et est l'objet d'une dynamique de construction neuve, mais ne se situe pas dans l'AML)

Diapositive 7 : Renouvellement du parc social : démolitions (carte AML)

La carte des démolitions 2000-2009 rapportée au parc de logement social 2000 est plus simple et **plus ciblée**, sans doute du fait des Programmes de Rénovation Urbaine.

Sont ainsi mises en valeurs un certain nombre de **communes fortement structurantes** pour l'armature de la trame urbaine : Roubaix-Wattrelos, Béthune, Lens, Arras et Maubeuge.

Les communes de l'AML qui sont les plus structurantes peuvent donc avoir une dynamique positive de démolition, sans bénéficier cependant de la même dynamique pour la construction neuve.

Il serait ainsi intéressant de s'interroger sur la cohérence des politiques de renouvellement du parc social (non abordées ici).

Diapositive 8 : La structuration de la trame urbaine par le logement social : la territorialisation de la loi SRU (approche AML globale)

La question de la structuration de la trame urbaine par le logement social peut être abordée par l'analyse des périmètres prioritaires pour la production de logements sociaux. Deux périmètres sont ici étudiés : le périmètre résultant de la territorialisation de l'article 55 de la loi SRU et le périmètre sur lequel s'appuie le dispositif Scellier.

En ce qui concerne le périmètre lié à la loi SRU, l'article 55 énonce : « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Ile-de-France et **3500 habitants** dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé. »

Il ne peut pas y avoir de carte des communes « éligibles » à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, on peut tenter cet exercice en simplifiant à l'extrême le texte, en posant que l'AML est une grande agglomération et en identifiant toutes les communes dont la population 2006 est supérieure à 3500 habitants.

Il ressort que **187** communes de l'AML (qui en compte 562) ont une population supérieure à 3500 habitants, soit **33,3%** des communes de l'AML. Ces communes disposent de **67,8%** de la trame urbaine, de **82,4%** de la population de l'AML et de **89,2%** de l'emploi de l'AML.

Globalement, sous réserve de la continuité géographique, cette « extraction SRU » de la trame urbaine correspond à **son armature la plus structurante**. En l'occurrence, la densité moyenne de l'AML étant de 42 P+E / ha construit, celle de cette sous-trame SRU est de **52 P+E / ha construit**.

Diapositive 9 : La structuration de la trame urbaine par le logement social : la territorialisation de la loi SRU (carte AML)

La carte confirme le **caractère structurant de la « sous-trame SRU »**, comprise à l'intérieur de l'armature des communes de plus de 20 P+E / ha construit.

Diapositive 10 : La structuration de la trame urbaine par le logement social : l'arrêté du 29 avril 2009 (approche AML globale)

L'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement, définit des zones A, B1 et B2. Le Nord Pas-de-Calais est concerné par les zones B1 et B2.

423 communes de l'AML sont classées en zone B1 et B2, soit **75%** des communes de l'AML. Ces communes disposent de 84% de la trame urbaine, de **90%** de la population de l'AML et de **89,5%** de l'emploi de l'AML.

Ce zonage est **moins structurant** que celui des « communes SRU », puisque sa densité est de **45 P+E / ha** construit seulement.

Diapositive 11 : La structuration de la trame urbaine par le logement social : l'arrêté du 29 avril 2009 (carte AML)

La carte confirme que ce zonage **déborde largement** sur le périurbain peu dense l'armature de la trame urbaine de l'AML.

De ce point de vue, **contrairement au zonage SRU**, il est **faiblement pertinent pour prioriser la production de logement social** dans l'optique de faire contribuer le **logement social au confortement de l'armature urbaine de l'AML**.

Diapositive 12 : La qualité du parc privé : première approche FILOCOM : part des classes 6-7-8 et des classes 7-8 (approche AML / NPDC)

L'action publique sur le logement consiste à **produire du logement social** mais aussi à **contribuer à une qualité du parc privé à vocation sociale équivalente à la qualité du parc public**.

La **qualité du parc privé** peut être approchée par les classes 6, 7 et 8 ou seulement 7 et 8 de la base de données FILOCOM, ainsi que par les classes « logement sans confort » et « logement de confort partiel » de cette même base.

Il faut noter que FILOCOM inclut le parc SOGINORPA, globalement inscrit en classe 6.

