



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane



PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay
Artois Lys Romane

SOMMAIRE

	Chapitre 1 : Une attractivité démographique et résidentielle à retrouver sur un vaste territoire aux dynamiques contrastées.....	13
	I. Des tendances démographiques qui traduisent des disparités territoriales	13
	II. Une fragilité socio-économique, reflet d'une époque industrielle passée	31
	III. Un marché de la construction de moins en moins dynamique.....	40
	Chapitre 2 : Un enjeu important de réhabilitation et d'adaptation du parc de logements pour répondre aux besoins de la population.....	45
	I. Une prédominance de logements individuels, héritage du passé minier du Nord de la France	45
	II. Une part importante de grands logements souvent inadaptés aux besoins des habitants	51
	III. Une majorité de propriétaires occupants mais une fonction locative très présente sur l'Agglomération	54
	IV. Un parc de résidences principales ancien et de moindre qualité	57
	V. Une vacance dans le parc à contenir.....	60
	VI. Un parc privé présentant des signes de fragilité.....	62
	VII. Un parc social ancien, un territoire solidaire.....	69
	VIII. Seize quartiers identifiés au titre de la politique de la ville.....	84
	Chapitre 3 : Des difficultés de parcours résidentiels en grande partie liées à la fragilité socio-économique des ménages	89
	I. Des marchés immobiliers contrastés.....	89
	II. Une accession à la propriété difficile	92
	III. Une faible pression sur le parc social	96
	Chapitre 4 : La réponse aux besoins des publics spécifiques en logement et en hébergement.....	100
	I. Une offre conséquente et des solutions à apporter pour les ménages précaires	100
	II. Anticiper les besoins pour les personnes âgées.....	105
	III. Une offre diversifiée et conséquente à destination des adultes handicapés	107
	IV. Une offre relativement développée mais peu accessible pour des jeunes aux faibles ressources	109
	V. Une offre restant à développer à destination des Gens du voyage	111
	Chapitre 5 : Synthèse et enjeux.....	116





Introduction



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).



1. Cadre juridique du PLH



1.1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.



Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.



1.2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un **diagnostic**, un **Document d'Orientations** incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un **Programme d'Actions** qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

2. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre en considération le PLH.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.



Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.



Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.



Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;

- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;

- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil ».
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

- un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.



Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
- des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,

Chiffres clés



278 368
habitants permanents en 2014 sur la CABBALR

1 353
habitants perdus entre 2009 et 2014



18 200
naissances entre 2009 et 2014



14 339
décès entre 2009 et 2014

Un solde migratoire négatif entre 2009 et 2014



1 personne sur 5
a plus de 60 ans

5 941
personnes de plus de 60 ans supplémentaires entre 2009 et 2014



113
Jeunes de moins de 20 ans pour 100 seniors de plus de 60 ans



2,4
personnes par ménage

17 700 €
de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation



124 020
logements au sein la CABBALR en 2014

87 %
de logements individuels



7 %
de logements vacants en 2014, soit

8 804
logements vacants en 2014

27 %
de logements locatifs sociaux sur le territoire, soit

30 894
logements sociaux en 2016



6 561
demandes de logements sociaux exprimées

66 %
des demandeurs ont des ressources très faibles et entrent sous les plafonds de ressources très sociaux (PLAi)



1 040
logements construits en moyenne par an depuis 2004

3. Une analyse territoriale en 8 secteurs géographiques



Suite à des élargissements successifs, la Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane réunit 100 communes sur près de 650 km². En 2014, la Communauté d'Agglomération compte **278 368 habitants permanents** sur son territoire, et constitue à ce titre un territoire de poids en région Hauts-de-France.



Ce territoire multipolaire se compose aujourd'hui de :

- 38 communes de moins de 1000 habitants, regroupant 8% de la population intercommunale ;
- 30 communes comprenant entre 1 000 et 2 500 habitants, concentrant 17% de la population du territoire ;
- 32 communes de plus de 2 500 habitants, regroupant 75% de la population dont 5 communes de plus de 10 000 habitants :
 - o Béthune et Bruay-la-Buissière avec respectivement 25 413 habitants et 22 579 habitants constituent les deux communes les plus peuplées de l'intercommunalité ;
 - o Nœux-les-Mines avec 12 570 habitants ;
 - o Auchel avec 10 773 habitants ;
 - o Lillers avec 10 192 habitants.





COLLINES DE L'ARTOIS				
Bajus – 374 hab.	Maisnil-lès-Ruitz – 1 604 hab.	Camblain-Châtelain – 1803 hab.	Caucourt – 346 hab.	La Comté - 877 hab.
Beugin – 464 hab.	Hermin - 210 hab.	Estrée-Cauchy – 375 hab.	Diéval – 761 hab.	Ourton – 785 hab.
Rebreuve – Ranchicourt - 1 089 hab.	Gauchin-Le Gal – 327 hab.	Fresnicourt-le-Dolmen – 763 hab.		
AUCHELLOIS-LILLEROIS				
Lozinghem – 1 324 hab.	Burbure – 3 044 hab.	Lillers – 10 192 hab.	Cauchy-à-la-Tour – 2 914 hab.	Ferfay – 922 hab.
Auchel – 10 773 hab.	Allouagne – 2 967 hab.			
BETHUNOIS				
Oblinghem - 316 hab.	Fouquereuil – 1 431 hab.	Beuvry - 9 502 hab.	Annezin – 5 881 hab.	Verquin – 3 459 hab.
Vendin-lès-Béthune – 2 418 hab.	Vaudricourt – 905 hab.	Chocques – 2 980 hab.	Béthune – 25 413 hab.	Essars – 1 584 hab.
Fouquières-lès-Béthune – 1 063 hab.	Verquigneul – 1 917 hab.			
BRUAYISIS				
Lapugnoy - 3 466 hab.	Ruitz – 1 589 hab.	Hesdigneul-lès-Béthune – 831 hab.	Labeuvrière – 1 715 hab.	Haillicourt - 4 986 hab.
Marle-les-Mines - 5 692 hab.	Houdain - 7 386 hab.	Bruay-la-Buissière – 22 579 hab.	Calonne – Ricouart – 5 489 hab.	Divion – 6 760 hab.
Gosnay – 951 hab.				
EST				
Givenchy – lès-la-Bassée – 1 014 hab.	Noyelles-lès-Vermelles – 2 373 hab.	Cambrin – 1 071 hab.	Vermelles - 4 589 hab.	Auchy-les-Mines – 4 659 hab.
Billy-Berclau – 4 437 hab.	Douvrin – 5 038 hab.	Annequin – 2 354 hab.	Haisnes – 4 381 hab.	Violaines – 3 630 hab.
Cuinchy – 1 743 hab.	Lorgies – 1 584 hab.			



FLANDRES-BAS-PAYS				
Saint-Floris – 547 hab.	Hinges – 2 410 hab.	Robecq – 1 355 hab.	Gonnehem – 2 554 hab.	Richebourg – 2 586 hab.
Vieille-Chapelle – 803 hab.	La Couture – 2 757 hab.	Festubert – 1 323 hab.	Busnes – 1 278 hab.	Calonne-sur-la-Lys – 1 605 hab.
Locon – 2 353 hab.	Mont-Bernanchon – 1 370 hab.	Neuve-Chapelle – 1 349 hab.	Saint-Venant – 2 982 hab.	
NOEUXOIS				
Labourse – 2 594 hab.	Drouvin-le-Marais – 576 hab.	Noeux-les-Mines – 12 570 hab.	Barlin – 7 672 hab.	Sailly-Labourse – 2 161 hab.
Houchin – 697 hab.	Hersin – Coupigny – 6 127 hab.			
OUEST				
Rombly – 58 hab.	Mazinghem – 481 hab.	Liettres – 318 hab.	Ames – 661 hab.	Bourecq – 602 hab.
Quernes – 484 hab.	Ligny-lès-Aire – 625 hab.	Rely – 462 hab.	Ecquedecques – 499 hab.	Guarbecques – 1 444 hab.
Blessy – 862 hab.	Lières – 382 hab.	Auchy-au-Bois – 470 hab.	Estrée-Blanche – 951 hab.	Amettes – 510 hab.
Norrent-Fontes – 1 455 hab.	Ham-en-Artois – 1 018 hab.	Witternesse – 583 hab.	Linghem – 216 hab.	Westrehem – 220 hab.
Saint-Hilaire-Cottes – 814 hab.	Lambres – 1 051 hab.	Isbergues – 9 027 hab.	Lespesses – 406 hab.	

Composition communale de chaque secteur (source : INSEE RP 2014)



Présentation du territoire

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane

Flandres-Bas-Pays :

- 14 communes
- **25 436 hab.**
- 9 % de la pop. 2015 de la CABBALR

- Limites communales
- Limites de secteurs

Béthunois :

- 12 communes
- **56 653 hab.**
- 20 % de la pop. 2015 de la CABBALR

Ouest :

- 24 communes
- **23 618 hab.**
- 9 % de la pop. de la CABBALR

Auchellois-Lillerois :

- 7 communes
- **31 829 hab.**
- 11 % de la pop. de la CABBALR

Collines de l'Artois :

- 13 communes
- **9 781 hab.**
- 4 % de la pop. de la CABBALR

Bruaysis :

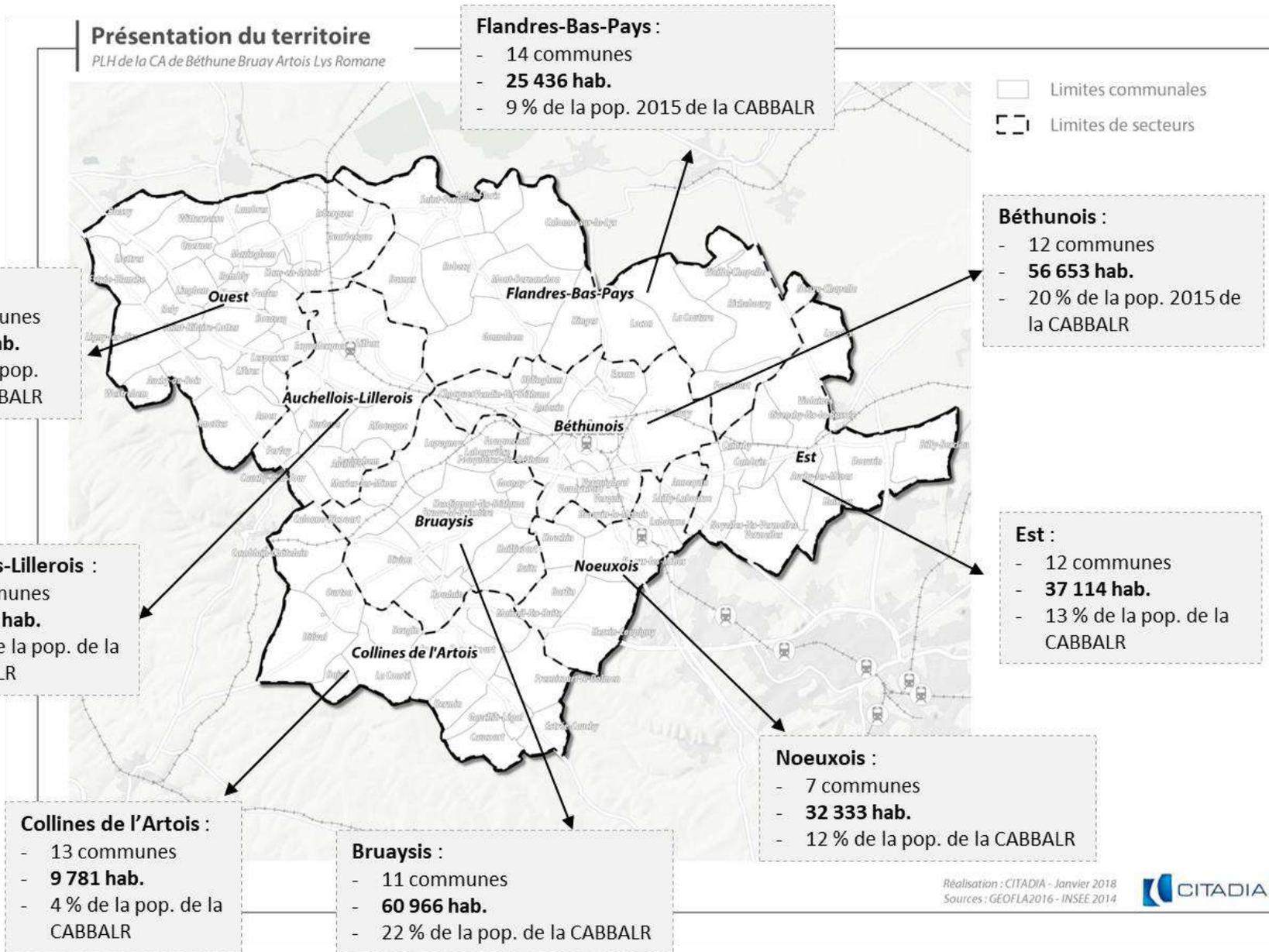
- 11 communes
- **60 966 hab.**
- 22 % de la pop. de la CABBALR

Noeuxois :

- 7 communes
- **32 333 hab.**
- 12 % de la pop. de la CABBALR

Est :

- 12 communes
- **37 114 hab.**
- 13 % de la pop. de la CABBALR



Réalisation : CITADIA - Janvier 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014





PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay

Artois Lys Romane

Chapitre 1 : Une attractivité démographique et résidentielle à retrouver sur un vaste territoire aux dynamiques contrastées

Chapitre 1 : Une attractivité démographique et résidentielle à retrouver sur un vaste territoire aux dynamiques contrastées



I. Des tendances démographiques qui traduisent des disparités territoriales

1. Une croissance démographique irrégulière portée par un solde naturel positif

1.1. Une récente hausse de la croissance démographique mais fragile qui cache des disparités territoriales

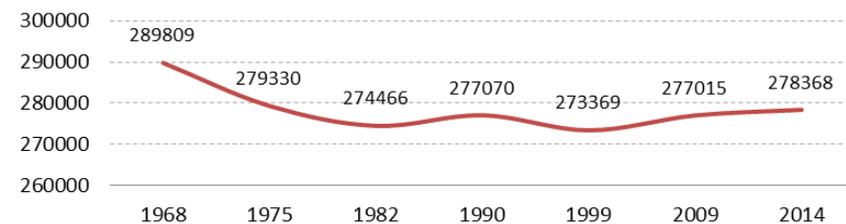
Après une baisse démographique continue depuis la fin des années 1960 jusqu'au début des années 1980, liée au déclin de l'industrie charbonnière, le territoire connaît une stagnation de la population jusqu'en 1999.

Depuis le début des années 2000, période de reprise économique avec l'installation de nouvelles activités, le territoire connaît à nouveau une croissance démographique timide mais positive et régulière, avec une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,1% entre 1999 et 2014, soit environ 5 000 habitants supplémentaires depuis 1999.

Ces évolutions présentent un décalage par rapport aux territoires de référence, dont la population a crû régulièrement depuis 1968.

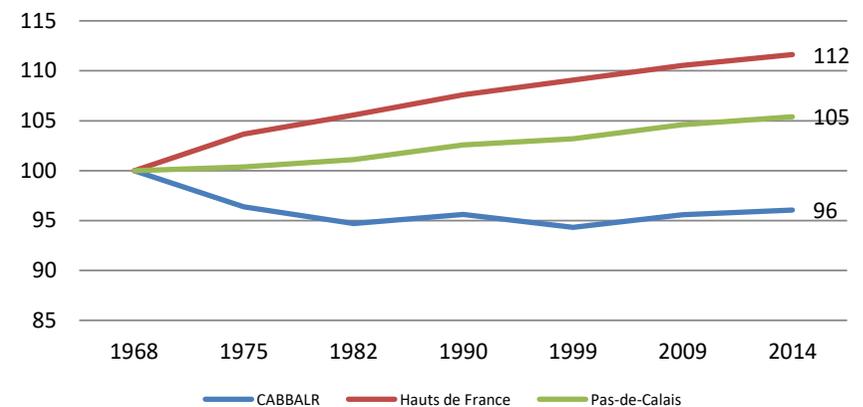
Evolution de la population sur la CABBALR depuis 1968

Source : INSEE RP 2014



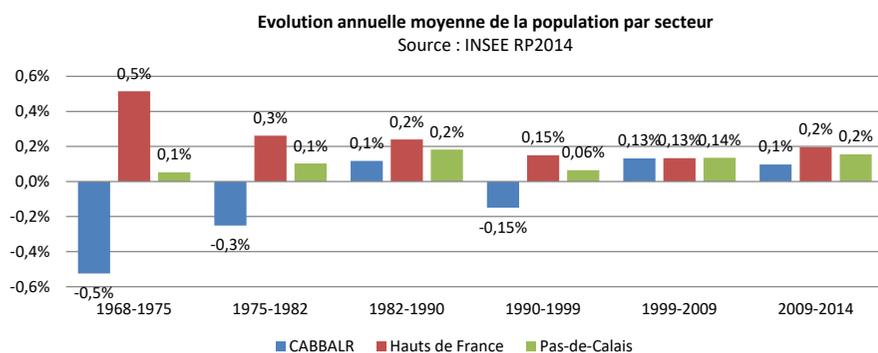
Evolution de la population entre 1968 et 2014 Indice de 100 -

Source : INSEE RP 2014



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Hauts de France	5 394 454	5 592 417	5 673 260	5 775 745	5 854 069	5 944 354	6 006 156
Pas-de-Calais	1 397 099	1 402 295	1 412 413	1 433 203	1 441 568	1 461 257	1 472 589
CABBALR	289 809	279 330	274 466	277 070	273 369	277 015	278 368
Auchellois-Lillerois	35 067	33 965	32 850	32 427	31 830	32 405	32 136
Bruaysis	85 440	76 631	71 214	67 764	64 571	63 487	61 444
Noeuxois	35 414	33 867	32 442	32 020	31 517	31 651	32 397
Collines de l'Artois	9 078	8 747	8 531	8 694	8 699	9 382	9 778
Béthunois	54 518	55 643	55 401	54 928	56 206	56 033	56 869
Est	27 687	28 255	30 145	34 672	35 276	36 038	36 873
Ouest	24 993	24 804	24 157	23 704	22 734	23 474	23 599
Flandres-Bas-Pays	17 612	17 418	19 726	22 861	22 536	24 545	25 272

Evolution de la population entre 1968 et 2014// Source : INSEE RP 2014



1.2. Une croissance portée par les communes périurbaines

Des évolutions contrastées sont observées au sein des secteurs infra-communautaires. Depuis la fin des années 1960, les secteurs périurbains ruraux ont connu une plus forte croissance de la population (+43% pour les Flandres-Bas-Pays et +33% pour l'Est et dans une moindre mesure les Collines de l'Artois avec +8% entre 1968 et 2014), en lien avec l'augmentation de la mobilité des ménages, de l'attractivité des communes et de leur cadre de vie, concourant à un phénomène de périurbanisation. Sur la période plus récente, ces secteurs présentent également des évolutions importantes de la population, confortant leur attractivité.

Le Béthunois connaît une faible croissance de sa population depuis 1968 (+4% en 45 ans). Sur la période récente, ce constat peut notamment s'expliquer par le fait que Béthune perde de la population (près de 560 habitants entre 1999 et 2014), au profit des communes périphériques.

Les autres secteurs d'étude ont connu une baisse de la population entre 1968 et 2014 (-8% pour le Noeuxois et l'Auchellois-Lillerois et -5% pour l'Ouest). Le secteur du Bruaysis est le seul à avoir connu une diminution de sa population aussi importante (-28% entre 1968 et 2014) dû au départ des ménages de la ville centre, Bruay-la-Buissière, et à une faible attractivité globale de ce secteur. Sur une période plus récente, ces tendances se maintiennent.

Sur la période récente, la plupart des secteurs connaissent une légère hausse avec des taux d'évolution de la population supérieurs à la moyenne intercommunale (+0,1%/an) traduisant un retour de la croissance démographique dans une partie du Bassin Minier. Seuls les secteurs de l'Auchellois-Lillerois et du Bruaysis perdent des habitants (respectivement 270 et 2 050 habitants entre 2009 et 2014).

Évolution de la population 2009-2014

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane

Ouest :

- Evol. pop. : +0,1% /an
- solde naturel : +0,2% /an
- solde migratoire : -0,1% /an

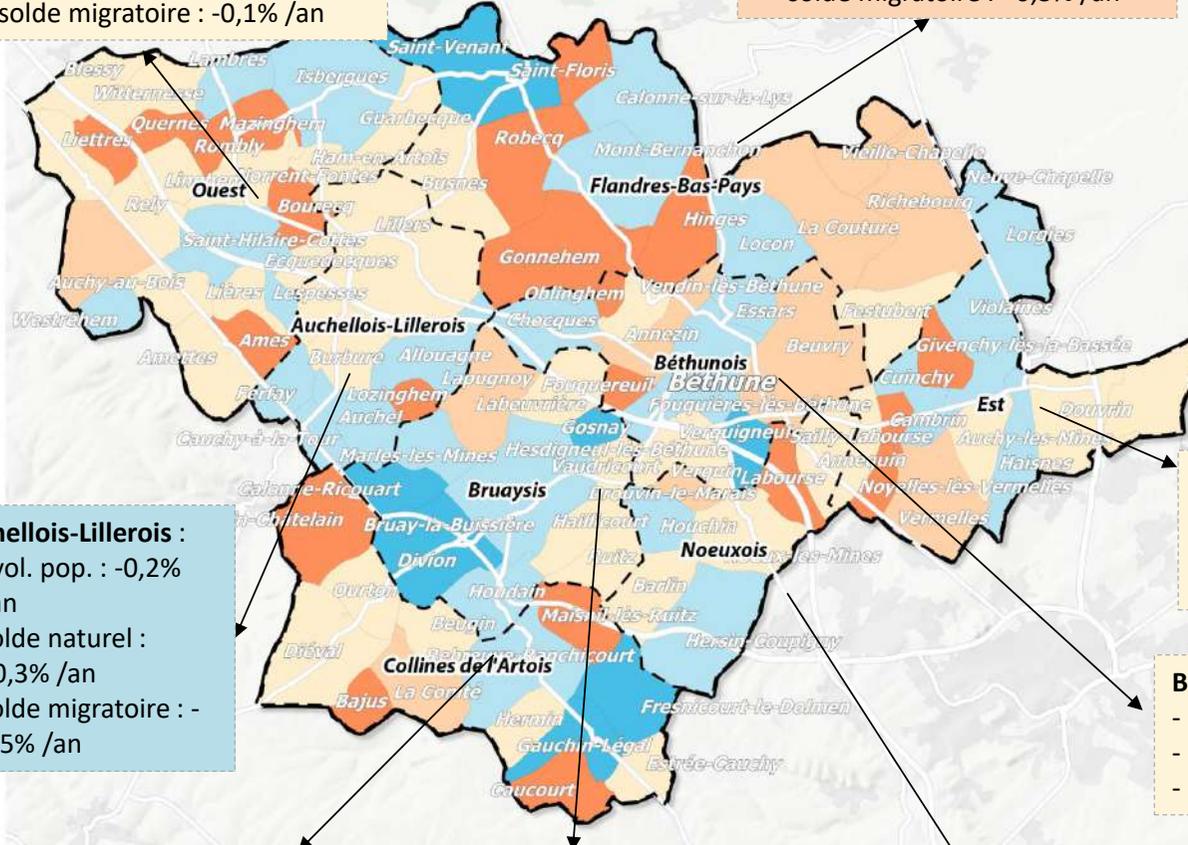
Flandres-Bas-Pays :

- Evol. pop. : +0,6% /an
- solde naturel : +0,3% /an
- solde migratoire : +0,3% /an

- ▭ Limites d'EPCI
- ▭ Limites communales

Évolution de la population

- Moins de -1%
- De -1 à 0%
- De 0 à 0,9%
- De 0,9 à 1,5%
- Plus de 1,5%



Auchellois-Lillerois :

- Evol. pop. : -0,2% /an
- solde naturel : +0,3% /an
- solde migratoire : -0,5% /an

Est :

- Evol. pop. : +0,5% /an
- solde naturel : +0,5% /an
- solde migratoire : 0,0% /an

Béthunois :

- Evol. pop. : +0,3% /an
- solde naturel : +0,3% /an
- solde migratoire : 0,0% /an

Collines de l'Artois :

- Evol. pop. : +0,8% /an
- solde naturel : +0,3% /an
- solde migratoire : +0,5% /an

Bruaysis :

- Evol. pop. : -0,7% /an
- solde naturel : +0,1% /an
- solde migratoire : -0,8% /an

Noeuxois :

- Evol. pop. : +0,5% /an
- solde naturel : +0,3% /an
- solde migratoire : +0,2% /an

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERC/AT

1.3. La dynamique de natalité, moteur de la croissance démographique sur le territoire

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

De 1968 à 1982, la baisse de la population est due à un solde migratoire largement négatif (-1,1% par an entre 1968 et 1975, et -0,6% par an entre 1975 et 1982), le solde naturel n'ayant pas permis de compenser ce solde migratoire.

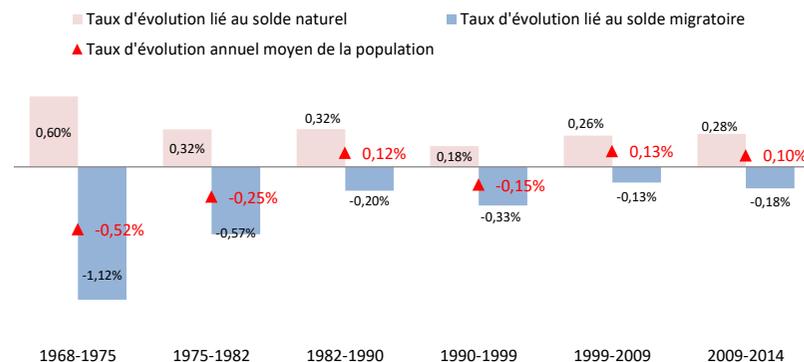
Au cours des années 1980, la tendance s'inverse avec un retour à une croissance de population de la CABBALR uniquement portée par un solde naturel positif, oscillant entre 0,2% et 0,3% par an. Entre 1990 et 1999, on constate un retour à une perte de population suite à l'augmentation du déficit migratoire et de la baisse de la dynamique naturelle qui ne permet plus de le compenser.

Sur la dernière décennie, le territoire se caractérise par un solde naturel stable et excédentaire avec plus de 3 500 naissances par an pour 2 800 décès. Il permet de compenser un solde migratoire toujours négatif mais moins marqué. Cependant, on observe une baisse progressive des naissances (3 700 en 2009 et 3 400 en 2014) qui pourrait, si elle perdure, fragiliser la croissance démographique timide des dernières années.

La CABBALR suit la même tendance que le Département et la Région qui ont une croissance démographique portée exclusivement par un solde naturel positif (respectivement +0,4% et +0,5% par an entre 2009 et 2014) et qui permet d'atténuer l'impact des départs de leur territoire.

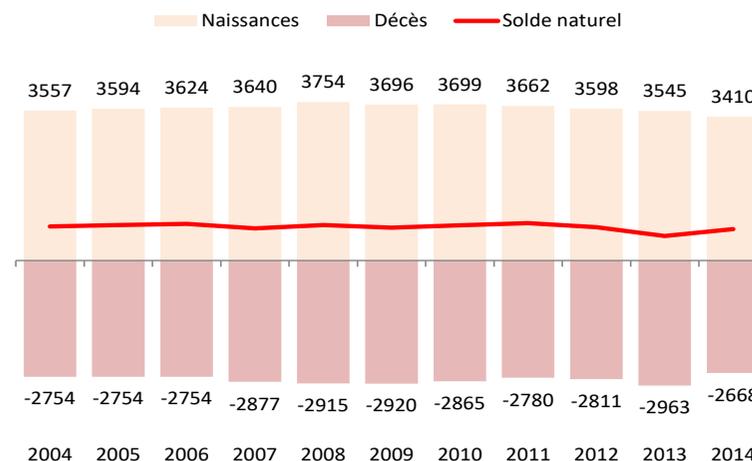
Moteurs de la croissance démographique de la CABBALR depuis 1968

Source: INSEE RP 2014



Solde entre les naissances et les décès sur le territoire au cours de la dernière décennie

Source : INSEE RP2014



Cependant, à une échelle infra-communautaire, les secteurs connaissent des situations très différenciées, on retrouve :

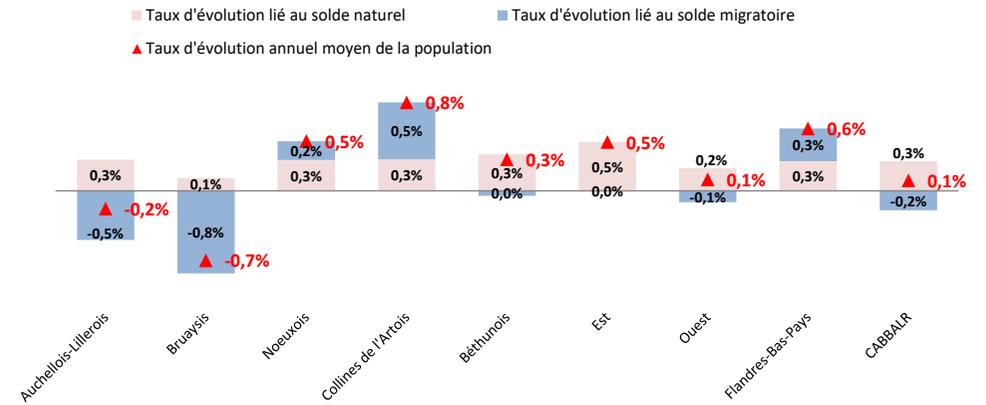
- des secteurs périphériques attractifs et en forte croissance, portée par un solde naturel et migratoire positif (les Flandres-Bas-Pays, les Collines de l'Artois) ;
- des secteurs en décroissance (Bruaysis et Auchellois-Lillerois) avec un solde migratoire, fortement négatif qui n'est pas compensé par le solde naturel bas. Ces deux phénomènes traduisent d'une part un départ des ménages vers les territoires périphériques et donc une perte d'attractivité importante, et d'autre part, un vieillissement de la population ;
- des secteurs dont la croissance repose uniquement sur le solde naturel, légèrement supérieur au solde migratoire (Béthunois, Est et Ouest) ;
- le Nœuxois, qui connaît une croissance démographique importante sur la dernière décennie due à des soldes naturel et migratoire tous deux positifs et supérieurs aux moyennes intercommunales.



	Taux d'évolution lié au solde naturel	Taux d'évolution lié au solde migratoire	Taux d'évolution annuel moyen de la population
Hauts-de-France	0,5	-0,3%	0,2%
Pas-de-Calais	0,4%	-0,2%	0,2%
CABBALR	0,3%	-0,2%	0,1%

Moteurs de la croissance démographique des secteurs de la CABBALR 2009-2014

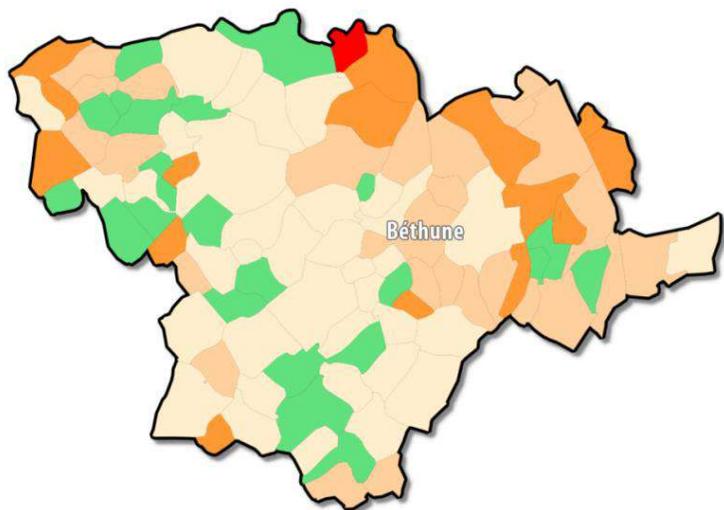
Source : INSEE RP 2014



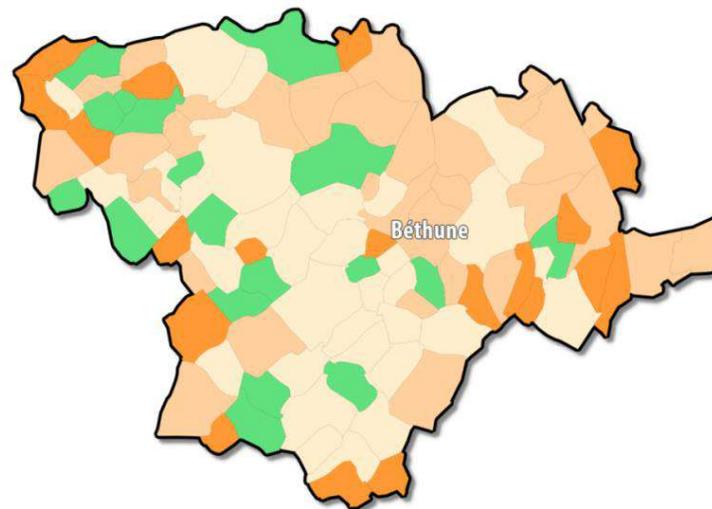
Évolution de la population liée au solde naturel

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane

1999-2009



2009-2014



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

-  Moins de 0%
-  De 0 à 0,3%
-  De 0,3 à 0,5%
-  De 0,5 à 1%
-  Plus de 1%

0 5 km

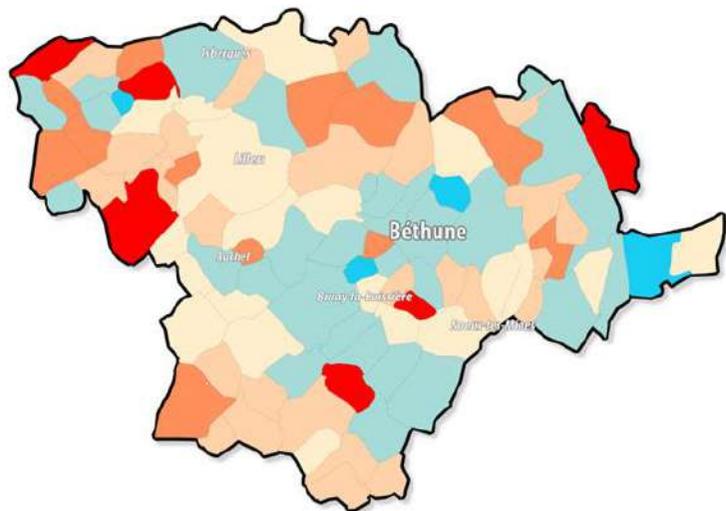
Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014



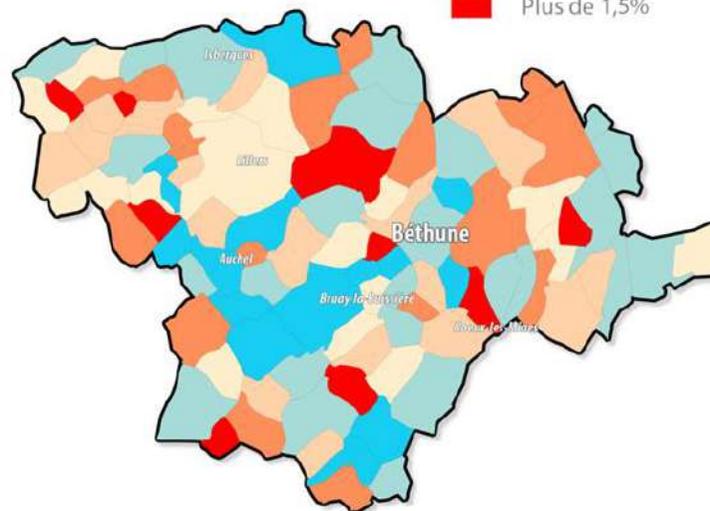
Évolution de la population liée au solde migratoire

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane

1999-2009



2009-2014



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

Moins de -1%

De -1 à -0,2%

De -0,2 à 0,2%

De 0,2 à 0,9%

De 0,9 à 1,5%

Plus de 1,5%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Novembre 2017
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

CITADIA

1.4. Des échanges importants avec les centralités voisines et le département



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.



Dans un premier temps, 92% (256 336) des habitants de la CA Béthune-Bruay Artois Lys Romane en 2014 y résidaient déjà en 2013.



Le territoire compte davantage d'arrivées que de départs, provenant des grandes agglomérations voisines telles que la CA de Lens-Liévin (1 548 arrivées pour 1 187 départs), la CA d'Hénin-Carvin (299 arrivées pour 173 départs) ainsi que les départements voisins des Hauts-de-France (1 225 arrivées pour 1 050 départs).



Parallèlement, on constate plus de départs que d'arrivées vers la CU d'Arras (299 départs pour 214 arrivées), vers le reste du Département, le reste de la France pouvant ainsi traduire un départ des jeunes ménages pour les études, un premier emploi.