En ce qui concerne les classes 6, 7 et 8, sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 675.000 appartiennent aux classes 6-7-8, soit 53,6%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 481.000 sont en classes 6-7-8, soit **54,85%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **légèrement plus que l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, le logement potentiellement indigne de classes 6-7-8 représente **57%** du parc FILOCOM des communes SRU, et **56%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

En ce qui concerne les classes 7 et 8 seulement, sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 118.000 appartiennent aux classes 7-8, soit 9,36%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 91.000 sont en classes 7-8, soit **10,35%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **légèrement plus que l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, le logement potentiellement indigne de classes 7-8 représente **11%** du parc FILOCOM des communes SRU, et **10,62%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

Diapositive 13 : La qualité du parc privé : première approche FILOCOM : part des classes 6-7-8 (carte AML)

La carte de l'AML indique une certaine **homogénéité** des logements de classe 6-7-8.

Les communes où ces classes dominent sont :

- au nord de l'agglomération lilloise, Roubaix-Tourcoing-Wattrelos-Halluin, et au sud

Haubourdin-Ronchin prolongé jusqu'au bassin minier selon l'axe Haubourdin-La Bassée et l'axe Ronchin-Douai

- Armentières-Merville
- dans le bassin minier, des communes secondaires assez dispersées

Les communes les moins touchées se situent plutôt dans le périurbain (principalement autour d'Orchies), mais on trouve dans le bassin minier une série de communes secondaires assez dispersées.

L'exploitation des classes 7-8 n'est pas pertinente sur l'AML dans les communes où les logements Soginorpa dominent – c'est-à-dire dans l'ensemble du bassin minier...

Diapositive 14 : La qualité du parc privé : deuxième approche FILOCOM : part des logements sans confort ou de confort partiel (approche AML / NPDC)

En ce qui concerne les classes « sans confort » et « confort partiel », sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 490.000 appartiennent à ces classes, soit 38,9%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 340.000 sont sans confort ou de confort partiel, soit **38,7%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **un taux identique à celui de l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, le logement potentiellement indigne de classes « sans confort » et « confort partiel » représente **39%** du parc FILOCOM des communes SRU, et **38,6%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

Diapositive 15 : Le parc potentiellement indigne : deuxième approche FILOCOM : part des logements sans confort ou de confort partiel (carte AML)

La carte de l'AML indique là encore une certaine **homogénéité** des logements « sans confort » ou de « confort partiel » :

- les écarts entre les communes sont beaucoup moins importants que pour les classes 6-7-8
- chaque sous-territoire de l'AML est marqué à la fois par des taux assez importants et des taux assez faibles (le Valenciennois fait exception, puisque toutes les communes ont des taux assez importants)

Dans l'ensemble, qu'il s'agisse des classes 6-7-8 ou des classes « sans confort » et « confort partiel », **les logements de l'AML** (comme ceux de l'ensemble du Nord Pas-de-Calais) **sont globalement de qualité médiocre** et la difficulté est que la périurbanisation (riche) n'a pas permis de renverser ce constat dans les territoires périurbains.

Il reste que le parc privé ne joue pas forcément dans toutes les communes le même rôle social. Mais **là où il a un rôle social avéré on peut prévoir un déséquilibre entre le parc public et le parc privé à vocation sociale en termes de qualité du logement**.

Diapositive 16 : Approche de la qualité thermique des logements par l'année de construction (approche AML / NPDC)

La base de données FILOCOM donne la possibilité d'étendre l'état des lieux du parc privé à la question de la **qualité thermique des logements**, par le moyen détourné de l'âge du logement.

Pour simplifier cette approche, on peut s'en tenir à l'année **1975** qui marque l'apparition des premières normes énergétiques appliquées au logement.

Sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 338.000 ont été construits après 1975, soit 26,9%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 227.000 ont été construits après 1975, soit **25,9%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **légèrement moins que l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, les logements construits après 1975 représentent **23,4%** du parc FILOCOM des communes SRU, et **25,2%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

Diapositive 17 : Approche de la qualité thermique des logements par l'année de construction (carte AML)

La carte montre que les taux de logements inférieurs à 25% sont **concentrés sur l'armature principale de la trame urbaine de l'AML**. De ce point de vue, une différence importante est à noter entre l'armature principale de l'AML et le périurbain diffus.

Diapositive 18 : Fonction sociale du logement privé (approche AML / NPDC)

Cette approche de la qualité du parc privé doit être corrélée par celle du **rôle social** de ce parc. Etant donné en effet que le parc public se renouvelle (par définition) de façon à maintenir un **niveau de qualité** convenable, les politiques publiques sont attentives à **diminuer les inégalités de qualité entre le parc public et le parc privé à vocation sociale**, c'est-à-dire à **tirer la qualité vers le haut**. Là encore de ce point de vue **le parc public est structurant** pour la trame urbaine de l'AML.