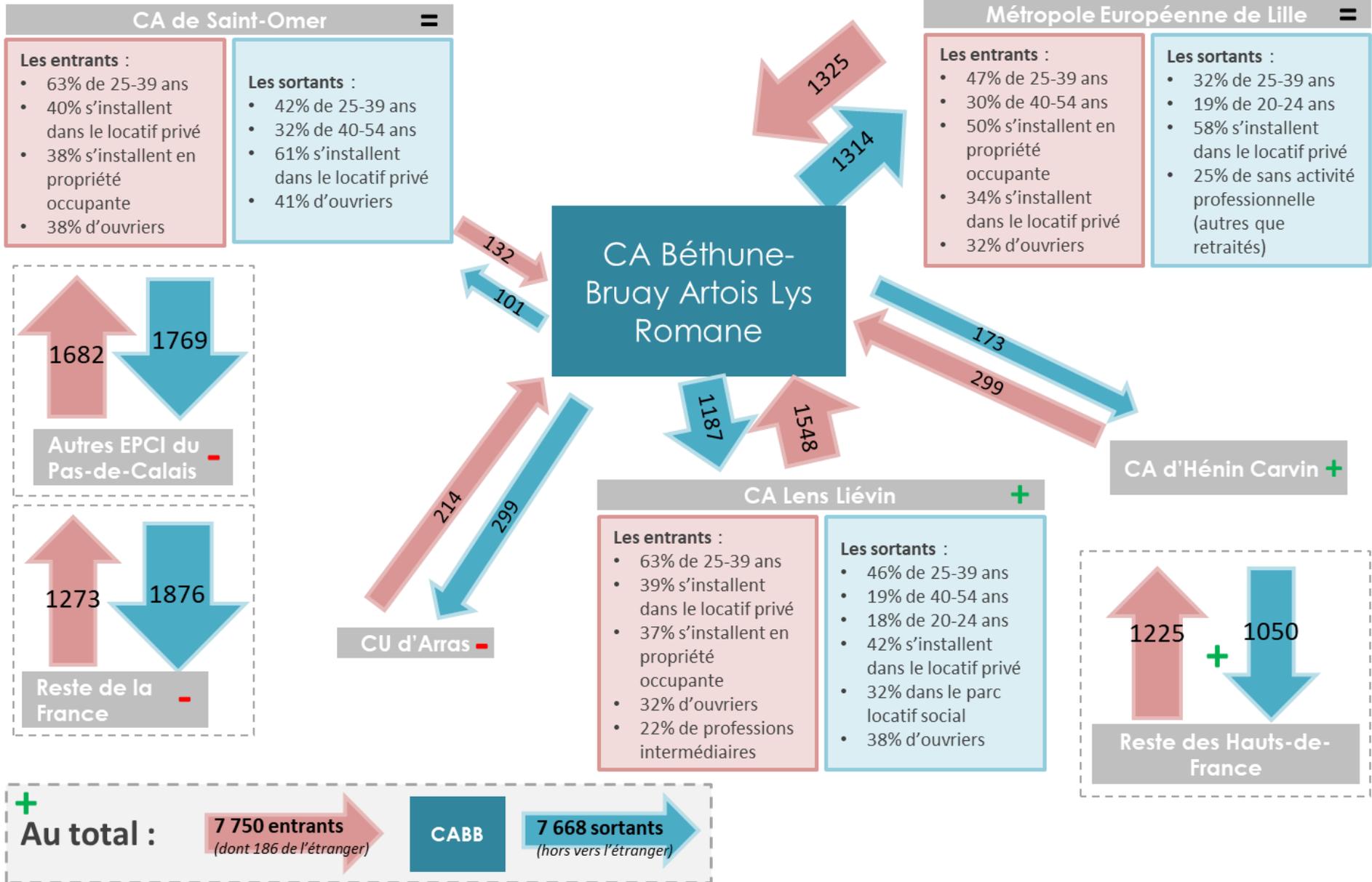


On observe d'importants flux d'échanges avec la Métropole Européenne de Lille (MEL), pour laquelle le solde migratoire est à l'équilibre (1 325 flux entrants pour 1 314 flux sortants). Les arrivants de la MEL sont majoritairement âgés de 25 à 39 ans et 30% de 40-54 ans, un profil plutôt familial. La moitié des arrivants s'installent en propriété occupante. Ces éléments confirment un profil de périurbanisation.

Les sortants vers la MEL sont des jeunes ménages (32% de 25-39 ans et 19% de 20-24 ans) qui partent pour poursuivre leurs études ou trouver un emploi (25% des sortants sont sans activité professionnelle). Une large majorité s'installe dans le parc locatif privé (58%).

Les échanges avec la CA Lens-Liévin concernent également un profil de ménages périurbains, très majoritairement âgés de 25 à 39 ans s'installant dans le parc locatif privé ou en propriété occupante (respectivement 39% et 37%). Près d'un tiers des ménages arrivants sont des ouvriers et 22% des professions intermédiaires.

Le profil des sortants vers la CA Lens-Liévin (CALL) est moins marqué en termes d'âge avec un peu moins de la moitié de 25-39 ans, 19% de 40-54 ans et 18% de 20-24 ans. Près des ¾ des sortants s'installent dans le parc locatif (42% dans le parc privé et 32% dans le parc social). Le profil de migrations de la CA Béthune Bruay Artois Lys Romane vers la CALL semble davantage en lien avec des motifs économiques (accès à l'emploi).



1.5. Un territoire attractif pour les familles



L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.



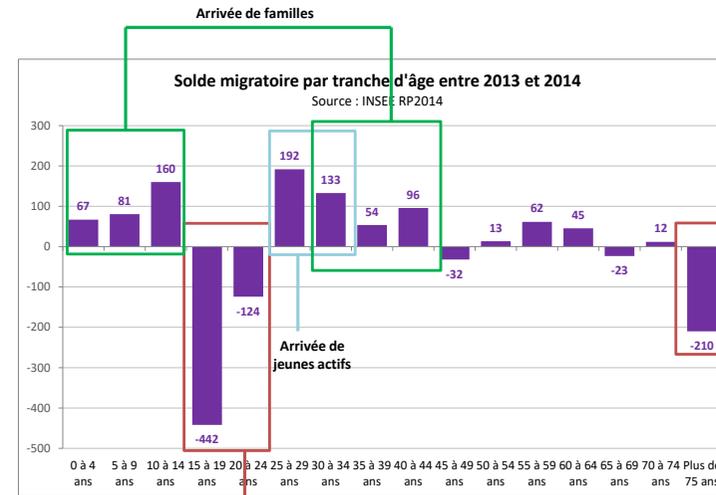
Tout d'abord, le solde migratoire est largement négatif chez les jeunes de 15 à 25 ans, en lien avec la réalisation d'études supérieures notamment pour les 15-19 ans dont la moitié part vivre dans le territoire de la MEL. Les 20-24 ans partent majoritairement sur la MEL et la CALL pour un emploi (44% d'ouvriers, 20% d'employés et 14% de professions intermédiaires). Cette dernière tranche d'âge s'installe principalement dans le parc locatif privé (71% des sortants).



Des phénomènes plus contrastés sont à l'œuvre concernant les migrations résidentielles de la population familiale. En effet, le territoire est attractif pour de jeunes actifs ayant terminé leurs études et recherchant un premier emploi. Ces ménages peuvent correspondre à des primo ou secundo accédants, attirés par des prix plus abordables que dans les villes centres. L'étude des flux migratoires met également en évidence l'arrivée des familles (30-45 ans) avec jeunes enfants (0-15 ans), attirées par un cadre de vie plus agréable, des prix immobiliers moindres que dans les grandes villes ou lié à la présence de logements adaptés.



Les départs de population de plus de 75 ans correspondent à des départs vers des centralités (un tiers part sur la MEL et un autre tiers sur la CALL) présentant davantage d'aménités (services, commerces, équipements) pour les ménages vieillissants et des structures d'hébergement dédiées (64% des sortants vivent en structures d'hébergement).



Départs résidentiels des 75 ans et plus :

- Près d'un tiers partent sur la MEL et un autre tiers sur la CA de Lens-Liévin
- 64% vivent en structure d'hébergement
- 18% vivent dans le parc locatif privé

Départs résidentiels de jeunes :

- 15-19 ans pour la réalisation des études supérieures (50% partent sur la MEL)
- 20-24 ans principalement pour un 1^{er} emploi et vivant principalement dans le parc locatif privé (71%). Ils partent majoritairement sur la MEL et la CA Lens-Liévin

2. Une évolution de la composition des ménages et de la structure par âge, source de nouveaux besoins en logements

2.1. Des communes périphériques au profil familial

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

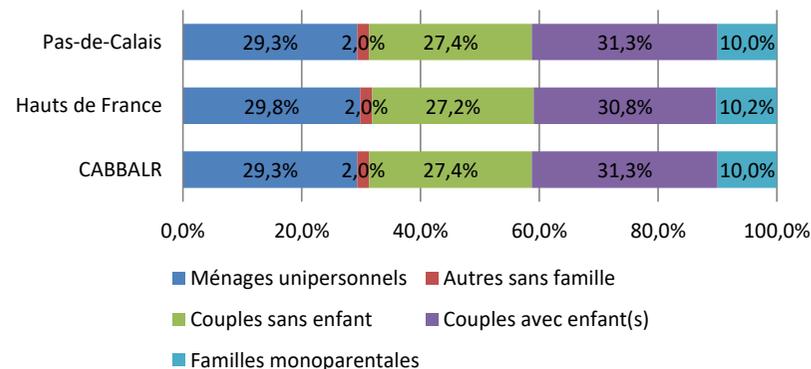
En 2014, avec 2,4 personnes par ménage, le territoire présente un profil familial, similaire au département et la région (respectivement 2,39 et 2,42 personnes par ménage). Les familles avec enfants représentent 41% des ménages du territoire.

Les secteurs périphériques accueillent une population familiale avec plus de 2,4 personnes par ménage et moins de 25 % de ménages unipersonnels. La part des familles (couples sans enfants, avec enfants et familles monoparentales) est supérieure à 68 %, moyenne établie à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le Béthunois et le Bruaysis, comprenant les villes centres Béthune et Bruay-la-Buissière, accueillent davantage de petits ménages et ont un profil moins familial en lien avec la structure du parc de résidences principales (une part de locatif plus importante et de logements collectifs). Les ménages unipersonnels sont bien plus importants à Béthune où ils représentent près de la moitié des ménages de la ville (46%). A Bruay-la-Buissière, la part des ménages unipersonnels s'élève à 37 %. Sur ces territoires, la part des ménages unipersonnels est d'ailleurs surreprésentée par rapport à la moyenne intercommunale (29 %).

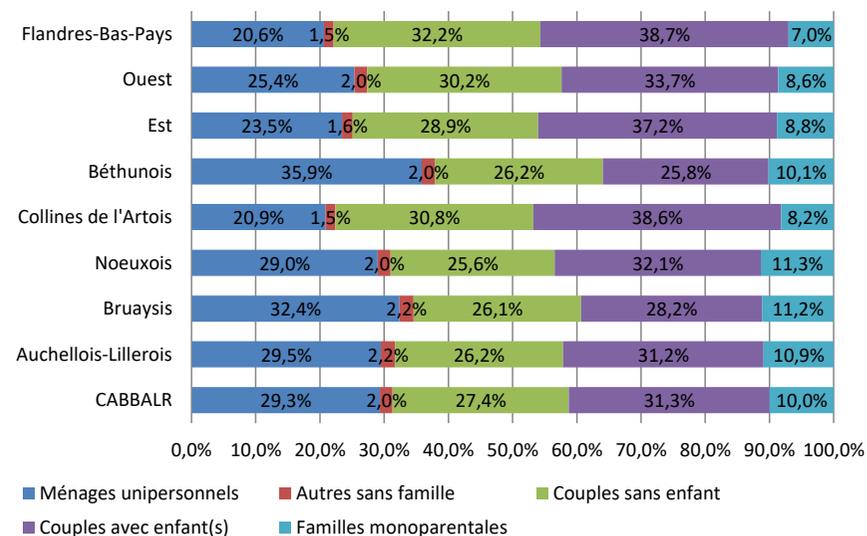
Composition des ménages en 2014

Source : INSEE RP 2014



Composition des ménages en 2014 par secteur

Source : INSEE RP 2014



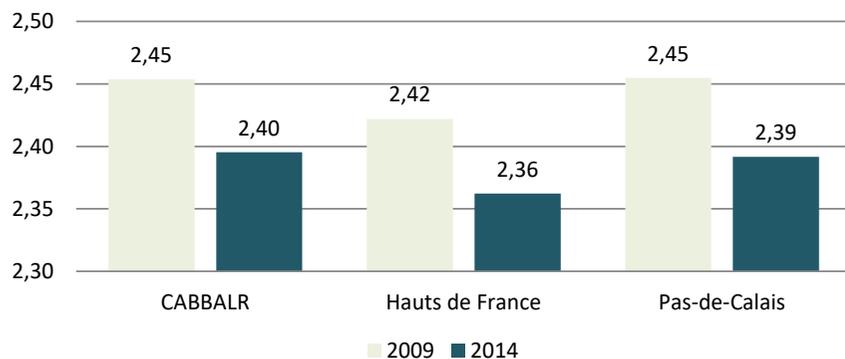
A l'instar de la situation nationale, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages appelée également « desserrement des ménages » et qui correspond à plusieurs critères sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le rythme de desserrement sur la CABBALR est de -0,5% entre 2009 et 2014, une valeur similaire sur le Département et la Région. Ce rythme présente néanmoins de forts contrastes à l'intérieur du territoire.

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages et rythme de desserrement

Source : INSEE RP 2014



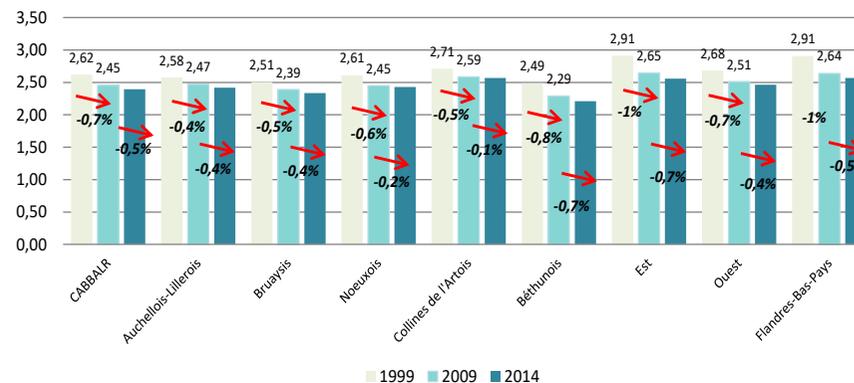
Les ménages familiaux et jeunes sont fortement présents dans les périphéries de Lille, Arras et l'Ouest de l'intercommunalité. A titre d'exemple, le secteur des Collines de l'Artois présente un profil très familial (2,57 personnes par ménage) avec un desserrement limité (-0,1% par an) traduisant le caractère attractif du secteur pour les familles. A l'inverse, le secteur du Béthunois compte en moyenne 2,21 personnes par ménage couplé à un taux de

desserrement très fort (-0,7% par an) traduisant un territoire vieillissant et des départs de familles au profit de territoires plus attractifs en périphérie.

A noter également que le territoire connaît un ralentissement du desserrement des ménages généralisé, à l'exception de Béthune qui voit ce phénomène s'intensifier (-1,1% par an), en lien avec une perte de population sur la période récente (-353 habitants entre 2009 et 2014) et le départ de familles.

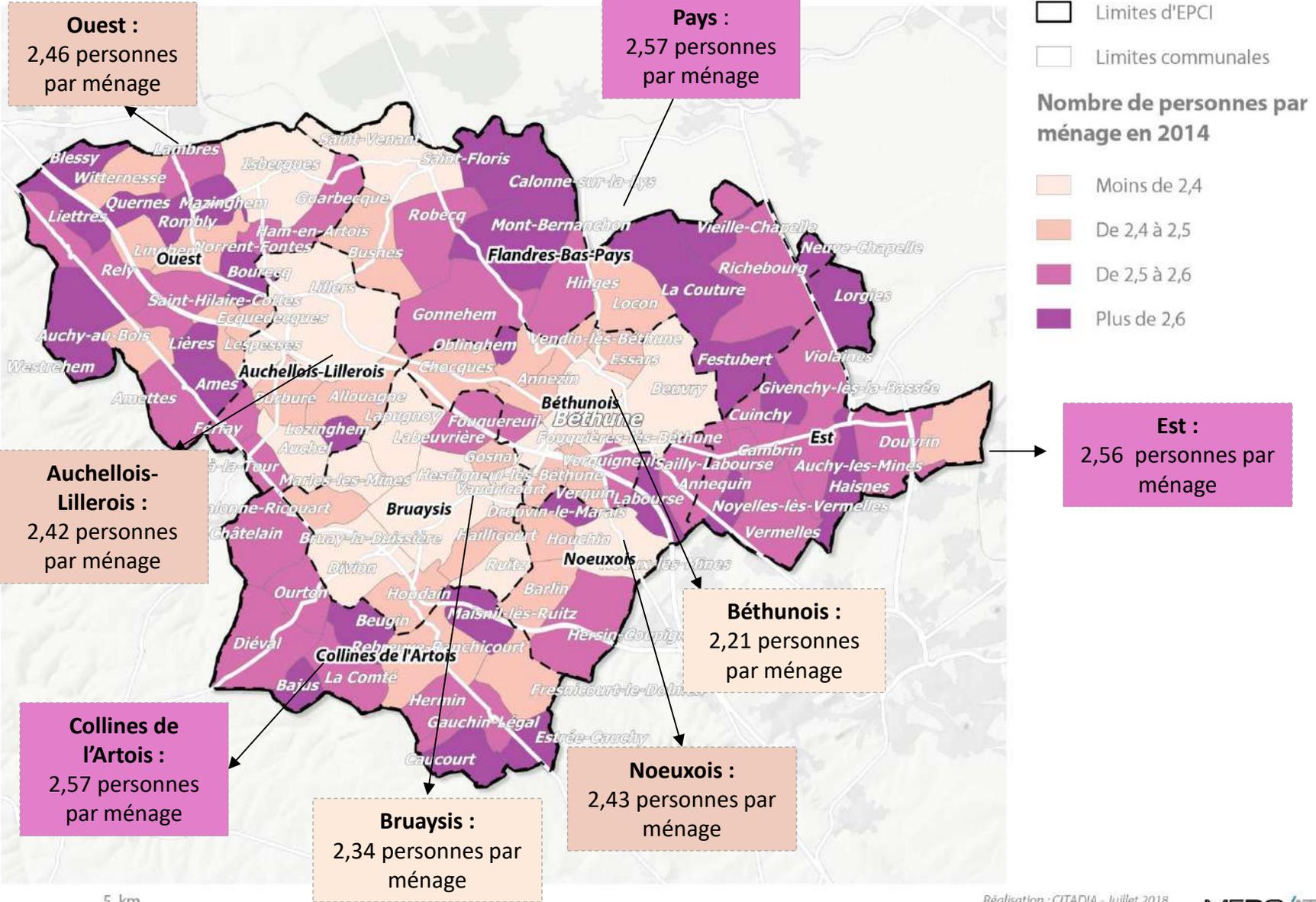
Le desserrement des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements.

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages et rythme de desserrement par secteur Source : INSEE RP 2014



Taille moyenne des ménages en 2014

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



0 5 km





2.2. Des territoires jeunes, avec une tendance au vieillissement

A l'échelle intercommunale, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de jeunesse) est supérieur à 1 (1,13), et traduit donc une part plus importante de jeunes ménages que de personnes âgées.

Toutefois, la tendance est au vieillissement de la population avec un indice de jeunesse qui diminue (1,24 en 2009), et une hausse de la part des 60 ans et plus passant de 21 % à 23 % entre 2009 et 2014. L'ensemble de ces indicateurs traduisent un vieillissement de la population, à des rythmes différents selon les secteurs.

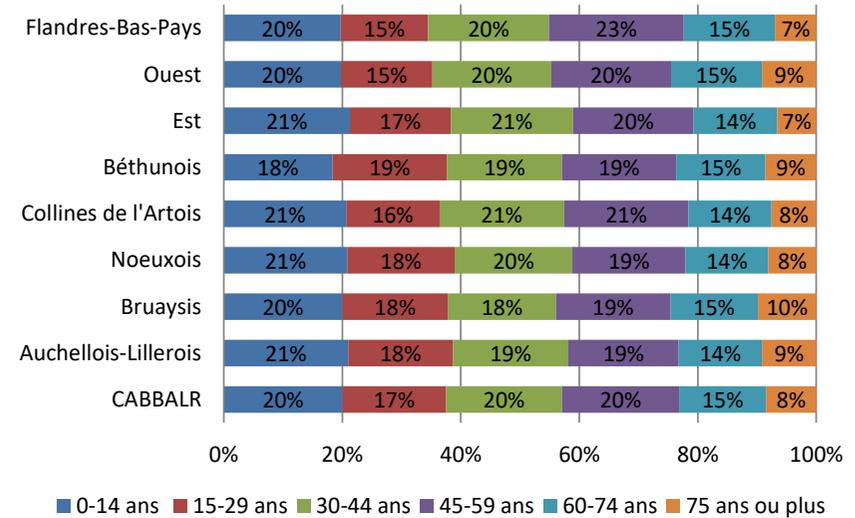
Les polarités (communes de plus de 10 000 hab.) ont un profil moins jeune (indice de jeunesse de 1,07) en lien avec le poids important des ménages unipersonnels sur ces territoires.

Les secteurs de l'Est et des Flandres-Bas-Pays dont le profil était particulièrement jeune à la fin des années 2000 présentent un vieillissement marqué avec une très forte baisse de l'indice de jeunesse. Ces territoires subissent aujourd'hui le vieillissement in situ des ménages installés en zone périurbaine et certainement le départ des jeunes pour les études. Pour ces deux secteurs, la croissance des personnes de plus de 60 ans se fait à un rythme plus soutenu (+4,4 % et + 3,5 % par an) que la moyenne de l'Agglomération (+2 % par an).

Seuls les secteurs des Collines de l'Artois et du Nœuxois, se distinguent avec un indice de jeunesse élevé et stable (voire même en légère hausse pour les Collines de l'Artois).

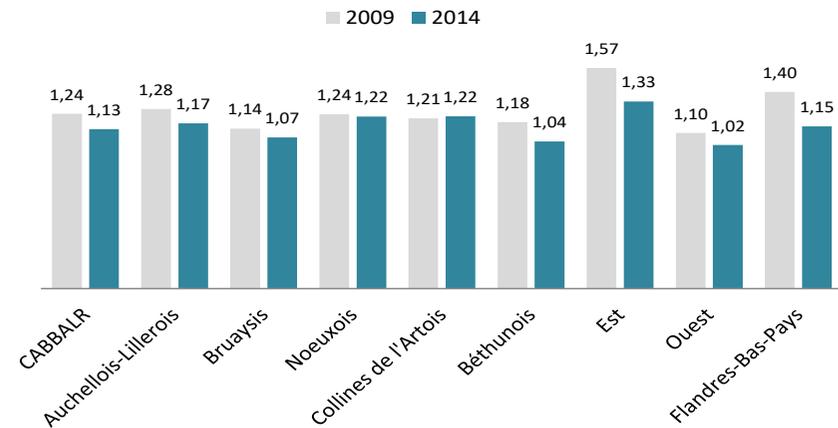
Répartition de la population par âge en 2014 par secteur

Source : INSEE RP 2014



Indices de jeunesse comparés par secteur

Source : INSEE RP 2014



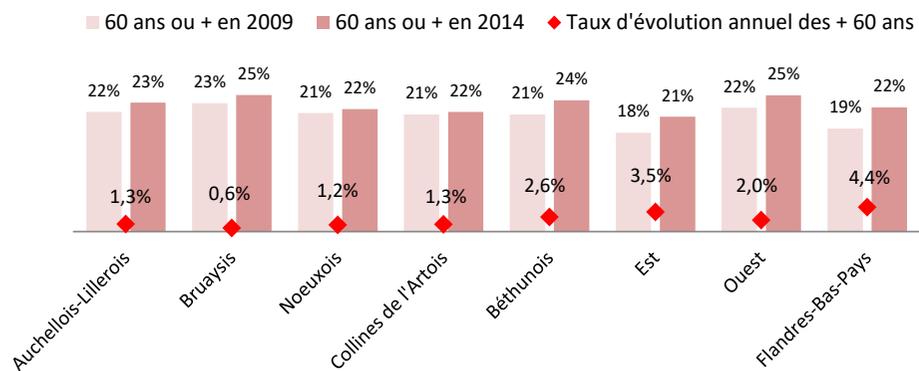
Dans les secteurs du bassin minier (Bruaysis, Béthunois, Auchellois) et le territoire de l'Ouest, la diminution de l'indice de jeunesse et la hausse importante de la part des personnes de plus de 60 ans traduisent le vieillissement de la population, sur des territoires présentant déjà un profil vieillissant. Le non renouvellement des familles en place pourrait accentuer le phénomène dans les années à venir.



	Indice de jeunesse		Part des 60 ans et plus		Evolution annuelle moyenne de la part des + 60 ans
	2009	2014	2009	2014	2009-2014
Hauts-de-France	1,29	1,15	20%	22%	2,3%
Pas-de-Calais	1,24	1,13	21%	23%	2,3%
CABBALR	1,24	1,13	21%	23%	2%

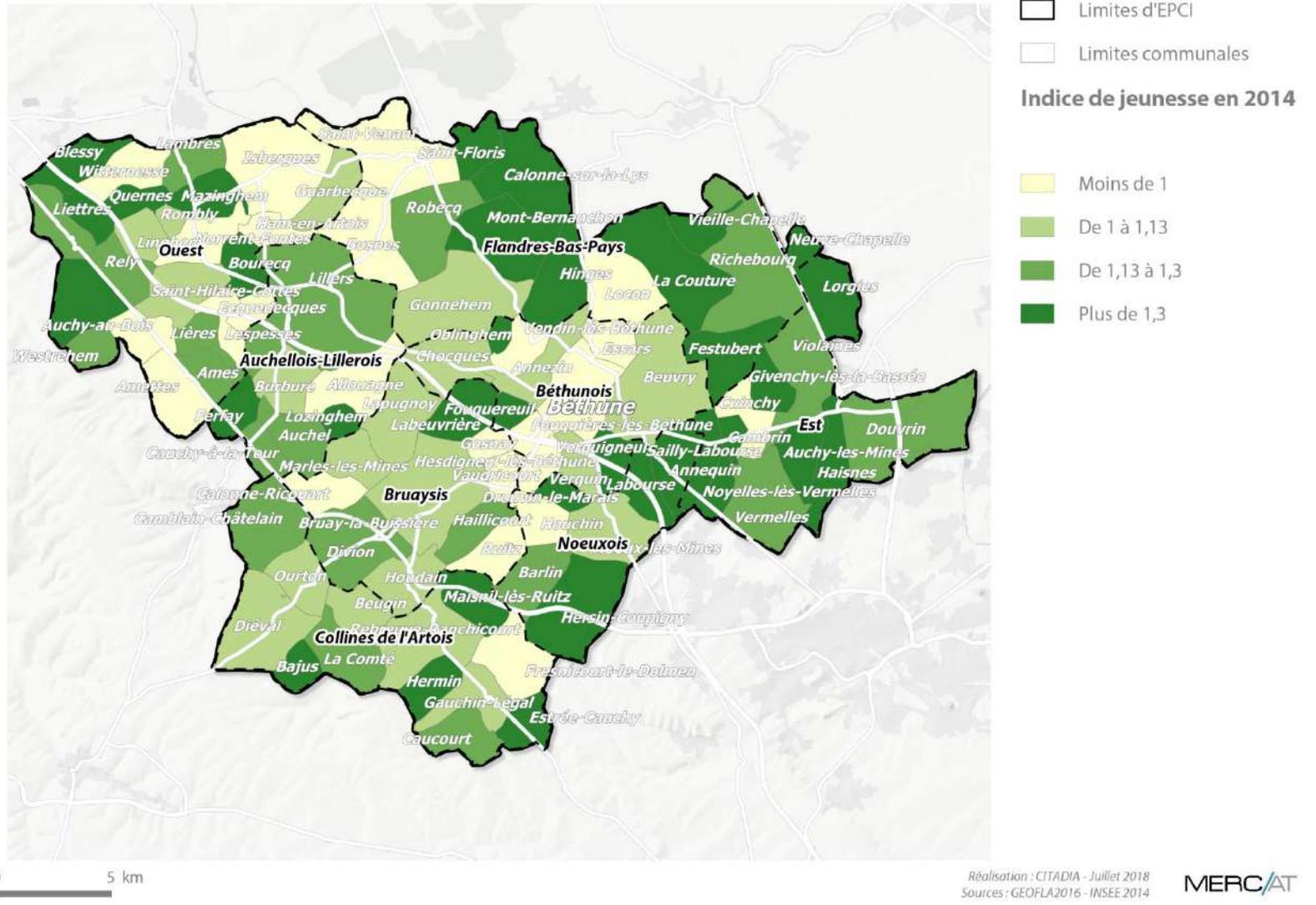
Evolution de la part des 60 ans et plus

Source: INSEE RP 2014



Indice de jeunesse en 2014

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



II. Une fragilité socio-économique, reflet d'une époque industrielle passée

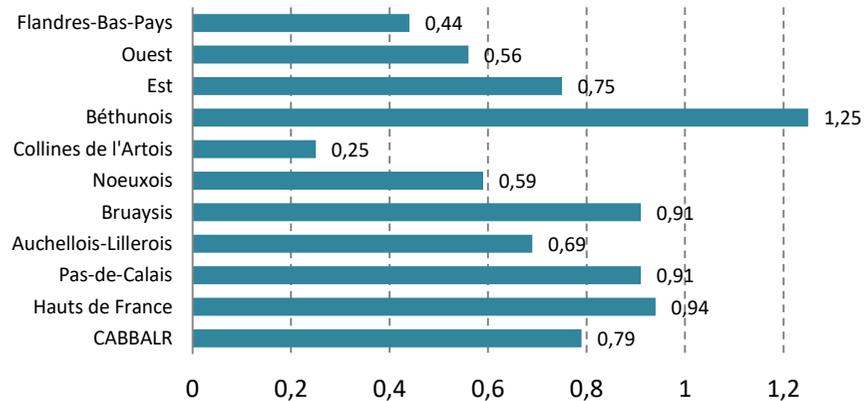
1. Une dépendance du territoire aux bassins d'emplois voisins

Le territoire de la CABBALR accueille 79 317 emplois pour 100 643 actifs occupés en 2014, soit un indice de concentration d'emploi de 0,79, mettant en évidence le caractère résidentiel du territoire et une certaine dépendance aux bassins d'emplois voisins.

Depuis 2009, le territoire accuse une perte nette de plus de 3200 emplois, avec pour conséquence une baisse de l'indice de concentration d'emploi (0,82 en 2009).

Indice de concentration de l'emploi par secteur

Source : INSEE RP 2014



Néanmoins de fortes disparités sont à observer selon les secteurs :

- le secteur du Béthunois est un pôle d'emplois avec un indice de concentration de l'emploi de 1,25, le Bruaysis est quasiment à l'équilibre avec 0,91. Certaines communes se démarquent particulièrement :
 - o Béthune, dont l'indice de concentration d'emplois est de 2,10, regroupe à elle seule 22% des emplois du territoire (25 748 emplois).
 - o La présence de grandes zones industrielles à Ruitz (secteur du Bruaysis) et Douvrin (Est) explique des indices de concentration d'emplois élevés (Ruitz compte 3 060 emplois pour un indice de concentration d'emploi de 4,39 et 4 439 emplois pour un ICE de 2,23 à Douvrin) ;
- les autres secteurs se caractérisent par une vocation plus résidentielle avec des indices de concentration d'emploi plus faibles que la moyenne intercommunale, et en baisse (excepté le territoire des Flandres-Bas-Pays où la plupart des communes connaissent une croissance du nombre d'emplois). Cette baisse

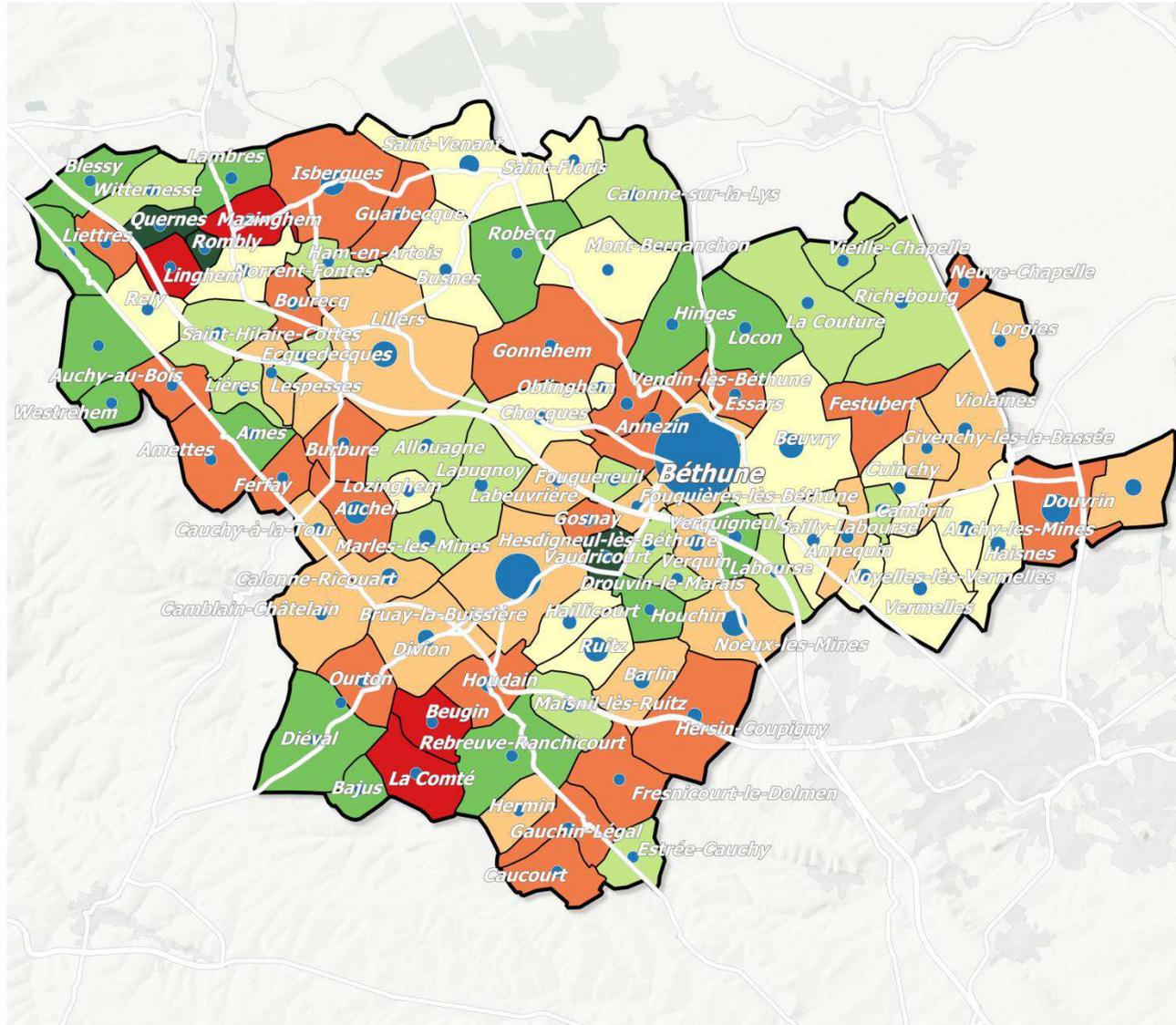
résulte d'une baisse du nombre d'emplois au lieu de travail¹ et d'une hausse des actifs occupés en lien avec la croissance de population récente, et la périurbanisation autour des grands pôles urbains



¹ Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi (Source : définition INSEE)

Emplois au lieu de travail

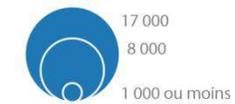
PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



Taux d'évolution annuel
emplois au lieu de travail entre
2009 et 2014



Nombre d'emplois au lieu de
travail



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

2. Une forte proportion d'ouvriers et d'employés

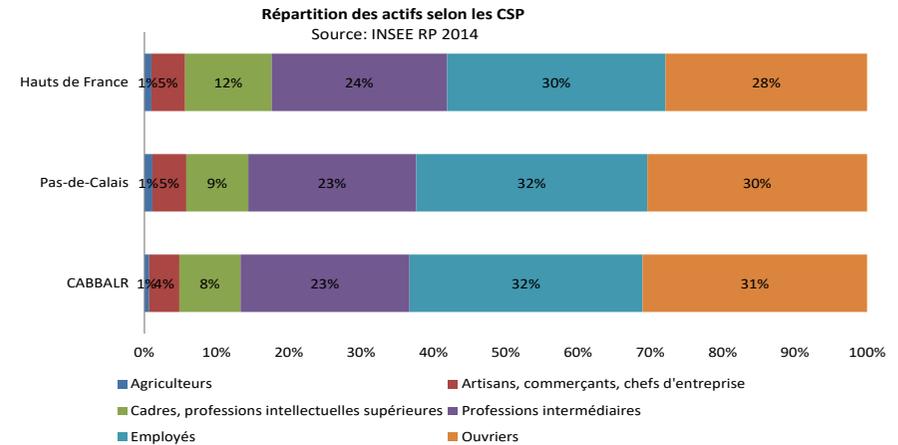


La population active de l'intercommunalité est essentiellement composée d'actifs peu qualifiés, à savoir 32% d'employés et 31% d'ouvriers, représentant des parts plus importantes qu'à l'échelle régionale. Cette forte proportion d'ouvriers est directement liée à la forte activité industrielle et au passé minier du nord de la France et à mettre en relation avec le profil de l'emploi local (60 % d'entre eux sont des emplois d'employés et ouvriers). On note tout de même une surreprésentation des actifs ouvriers par rapport aux emplois proposés sur le territoire.

L'agglomération est attractive pour ces catégories socio-professionnelles (CSP) pour lesquelles les soldes migratoires sont positifs. Cette attractivité peut s'expliquer par des prix de l'immobilier bas permettant l'accès à la propriété pour les classes moyennes des agglomérations et métropole voisines.

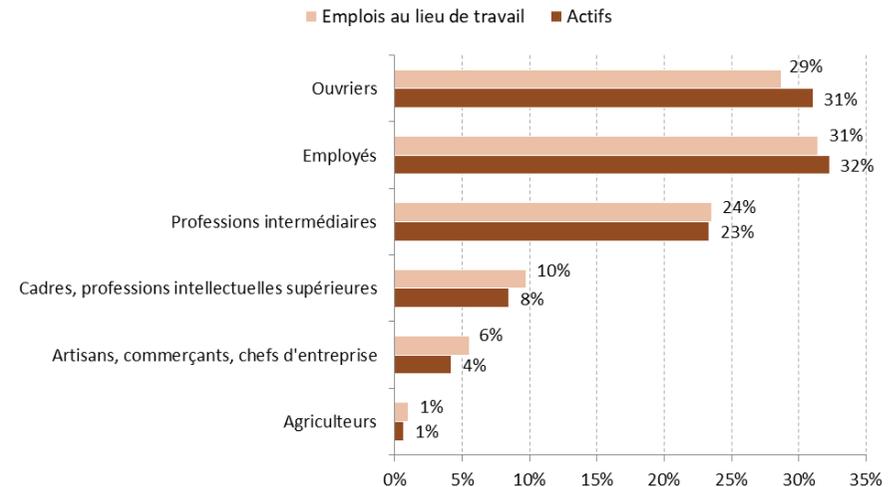
Par ailleurs, les professions intermédiaires représentent 23% de l'ensemble des actifs, un niveau équivalent au Pas-de-Calais et à la région, mais également très proche des caractéristiques de l'emploi local (24 % de professions intermédiaires). Le territoire est par ailleurs attractif pour ces CSP, avec un solde migratoire positif (+ 80 personnes entre 2013 et 2014).

La part des cadres (8%), similaire à celle du département, est sous-représentée par rapport à la moyenne régionale (12%) pour laquelle le poids de la Métropole lilloise compte fortement. La légère surreprésentation des cadres, professions intellectuelles supérieures dans les emplois au lieu de travail par rapport aux actifs résidents traduit le manque d'attractivité du territoire pour cette population, dont une partie continue de vivre dans les territoires voisins, et notamment la MEL.