La base de données FILOCOM permet d'aborder le logement privé à vocation sociale par le nombre de logements accueillant des ménages dont les revenus se situent **sous les plafonds HLM** (et donc qui pourraient accéder à un logement HLM).

Sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 848.000 accueillent des ménages situés sous le plafond HLM, soit 67,4%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 577.000 accueillent des ménages situés sous le plafond HLM, soit **65,8%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **légèrement moins que l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, les logements qui accueillent des ménages situés sous le plafond HLM représentent **66,4%** du parc FILOCOM des communes SRU, et **65,6%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

La base de données FILOCOM permet aussi d'aborder le logement privé à vocation sociale par le nombre de logements accueillant des ménages dont les revenus se situent **sous 60% des plafonds HLM**.

Sur un total de 1.260.000 logements FILOCOM 2007 en Nord Pas-de-Calais, 440.000 accueillent des ménages situés sous 60% du plafond HLM, soit 34,9%. Sur l'AML, sur un total de 877.000 logements FILOCOM 2007, 297.000 accueillent des ménages situés sous 60% du plafond HLM, soit **33,9%** de l'ensemble des logements, c'est-à-dire **légèrement moins que l'ensemble régional**.

Pour reprendre les zonages SRU et B1-B2, les logements qui accueillent des ménages situés sous le plafond HLM représentent **34,8%** du parc FILOCOM des communes SRU,

et **33,9%** du parc FILOCOM des communes B1-B2.

Diapositive 19 : Fonction sociale du logement privé (carte AML)

La carte de la part des ménages du parc FILOCOM **dont le revenu est inférieur au plafond HLM** montre une certaine disparité de situations :

- **L'armature centrale** de la trame urbaine est globalement très sociale, mais il faut noter que l'agglomération lilloise (outre Roubaix-Tourcoing-Wattrelos) et ses prolongements jusqu'au bassin minier sont manifestement plus diversifiés socialement et il en va de même d'Arras – quant à Valenciennes, la commune est un îlot de diversité dans un contexte très social.
- **Le périurbain** est quant à lui globalement diversifié.
- On note au passage que tout autour de l'AML en dehors du sud d'Arras, les bourgs ruraux ont globalement une vocation très sociale, ce qui semble expliquer pourquoi le Nord Pas-de-Calais dans son ensemble est plus social que l'AML.

La carte de la part des ménages du parc FILOCOM **dont le revenu est inférieur à 60% du plafond HLM** accuse la disparité des situations :

- **L'armature centrale** se divise en deux parties : **l'agglomération lilloise** (sauf Roubaix et Tourcoing) et **son prolongement sud** jusqu'au bassin minier cessent d'avoir une vocation sociale ; et a contrario l'ensemble du **bassin minier** (y compris son prolongement à l'ouest jusqu'à Isbergues) et de la **vallée de la Sambre** garde une fonction très sociale ; on note qu'il en est de même de **l'axe Armentières-Isbergues** ; **Hazebrouck** et **Cambrai** sont dans le même cas, mais pas **Arras**.
- **Le périurbain** est quant à lui globalement diversifié et il est notable que l'ensemble du périurbain de l'arrondissement de Lille n'a qu'une très faible vocation sociale.
- Le constat fait sur les bourgs ruraux hors AML se maintient.

La fonction sociale du parc privé est ainsi « structurante » pour l'AML, ce qui a deux conséquences :

- **l'armature de la trame urbaine de l'AML** (hors agglomération lilloise et prolongement vers le bassin minier) **est susceptible de faire l'objet d'une politique spécifique de renouvellement urbain du bâti ancien**
- dans l'état actuel des choses, le débat sur la limitation de la production de logements sociaux dans les communes dont le taux dépasse 50% n'a pas de sens, étant donné que **le parc privé de ces communes joue un rôle social très important**, et que cette limitation ne fait que reporter le problème, voire l'aggraver si le parc privé est de moindre qualité que le parc public – la question de ce point de vue devient celle de **l'attractivité de ces communes** au regard d'une population nouvelle susceptible de cohabiter avec l'ancienne sans la rejeter dans les bourgs ruraux.

3) L'environnement et la trame urbaine

Diapositive 1

X

Diapositive 2

X

Diapositive 3

X

Diapositive 4

X

Diapositive 5

X

Diapositive 6

X

Diapositive 7

X

Diapositive 8

X