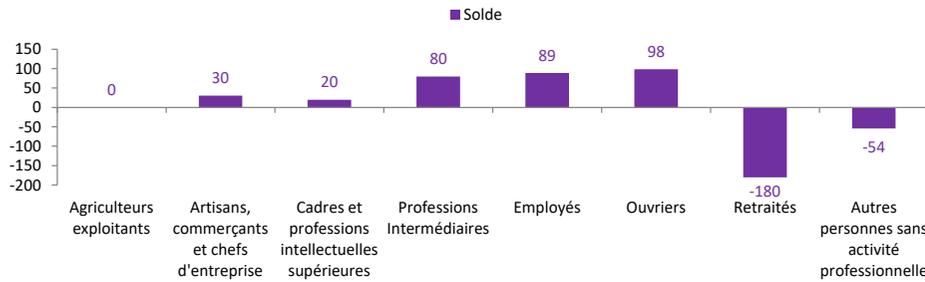
Comparaison entre les CSP des emplois au lieu de travail et des actifs (en %)

Source : INSEE, RP 2014



Solde migratoire par CSP entre 2013 et 2014

Source : INSEE RP2014

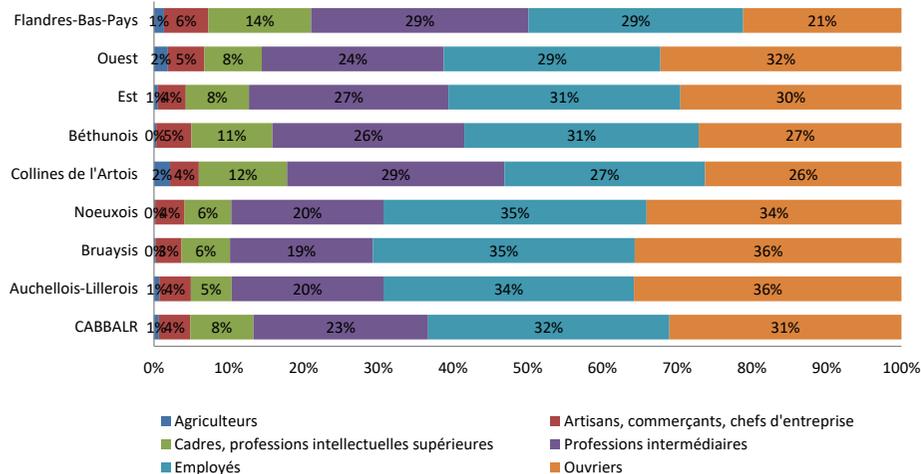


Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent 4% de la population active totale et sont sous-représentés au regard de l'emploi local, indiquant également un manque d'attractivité résidentielle pour cette population.

La concentration d'ouvriers et d'employés est d'autant plus marquée pour certains secteurs tels que l'Auchellois-Lillerois (36% d'ouvriers et 34% d'employés), le Bruaysis (36% d'ouvriers et 35% d'employés), l'Ouest (36% d'ouvriers et 31% d'employés) et le Noeuxois (35% d'ouvriers et 34% d'employés). A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est surreprésentée sur d'autres secteurs : les Flandres-Bas-Pays, les Collines de l'Artois et le Béthunois concentrant respectivement 12%, 10% et 11% de cadres. Ces parts, deux fois plus élevées que sur les autres secteurs de l'intercommunalité, peuvent s'expliquer par une proximité géographique des pôles d'emplois de Lille et d'Arras. L'Est présente un profil similaire à celui de l'intercommunalité.

Répartition des actifs selon les CSP par secteur

Source : INSEE RP 2014



L'évolution de la répartition des actifs par CSP a très peu évolué entre 2009 et 2014. Une hausse du nombre de professions intermédiaires (+1 500 actifs), d'employés (+ 1 042 actifs) et de cadres (+720 actifs) est toutefois à souligner à l'échelle de l'intercommunalité. Certains secteurs se caractérisent par une hausse plus marquée de la part des professions intermédiaires (+4 points pour les secteurs des Collines de l'Artois et de l'Est) et d'autres par une diminution de la part des ouvriers (- 3 points pour les secteurs de l'Est et des Flandres-Bas-Pays et -2 points pour l'Ouest et les Collines de l'Artois). Ces évolutions récentes témoignent d'une tertiarisation de l'économie. Les Collines de l'Artois se distinguent également par une diminution de 3 points de la part des employés

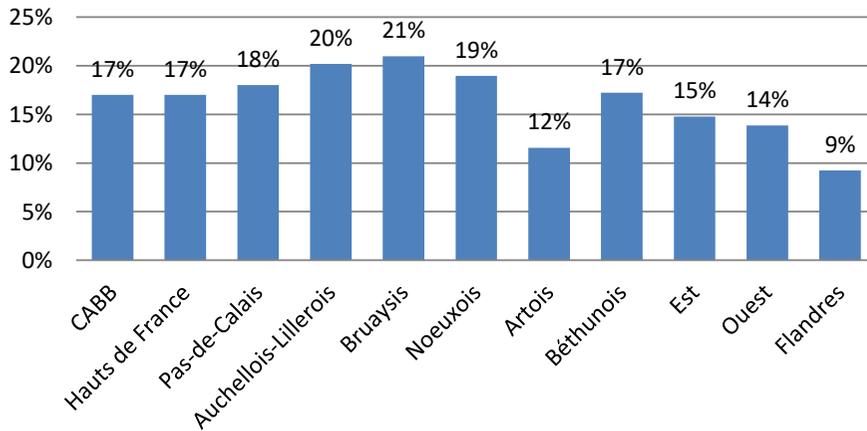
3. Une géographie des revenus et du chômage marqués par le Bassin Minier

L'intercommunalité compte 20 446 chômeurs, soit un taux de chômage (au sens INSEE, c'est-à-dire personnes se déclarant en recherche d'emploi, qu'elle soit inscrite à Pôle Emploi ou non) de 17%, contre 18% pour le Pas-de-Calais et 17% pour les Hauts-de-France.

Les secteurs de l'Auchellois-Lillerois, le Bruayis, le Béthunois et le Noeuxois présentent des taux plus élevés que la moyenne intercommunale. Ils sont impactés par la très forte part de chômage de certaines communes telles qu'Auchel, Bruay-la-Buissière, Béthune ou Nœux-les-Mines qui comptent respectivement 28%, 23%, 21% et 20% de chômeurs parmi leur population active.

Taux de chômage 2014

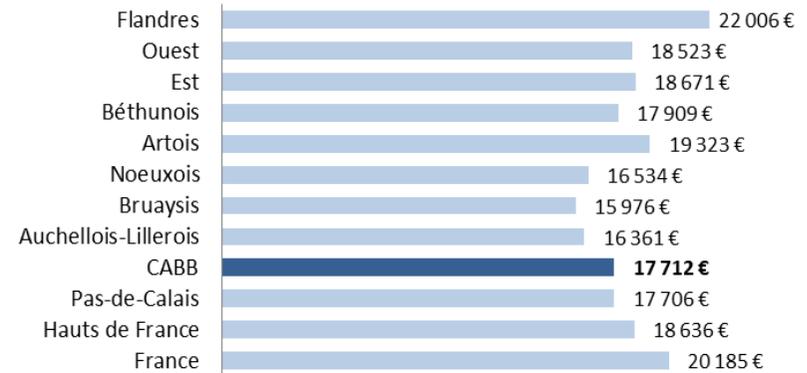
Source : INSEE RP 2014



La population de la Communauté d'Agglomération a un niveau de revenus médian (17 712€ par unité de consommation, soit 1 476€/mois pour une personne seule) comparable à la médiane départementale (17 706€) mais moins important qu'à l'échelle régionale (18 636€) et nationale (20 185€).

Comparaison des revenus disponibles en 2013

Source : Filosofi, 2014



Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.

 = 1 unité de consommation

 = 1,5 unités de consommation

 = 1,3 unités de consommation

 = 2,1 unités de consommation

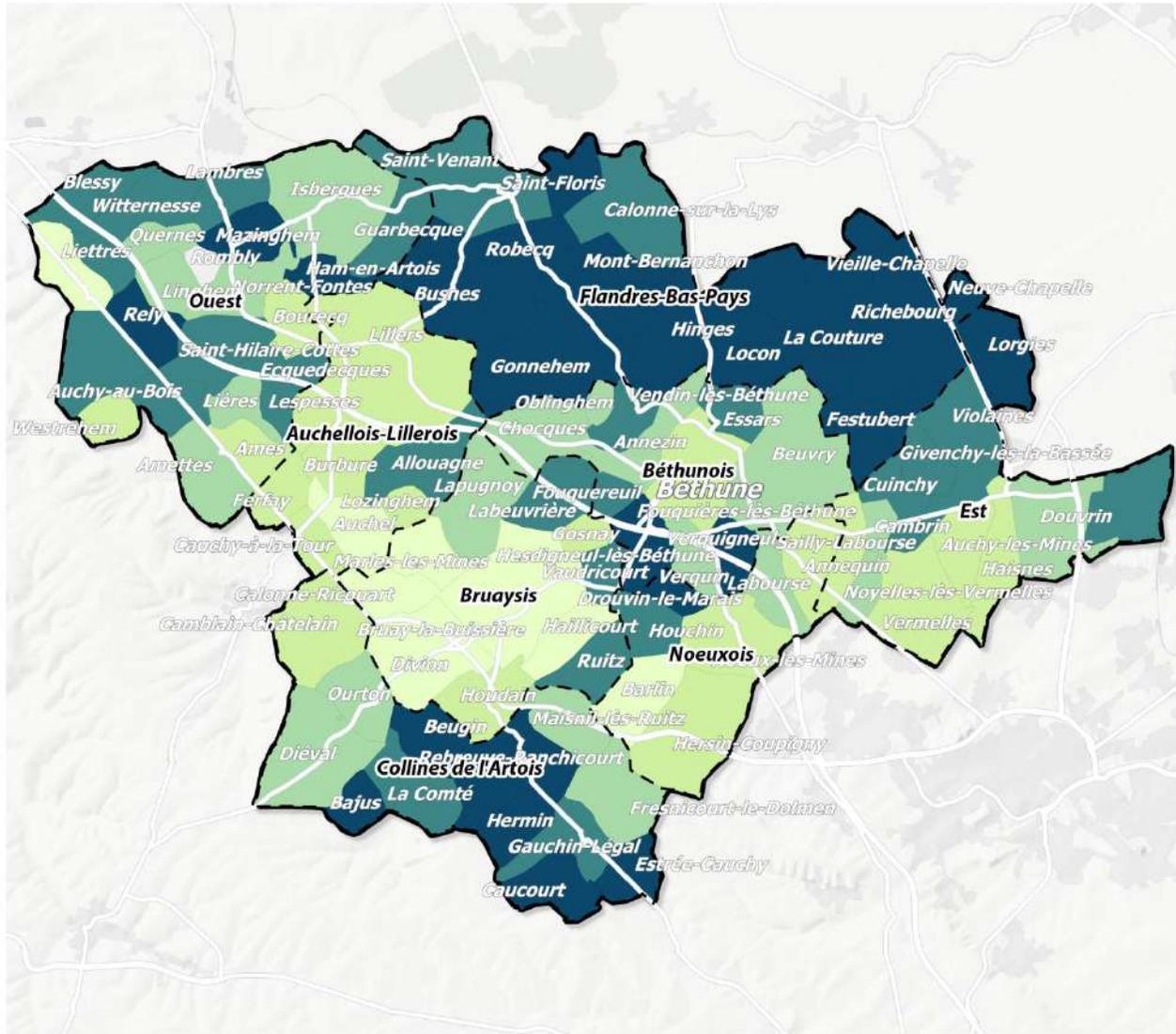
A l'échelle infracommunautaire, les écarts sont importants :

- les secteurs au centre de l'agglomération correspondant à l'axe du Bassin Minier (Bruyais, Auchellois-Lillerois et Noeuxois) présentent des revenus médians inférieurs à 17 000€ par unité de consommation et, en parallèle, les taux de chômage le plus élevés du territoire intercommunal.
- les niveaux de revenus en périphérie lilloise et arrageoise (les Flandres-Bas-Pays, Collines de l'Artois), sont bien plus élevés avec respectivement 22 006€/an et 19 323€/an par UC, en corrélation avec une surreprésentation de cadres sur ces secteurs et des taux de chômage parmi les plus faibles. Ces territoires agissent comme des territoires d'accueil des ménages, depuis les secteurs centraux de l'Agglomération ou les intercommunalités voisines, attirés par un cadre de vie attractif, des prix de l'immobilier encore accessibles à des ménages aux revenus intermédiaires et une offre de grandes maisons individuelles. Cette attractivité provoque un déplacement d'une partie des populations les plus aisées.
- les secteurs de l'Ouest, du Béthunois et de l'Est présentent des niveaux de revenus médians intermédiaires avec un taux de chômage proche de la moyenne intercommunale.



Revenus médians disponibles par UC

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Revenus médians disponibles par UC

- Moins de 16000€
- De 16000 à 17700€
- De 17700 à 19000€
- De 19000 à 20500€
- Plus de 20500€

0 5 km

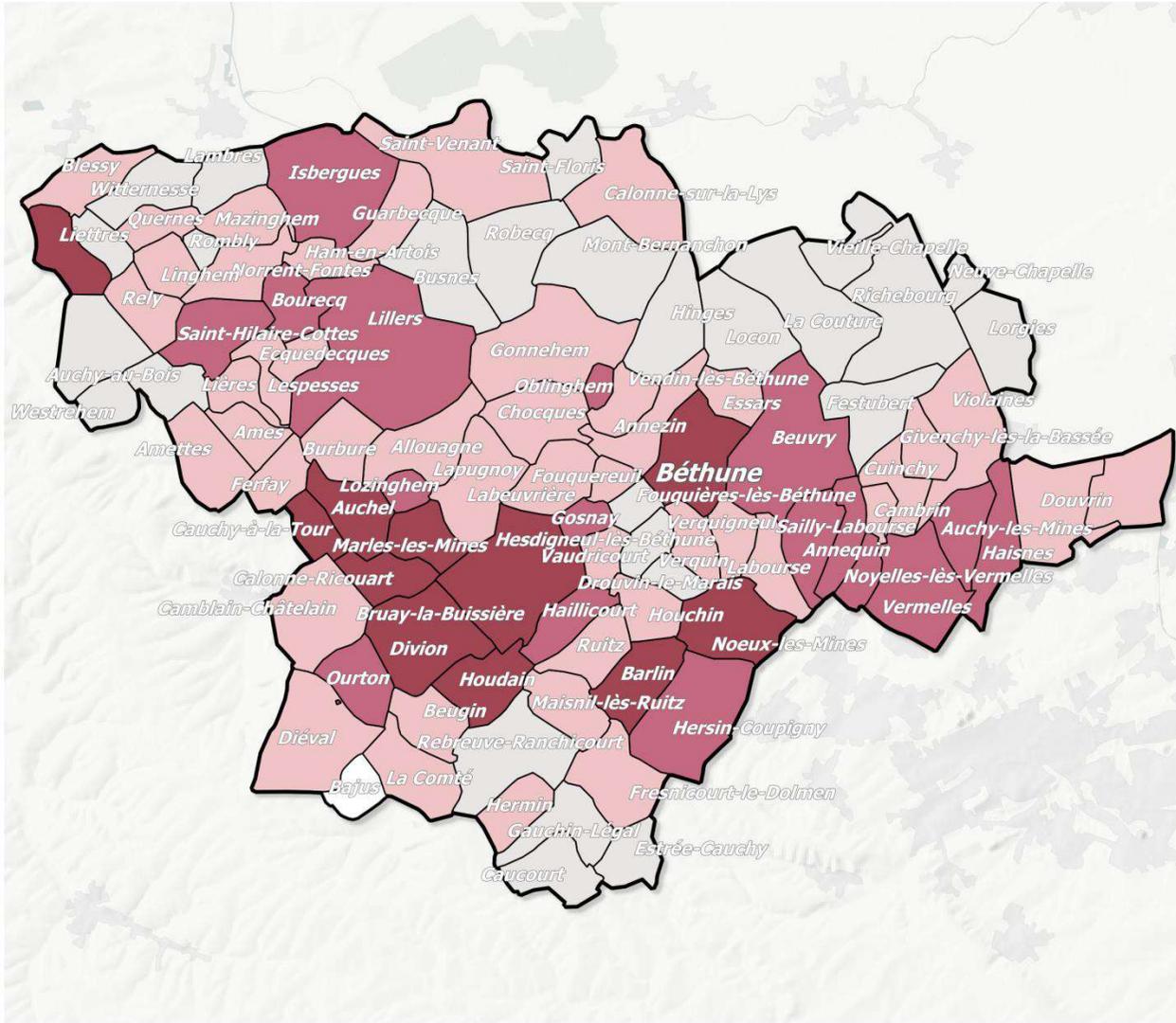
Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERCAT



Taux de chômage en 2014

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



Taux de chômage en 2014

- Moins de 10
- De 10 à 15
- De 15 à 20
- Plus de 20

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014



III. Un marché de la construction de moins en moins dynamique

1. Une activité de la construction en diminution continue

Entre 2004 et 2015, le territoire a produit en moyenne 1 040 logements par an, soit un indice de construction de 3,8 logements par an pour 1 000 habitants, une valeur inférieure à la moyenne française (environ 7 logements pour 1 000 habitants).

Cette production diminue continuellement, avec néanmoins deux pics de construction en 2006 et 2011, lié à une production plus importante de logements collectifs (qui peut être liée en partie à la reconstruction dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine) et de logements individuels purs. Depuis 2012, le niveau de construction a fortement chuté jusqu'à être deux fois moins important en 2014 (589 logements contre 1 246 en 2011). Cette baisse de la production régulière s'inscrit dans un contexte de crise économique qui perdure, sur un territoire déjà fragilisé.

De manière globale, la construction est essentiellement tournée vers le logement individuel (individuel pur et individuel groupé), qui représente près de 80% de la production (820 logements par an entre 2004 et 2015), tandis que la production de logements collectifs représente environ 20% de la production totale de logements (222 logements par an entre 2004 et 2015).

En volume, la construction de logements est moins importante sur les secteurs périphériques (40 logements par an en moyenne pour les Collines de l'Artois, 83 logements/an pour l'Ouest, 73 logements /an pour l'Auchellois-Lillerois et 109 logements/an pour le Noeuxois) et davantage orientée vers du logement individuel. La production est néanmoins plus importante sur les secteurs des Flandres-Bas-Pays avec 125 logements en moyenne par an et 182 logements par an pour le secteur de l'Est.

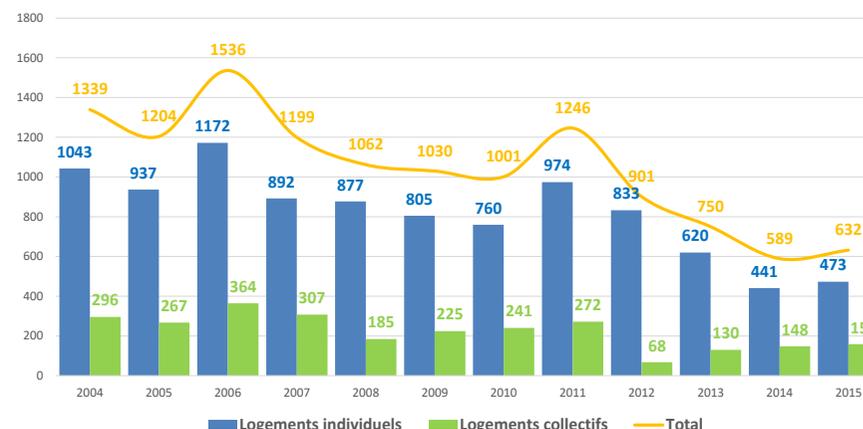
Par contre, les indices de construction sont plus élevés sur ces secteurs périphériques (7,6 pour l'Ouest, 5,1 pour Flandres-Bas-Pays, 5 pour l'Est) illustrant ainsi le phénomène de périurbanisation.

A l'inverse, si les volumes de construction sont importants sur les secteurs centraux du Bruaysis avec une production de 165 logements /an et du Béthunois avec 265 nouveaux logements/an, les indices de construction y sont les plus faibles et inférieurs à 3, au regard du poids de population dans ces territoires.

Par ailleurs, sur ces secteurs, la répartition est plus équilibrée entre logements individuels et collectifs (60%-40% pour le Béthunois et dans une moindre mesure, 70%-30%, pour le Bruaysis).

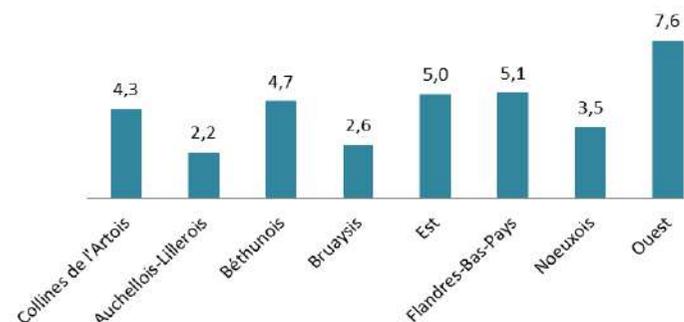
Logements mis en chantier entre 2004 et 2015

Source : Sit@del



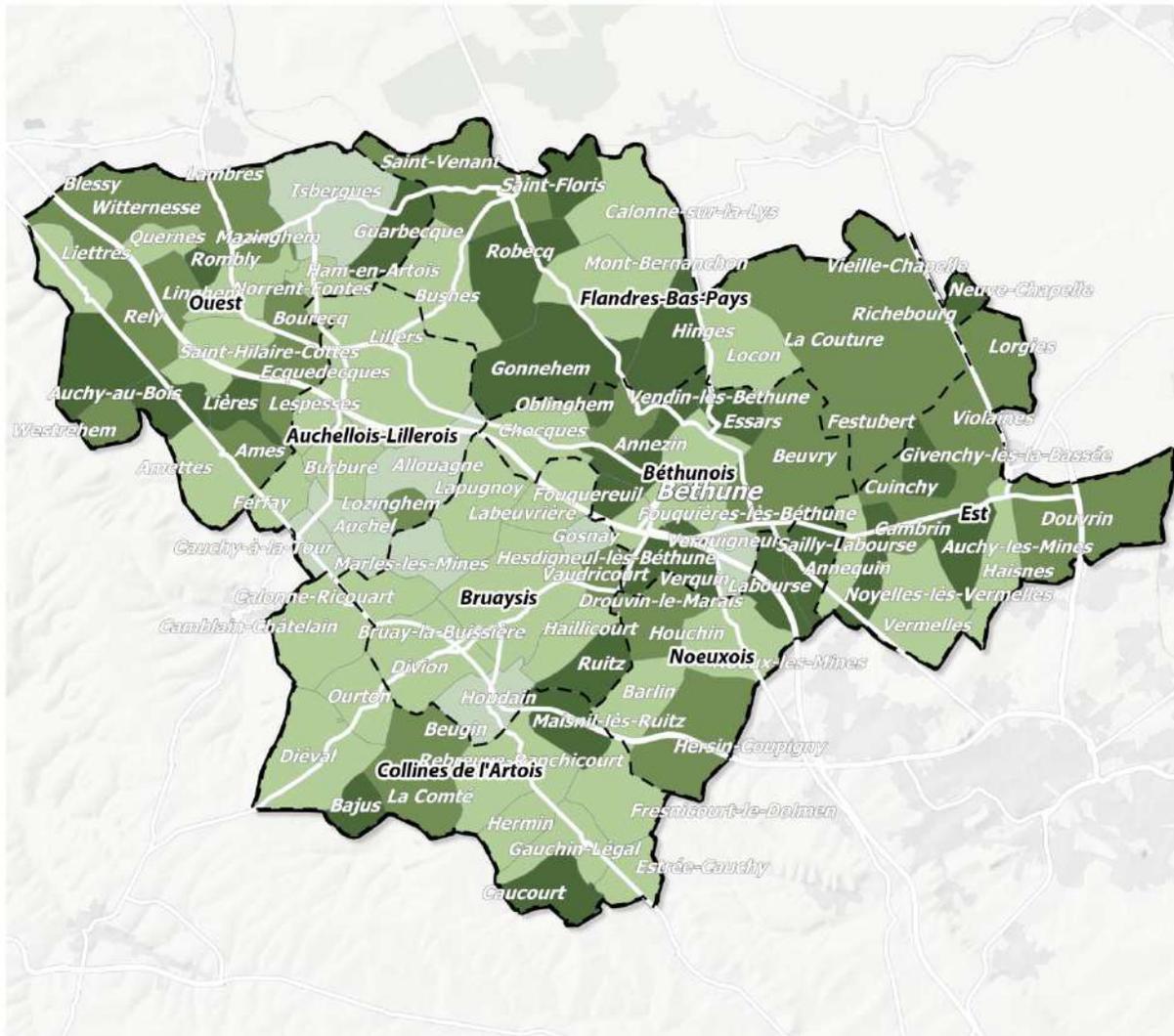
Indice de construction selon les secteurs

Source : Sit@del



Indice de construction

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERCAT





2. ... mais qui a permis à la fois de maintenir la population sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants



La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

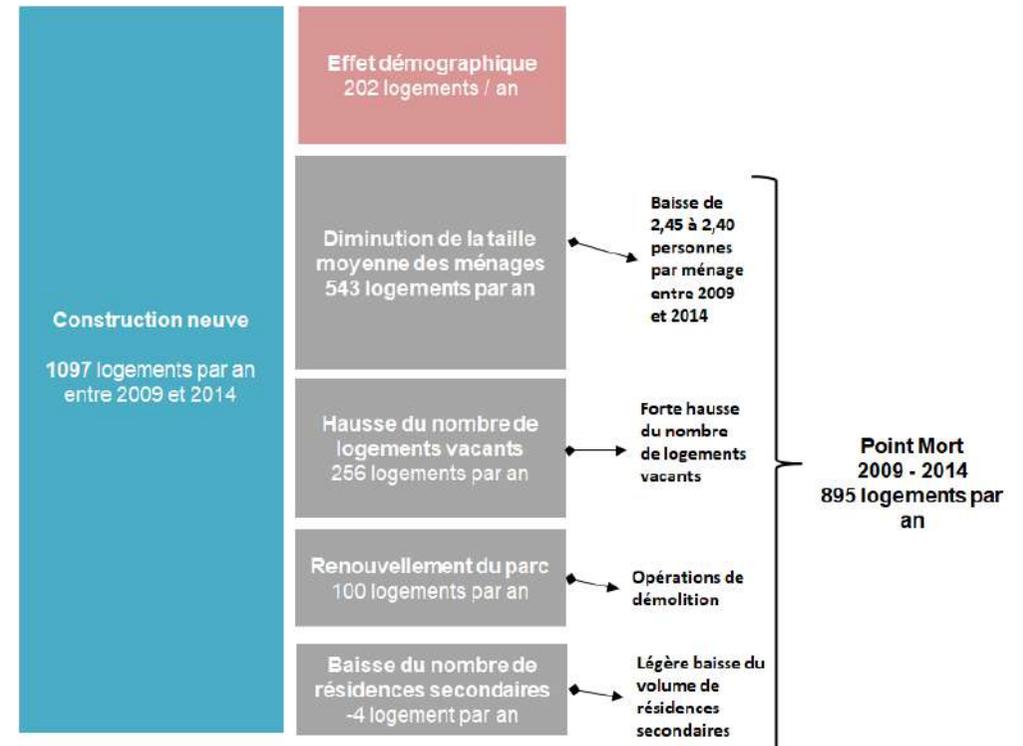
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Depuis 2009, le rythme de construction (1 097 logements livrés par an) a principalement permis de maintenir la population sur le territoire.

Le point-mort se décompose de la manière suivante :

- **543 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente le principal poste de besoins en logements (60% du point mort).
- **La vacance a augmenté de 256 logements par an.** Une reconquête des logements vacants devra être envisagée.
- **4 logements par an sont captés dans le parc des résidences secondaires.**
- Le dernier poste du Point Mort est le **renouvellement du parc**. Il équivaut à la **disparition de 100 logements par an** principalement par le biais de démolitions

(dans le cadre de l'ANRU ou par renouvellement spontané) ou de transformation d'usage (un commerce transformé en logement). Des opérations de démolition/reconstruction hors ANRU ont également lieu sur le territoire (par exemple à Auchel, qui souffre d'une vacance importante).





PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay

Artois Lys Romane

Chapitre 2 : Un enjeu important de réhabilitation et d'adaptation du parc de logements pour répondre aux besoins de la population

Chapitre 2 : Un enjeu important de réhabilitation et d'adaptation du parc de logements pour répondre aux besoins de la population



I. Une prédominance de logements individuels, héritage du passé minier du Nord de la France

1. Une prépondérance de résidences principales

En 2014, le parc de logements est composé de 124 020 logements dont près de la moitié se situe sur deux secteurs : le Béthunois (dont Béthune qui compte 14 028 logements) et le Bruaysis (avec Bruay-la-Buissière et ses 10 631 logements).

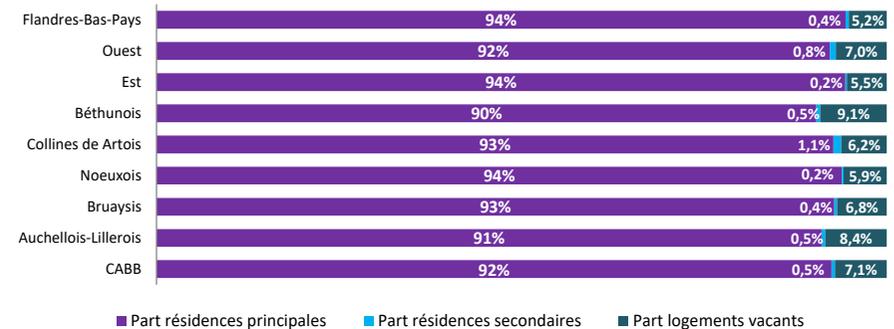
Le parc est composé quasi exclusivement de résidences principales (92,5% de la totalité du parc de logements), soit un taux supérieur au département (87%) et à la région (89%).

Le rythme de croissance du parc de logements a été relativement modéré jusqu'à la fin des années 1990, toujours inférieur aux moyennes départementales et régionales. Sur cette première période, les secteurs des Flandres-Bas-Pays et de l'Est se distinguent par un développement rapide. Sur le long terme, il s'agit des deux secteurs ayant connu la plus forte croissance de leur parc de logements.

Sur les périodes suivantes, 1999-2009 et 2009-2014, la tendance est à la hausse et le taux de croissance du parc de logements avoisine les 1% par an.

Cette hausse masque encore des disparités fortes entre les secteurs puisque le Béthunois, l'Est et les Flandres-Bas-Pays connaissent respectivement des taux d'évolution annuel du parc de +1,4%, +1,3% et +1,2%, des valeurs supérieures à la moyenne intercommunale (+0,8%), en lien avec un récent regain d'attractivité.

Répartition du parc par catégorie de logements par secteur
Source : INSEE RP 2014



La période récente est en effet marquée par la mise en place de dispositifs nationaux de relance de la construction mais aussi par une tension grandissante du marché sur la métropole lilloise qui conduit à une forte périurbanisation et un phénomène de report qui bénéficie à la CABBALR.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Hauts-de-France	1766606	1965059	2160467	2301383	2437339	2663271	2795170
Pas-de-Calais	442919	479275	534273	575138	606049	667526	698003
CABBALR	90480	93784	101364	105886	108921	119034	124020
Auchellois-Lillois	11593	11932	12791	13048	13191	14038	14444
Bruaysis	27176	26899	27516	27460	26949	28060	27992
Noeuxois	11090	11489	12249	12477	12554	13444	14072
Collines de l'Artois	2805	2852	3095	3243	3403	3868	4090
Béthunois	17134	18583	20562	21398	23406	25859	27683
Est	8466	8909	10409	11846	12445	14212	15172
Ouest	7430	7884	8460	8983	8993	9899	10306
Flandres-Bas-Pays	4786	5236	6282	7431	7980	9654	10260

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2014

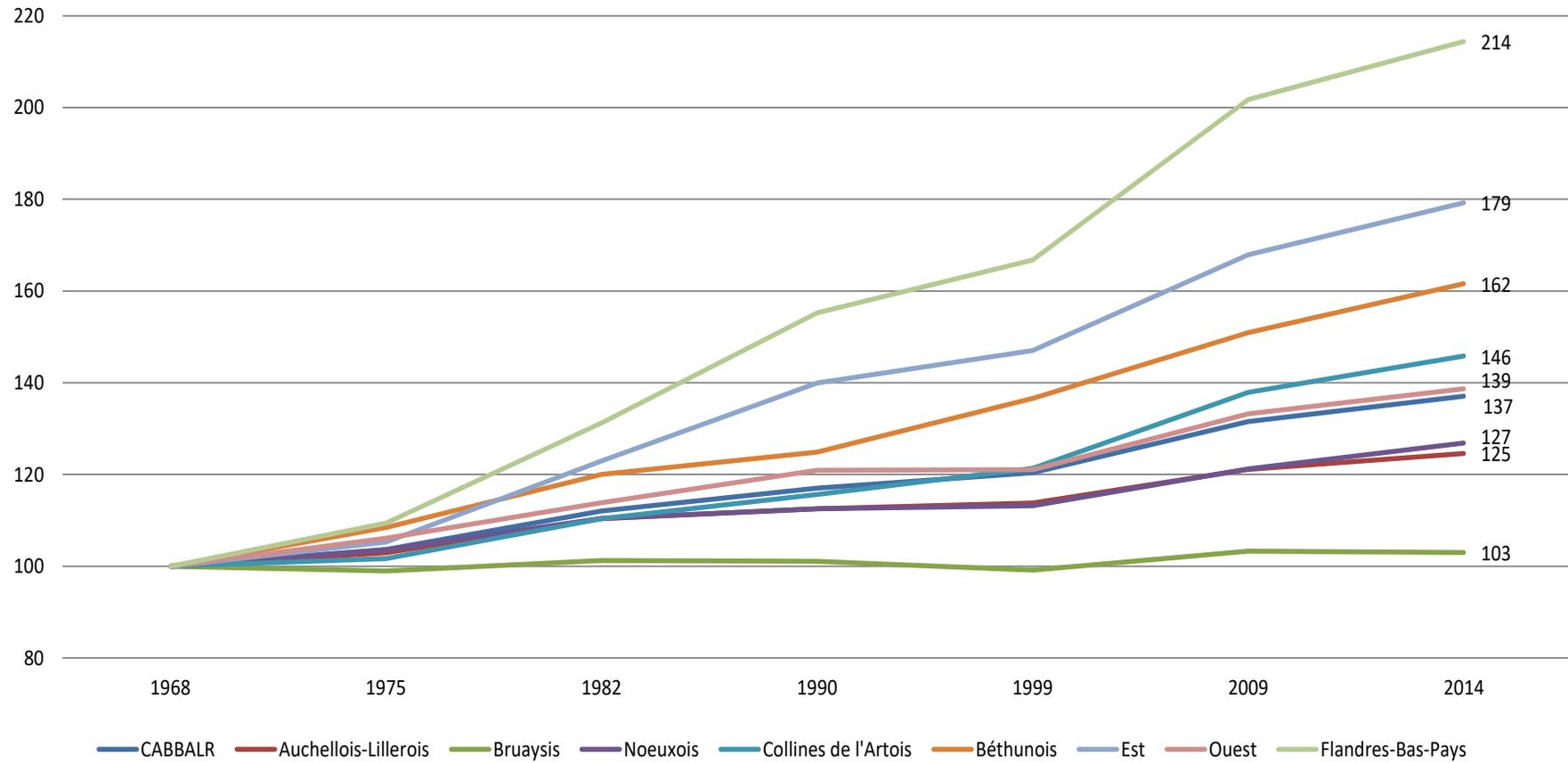
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Hauts-de-France	1,5%	1,4%	0,8%	0,6%	0,9%	1,0%
Pas-de-Calais	1,1%	1,6%	0,9%	0,6%	1,0%	0,9%
CABBALR	0,5%	1,1%	0,5%	0,3%	0,9%	0,8%
Auchellois-Lillois	0,4%	1,0%	0,2%	0,1%	0,6%	0,6%
Bruaysis	-0,1%	0,3%	0,0%	-0,2%	0,4%	0,0%
Noeuxois	0,5%	0,9%	0,2%	0,1%	0,7%	0,9%
Collines de l'Artois	0,2%	1,2%	0,6%	0,5%	1,3%	1,1%
Béthunois	1,2%	1,5%	0,5%	1,0%	1,0%	1,4%
Est	0,7%	2,2%	1,6%	0,5%	1,3%	1,3%
Ouest	0,9%	1,0%	0,8%	0,0%	1,0%	0,8%
Flandres-Bas-Pays	1,3%	2,6%	2,1%	0,8%	1,9%	1,2%

Evolution annuelle moyenne du parc de logements// Source : INSEE 2014



Evolution du parc de logements INSEE base de 100

Source : INSEE RP 2014



Le parc des résidences secondaires est quasi inexistant (moins de 600 unités en 2014 soit moins de 0,5% de l'offre) et témoigne d'une faible attractivité touristique sur l'intercommunalité au regard des valeurs départementale et régionale (respectivement 6% et 4% du parc de logements) liées à l'activité touristique du littoral. Ce parc est par ailleurs en recul régulier depuis le début des années 1990.

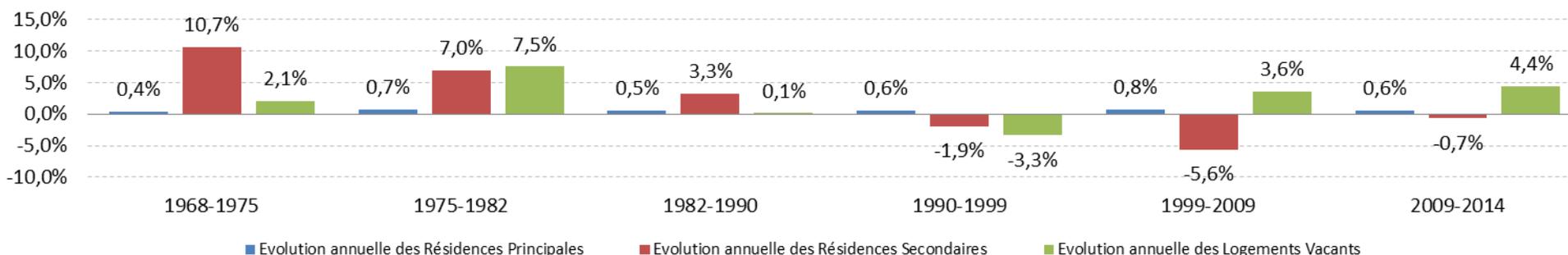
La vacance est peu marquée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (7%, soit 8 804 logements), à l'instar du Département et de la Région, mais en hausse régulière depuis le début des années 2000. De plus, des disparités notables sont observées entre les secteurs (cf. infra).

A noter cependant que la source FILOCOM, source fiscale, estime le nombre de logements vacants à 10 911 unités sur le territoire intercommunal, soit 8,5% de l'ensemble des logements.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Hauts-de-France	89%	4%	7%
Pas-de-Calais	87%	6%	7%
CABBALR	92,5%	0,5%	7%

Répartition du parc par catégorie de logements // Source : INSEE RP 2014

Taux d'évolution annuel du parc de logement entre 1968 et 2014 sur la CABBALR Source : INSEE RP 2014



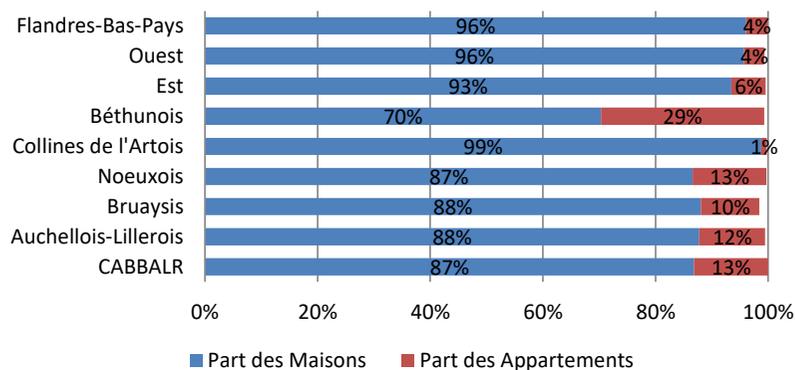
2. ... et composé principalement de logements individuels avec une offre collective qui tend à augmenter

La CABBALR est un territoire principalement composé de logements individuels. Leur poids, s'élevant à 87%, est supérieur aux échelles de référence (78 % dans le Pas-de-Calais et 72 % dans les Hauts de France), dont la moyenne est elle-même déjà élevée, caractéristique propre au nord de la France.

A l'intérieur du périmètre intercommunal, le Béthunois présente une répartition des formes urbaines plus diversifiée, avec près de 30% de logements collectifs (au sein duquel Béthune pèse fortement avec 49% d'appartements).

Les territoires centraux (Noeuxois, Bruaysis, Auchellois-Lillerois) ont une répartition des résidences principales par type qui se rapproche de la moyenne intercommunale. En dehors des grandes polarités, dans les territoires périurbains, le poids des logements individuels est bien plus important (entre 93% pour l'Est, et 99% pour les Collines de l'Artois)

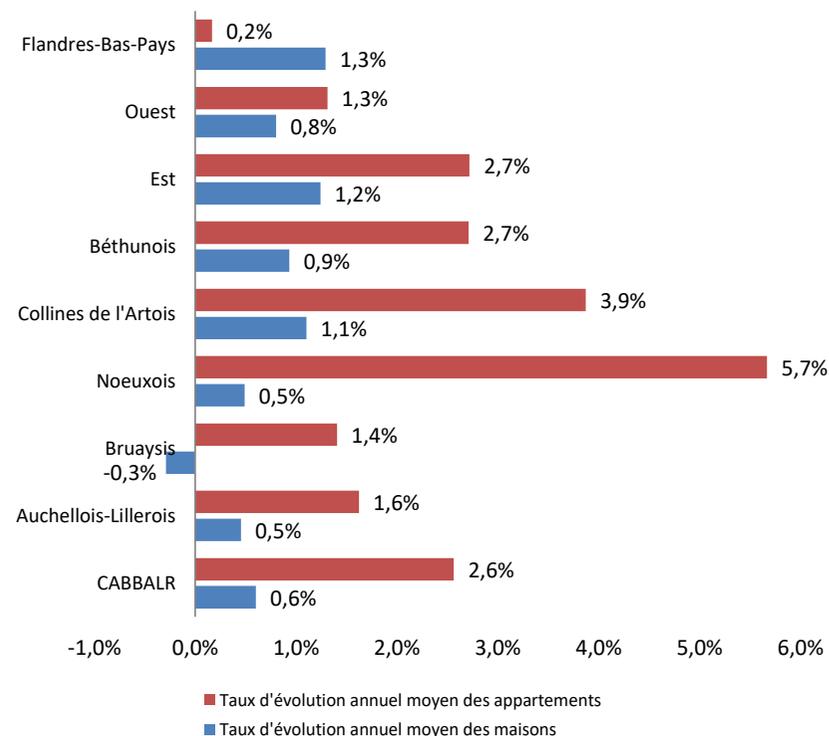
Répartition des résidences principales par type en 2014
Source : INSEE RP 2014



Néanmoins, cette répartition tend à évoluer au sein des secteurs. La période récente voit le poids de l'offre collective se renforcer plus rapidement que l'offre individuelle dans la majorité des secteurs (hormis les Flandres-Bas-Pays). On observe une évolution particulière pour le Bruaysis, marqué par un léger recul de l'offre individuelle probablement dû à une requalification du parc existant (transformations de maisons individuelles en plusieurs appartements).

Taux d'évolution annuel 2009-2014 des logements selon leur forme

Source: INSEE RP 2014



II. Une part importante de grands logements souvent inadaptés aux besoins des habitants

1. Une large majorité de grands logements



En lien avec les formes urbaines existantes, 78% du parc est composé de logements de 4 pièces ou plus. Cette proportion est proche des situations départementale (75%) et régionale (71%).



La part des grands logements est prédominante sur l'ensemble des secteurs, en particulier sur les secteurs périphériques (Collines de l'Artois, Flandres-Bas-Pays, Ouest, Est, Auchellois-Lillerois), compte tenu d'une offre composée majoritairement de logements individuels. Ces secteurs accueillent par ailleurs une part plus faible de petits et moyens logements (moins de 15% de l'ensemble des résidences principales).

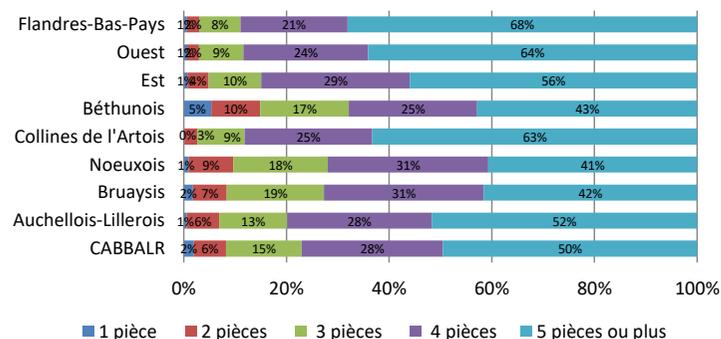


Les secteurs centraux (Béthunois, Nœuxois, Bruaysis) présentent une plus grande diversité de logements que le reste du territoire. Entre 2009 et 2014, un réel effort a été d'ailleurs été réalisé sur la diversification et l'adaptation de cette typologie du parc (en particulier les T2, suivis des T1 et T3).

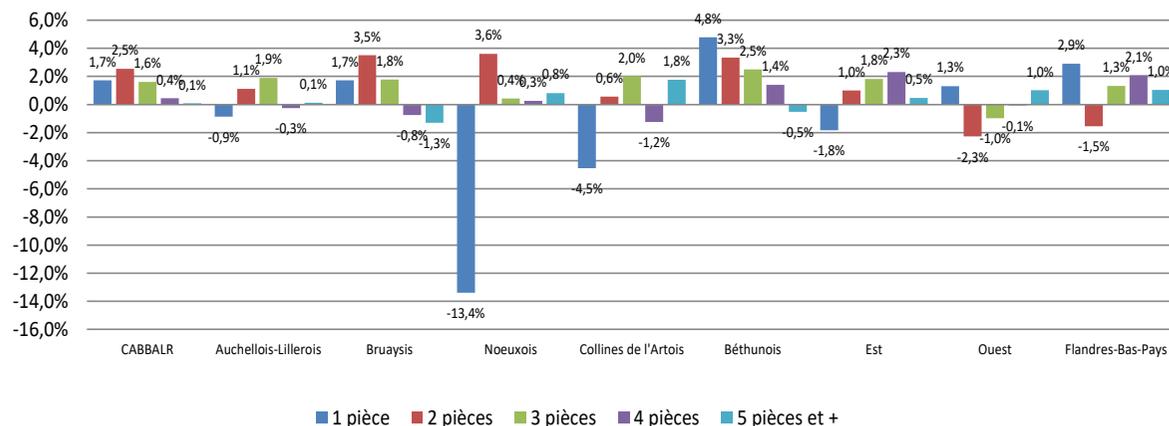


A noter qu'entre 2009 et 2014, le Nœuxois présente un taux d'évolution annuel des T1 largement négatif (-13%) qui pourrait être lié à une baisse du stock sur ce type de produit (255 T1 en 2009 contre 124 en 2014) et rebasculé en partie dans le parc vacant (556 logements vacants au total en 2009 contre 832 en 2014).

Répartition des résidences principales par typologie en 2014
par secteur Source : INSEE RPE 2014

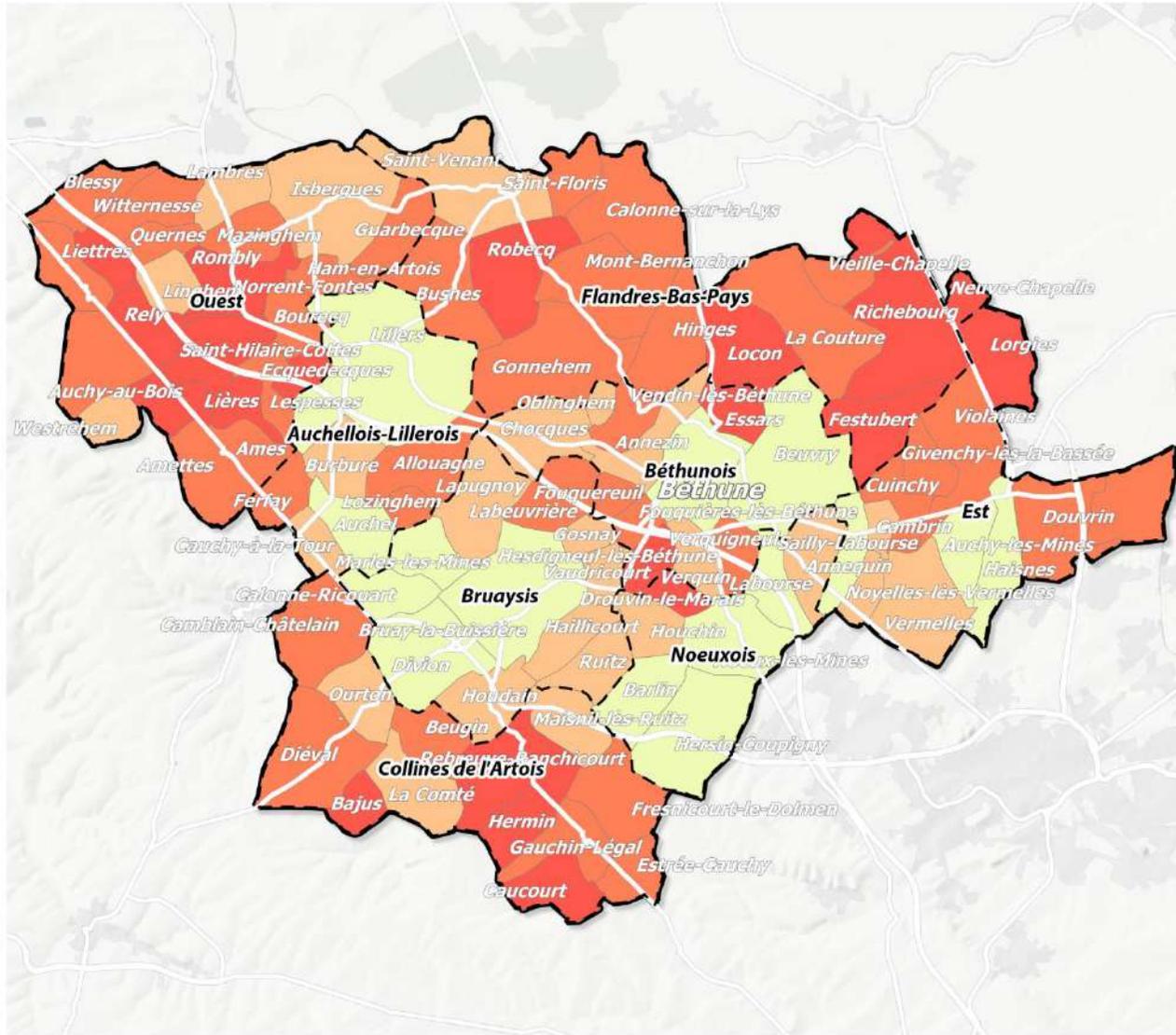


Evolution annuelle des résidences principales par typologie en 2009 et 2014 par secteur Source : INSEE RP 2014



Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2014

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2014

- Moins de 50%
- De 50 à 60%
- De 60 à 70%
- Plus de 70%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERCAT



2. Une sous-occupation notable du parc de logements

Sur le territoire intercommunal, la sous-occupation concerne près de 64% des logements, dont 37% en sous-occupation accentuée, une valeur plus élevée qu'au niveau départemental (60% de sous occupation) et national (52%). Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.)

Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages de 1 et 2 personnes. En effet, 43% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de plus de 4 pièces.

Les communes périphériques présentent les taux de sous-occupation les plus forts (supérieurs à 60% voire 70%), en lien avec une offre prépondérante en grands logements.

Le Béthunois se distingue nettement du reste du territoire, avec un taux de sous-occupation inférieur à 50%, en raison d'une plus grande présence de petites typologies de logements (T1 et T2 en particulier).

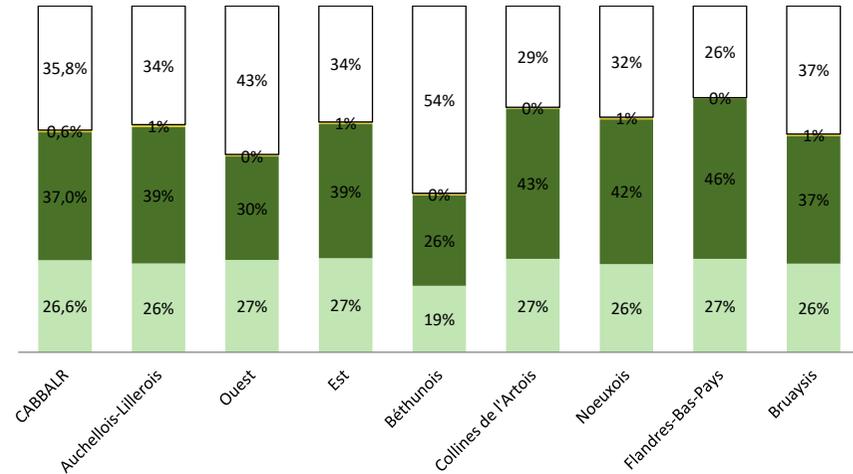
Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un logement de 5 pièces, le logement est sous-occupé.

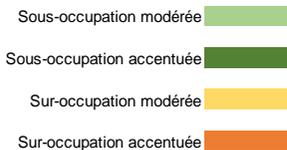
NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2014



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
CABBALR	1 pièce	1,8%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	4,8%	1,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	6,6%	5,3%	1,8%	0,7%	0,2%	0,0%	
	4 pièces	7,7%	10,3%	4,8%	3,3%	1,1%	0,4%	
	5 pièces	5,2%	9,7%	5,1%	4,5%	1,9%	0,7%	
	6 pièces ou +	3,2%	7,0%	4,1%	4,7%	2,3%	1,1%	



III. Une majorité de propriétaires occupants mais une fonction locative très présente sur l'Agglomération



Méthodologie

Les données INSEE du recensement 2014 concernant les statuts d'occupation sont fortement impactées par la transformation du parc de la SOGINORPA en parc locatif social, ce qui peut amener à tirer des conclusions faussées. C'est pourquoi les traitements INSEE portant sur les statuts d'occupation regrouperont le parc locatif social et privé sous l'appellation « Locataires ».

Le détail des deux segments se retrouvera via les analyses FILOCOM 2015 et RPLS 2016 dans le présent document.

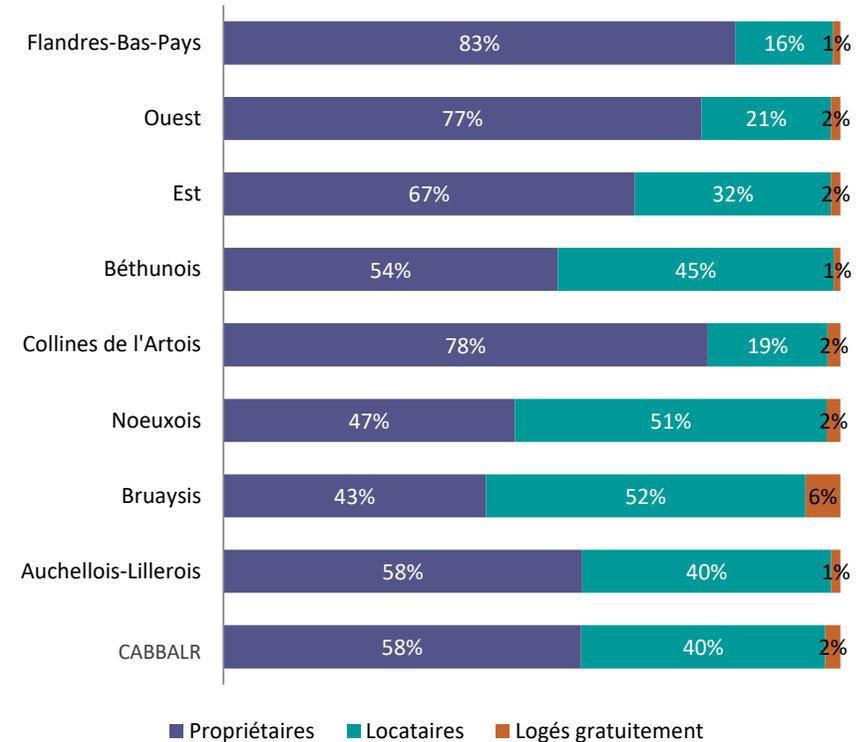
Selon l'INSEE en 2014, 58% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 40% par des locataires. Cette répartition se retrouve à l'échelle départementale et régionale.

A une échelle plus fine, la présence de propriétaires occupants est d'autant plus importante sur les secteurs périphériques avec une part des locataires sous-représentée. Ces territoires jouent un rôle d'accueil des populations familiales, proposant une offre de grands logements, ainsi que des potentialités foncières permettant l'accession à la propriété.

Les secteurs centraux (Bruaysis, Nœuxois, et dans une moindre mesure le Béthunois) se distinguent par une part plus élevée de locataires que la moyenne intercommunale.

Résidences principales par statut d'occupation par secteur

Source: INSEE RP 2014



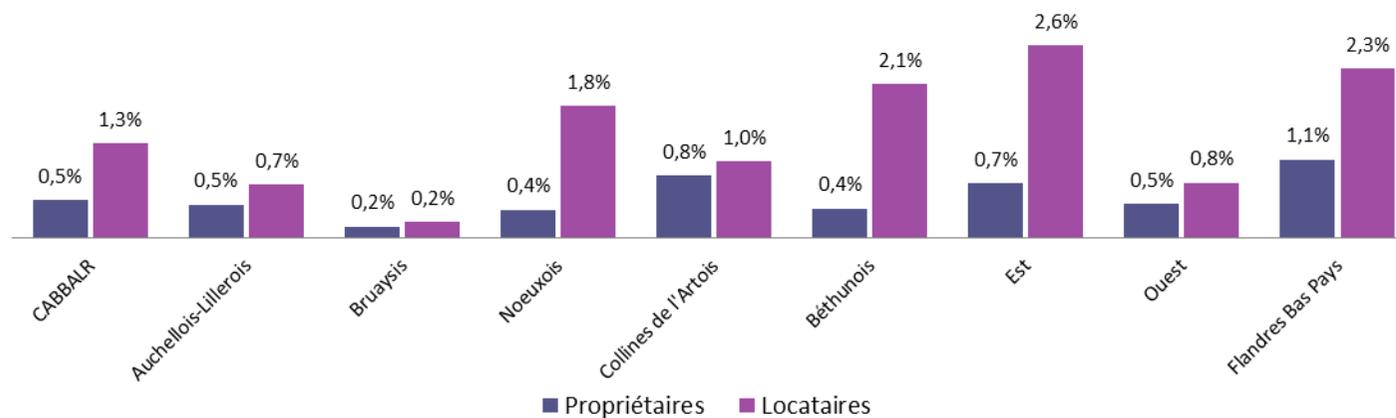
Sur la période récente, le développement de l'offre locative est plus rapide que celui de l'offre en propriété occupante à l'instar de la Région et du Département.

Cette tendance est particulièrement marquée sur les secteurs périphériques (territoire Est et des Flandres-Bas-Pays notamment) qui présentent des taux de croissance des locataires HLM très élevés. Le rééquilibrage territorial du développement du parc de logements sociaux sur ces secteurs à destination de cette clientèle peut expliquer cette dynamique.

	Evolution annuelle moyenne des RP (propriétaires)	Evolution annuelle moyenne des RP (Locataires HLM)	Evolution annuelle moyenne des RP (Locataires privés)
Hauts-de-France	+0,5%	+1,5%	+0,9%
Pas-de-Calais	+0,6%	+2,9%	-0,4%
CABBALR	+0,5%	+3,5%	-0,4%

Evolution annuelle moyenne des résidences principales par statut d'occupation entre 2009 et 2014

Source: INSEE RP 2014



IV. Un parc de résidences principales ancien et de moindre qualité



Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, 10% des résidences principales datent d'avant 1919 et un tiers du parc a été construit avant 1945.



A une échelle intra-communautaire, la part des logements datant de l'avant-guerre est bien plus élevée sur les secteurs du Bassin Minier (Noeuxois, Bruaysis, Auchellois-Lillerois) et les communes rurales de l'Ouest et du Sud (Collines de l'Artois et secteur Ouest).



Plus généralement, 54% des résidences principales ont été construites avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques, soit une proportion similaire aux échelles de comparaison.



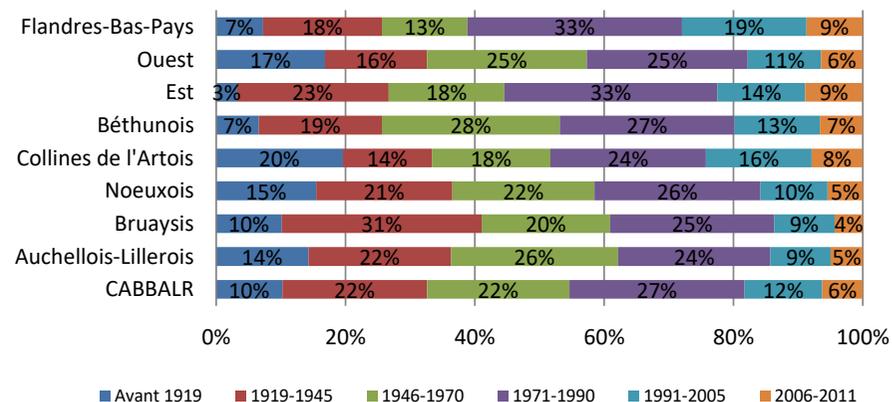
A partir des années 1970, en lien avec le phénomène de périurbanisation, les communes périphériques aux grandes agglomérations se développent : dans les secteurs des Flandres-Bas-Pays et de l'Est, un tiers du parc a été construit entre le début des années 1970 et la fin des années 1980.



Avec le renforcement de la tension sur la Métropole lilloise, sur la période récente, les secteurs périurbains poursuivent leur développement (Flandres, secteur Est, et plus modérément, le Béthunois). Le secteur des Collines de l'Artois, sous influence d'Arras compte également près de 24 % de son parc construit après 1990.

Période de construction des résidences principales par secteur

Source : INSEE RP 2014



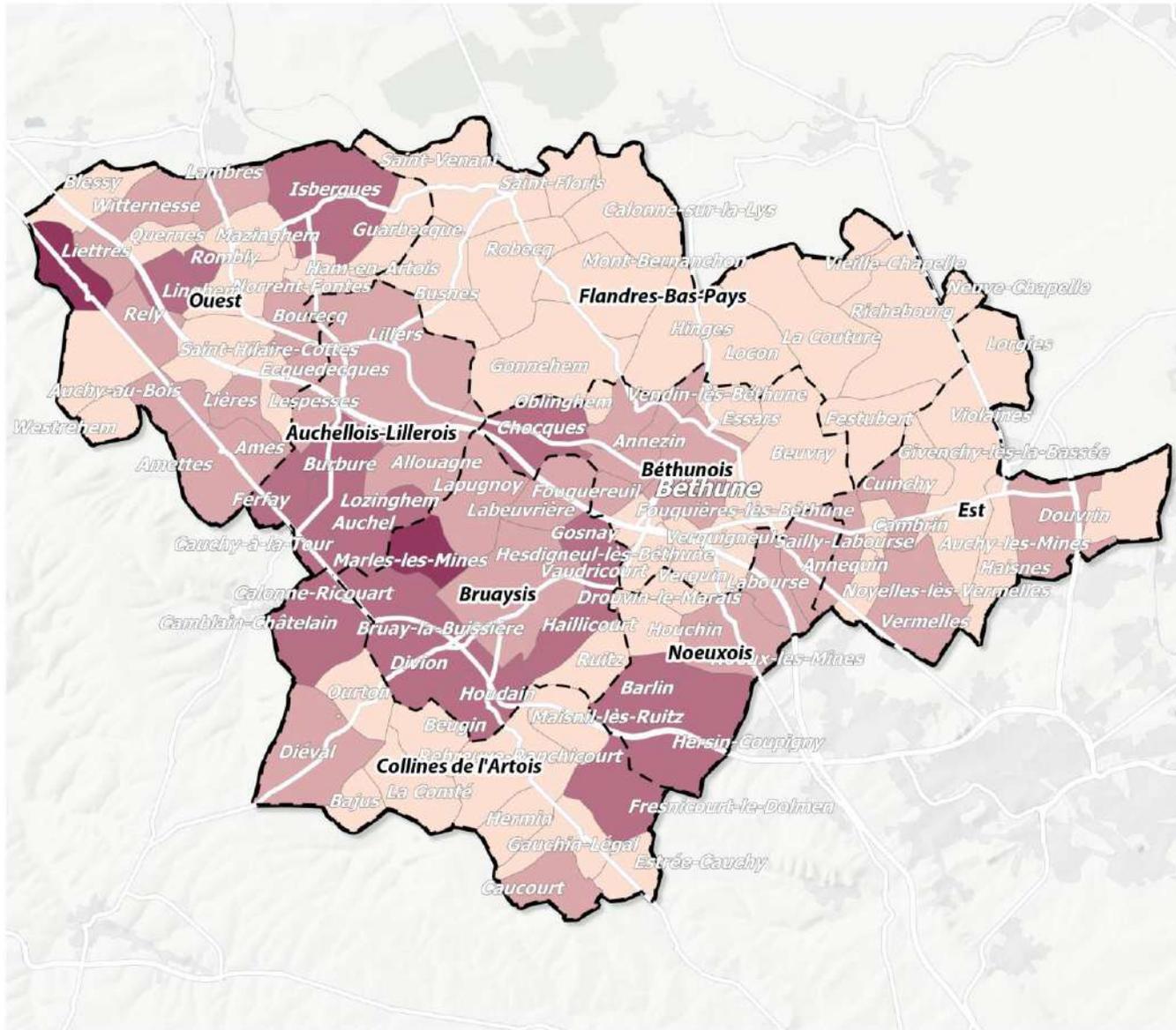
Part des résidences principales selon la période de construction

Source : INSEE RP 2014

	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2011
Hauts-de-France	12%	19%	24%	27%	11%	7%
Pas-de-Calais	9%	19%	25%	28%	12%	7%
CABBALR	10%	22%	22%	27%	12%	6%

Part des résidences principales construites avant 1971

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Part des résidences principales construites avant 1971

Moins de 50%

De 50 à 60%

De 60 à 70%

Plus de 70%



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERCAT

Sur le territoire, 23% des résidences principales ont un de niveau de confort partiel et 4% sont considérées comme sans confort². Si ces chiffres sont identiques dans le département, ils sont par contre légèrement plus élevés qu'à l'échelle régionale.

Cette situation peut s'expliquer par une présence plus importante de logements anciens (notamment ceux liés à l'activité minière) sur le territoire intercommunal, qui ne bénéficient pas de l'ensemble des commodités modernes. Cette variable reste néanmoins à nuancer car la question du chauffage central fait basculer des résidences principales qui sont en bon état général avec un système de chauffage électrique performant dans la catégorie du confort partiel.



² Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,

- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

V. Une vacance dans le parc à contenir

Si certains secteurs tels que le Béthunois, l'Auchellois-Lillerois présentent des taux de vacance élevés et par conséquent une possibilité de reconquête de la vacance, les secteurs plus périphériques présentent un taux de vacance plus bas, signes d'une tension plus forte (Flandres-Bas-Pays, Est, Collines de l'Artois).

Sur la dernière période, entre 2009 et 2014, la vacance augmente de 4,4% par an. Cette croissance est d'autant plus forte pour les secteurs du Nœuxois (+8,4% par an) et de l'Ouest (+6% par an).

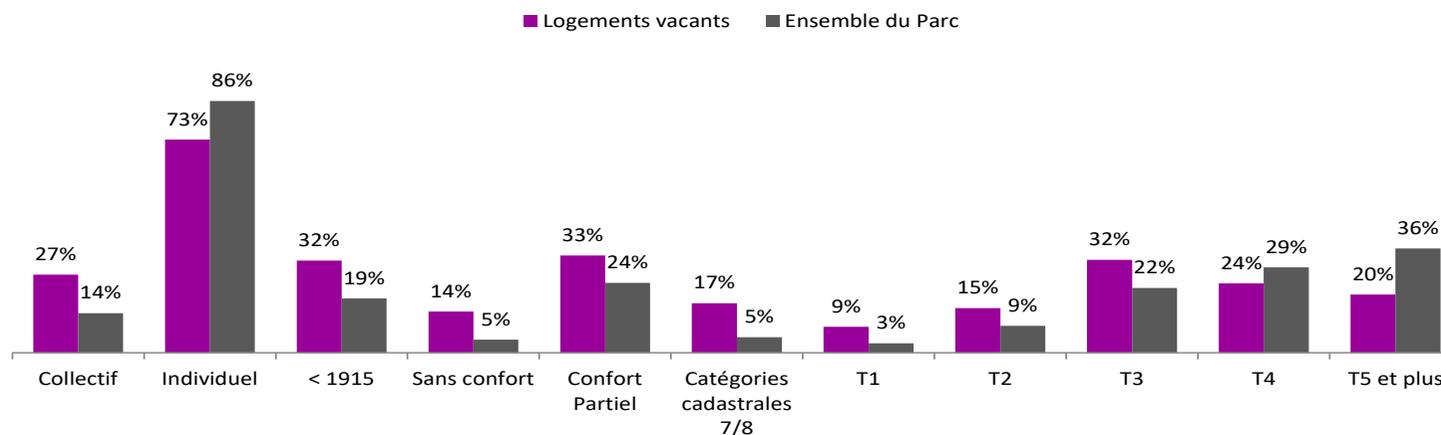
Selon les fichiers FILOCOM 2015, 10 911 logements sont référencés vacants, soit 9% du parc total de logements. Parmi eux, 40% des logements vacants le sont depuis moins d'un an et 34% le sont depuis plus de 3 ans (environ 3 600 logements)

Cette vacance touche davantage le parc collectif, ancien et de moindre qualité :

- 27% des logements vacants sont des logements collectifs, alors que le parc collectif ne représente que 14% du parc total du territoire. Le taux de vacance au sein du parc collectif est de 17%, contre 7% dans le parc individuel ;
- 17% des logements vacants se caractérisent par une qualité du bâti médiocre, appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8, médiocres et très médiocres (contre 5% sur l'ensemble des logements)
- 14% des logements vacants n'ont aucun confort à savoir pièce d'eau et WC (contre un peu moins de 5% sur l'ensemble du parc) ;
- 32% des logements vacants ont été construits avant 1915, contre 19% de l'ensemble du parc, laissant supposer que la reconquête du parc pourrait s'avérer difficile compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort ;
- 24% des logements vacants sont de petite typologie (T1 et T2), soit une surreprésentation des typologies de logements par rapport à la composition du parc total (12%).

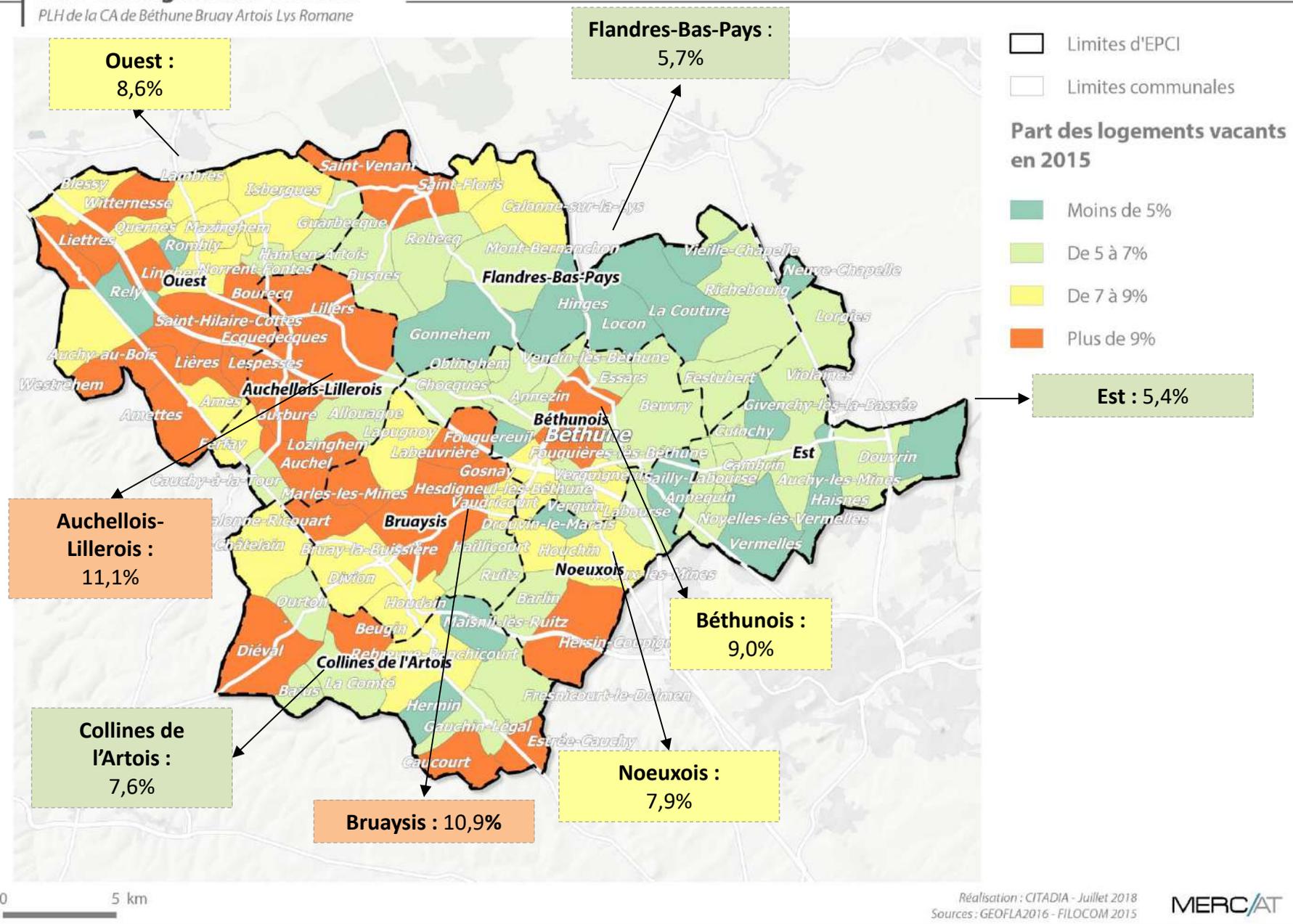
Caractéristiques des logements vacants en comparaison avec l'ensemble du parc

Source : Filocom 2015



Part des logements vacants

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



VI. Un parc privé présentant des signes de fragilité

1. Des situations de précarité dans le parc privé

Le parc privé, notamment ancien, accueille en partie une population fragile correspondant à :

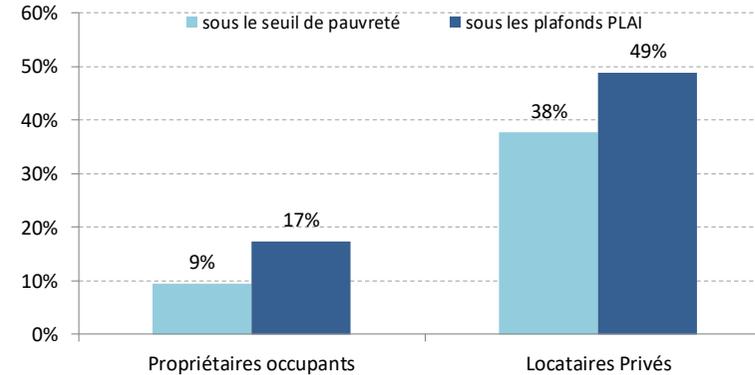
- des propriétaires qui ont des difficultés à assumer leurs charges et qui ne peuvent investir dans leur logement pour l'entretenir ;
- des locataires qui se tournent vers les logements de moins bonne qualité, faute de moyens financiers suffisants. Le loyer de ces logements peut être moins élevé mais la mauvaise qualité du logement, notamment en matière d'isolation thermique peut entraîner un important surcoût en charges pour des ménages aux faibles ressources.

En 2015, selon la source fiscale FILOCOM, 17% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, part similaire au département mais légèrement supérieure à la celle de la région (15%). De plus, 9% des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté³ (soit 846€ /mois par unité de consommation).

Les locataires du parc privé sont plus précarisés que la moyenne départementale, près de 50% d'entre eux peuvent prétendre à un logement social de type PLAI (très social), soit une part supérieure au Pas-de-Calais (47%) et aux Hauts-de-France (43%). Egalement, plus d'un tiers des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté (38%), part plus importante que le département (35%) et la région (33%).

Les situations de précarité dans le parc privé

Source : Filocom 2015



FILOCOM 2015		Propriétaires occupants	Locataires privés
Hauts de France	Sous le seuil de pauvreté	9%	33%
	Sous les plafonds PLAI	15%	43%
Pas-de-Calais	Sous le seuil de pauvreté	9%	35%
	Sous les plafonds PLAI	17%	47%
CABBALR	Sous le seuil de pauvreté	9%	38%
	Sous les plafonds PLAI	17%	49%

³ Pour rappel, en France, un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 846 euros (seuil à 50 % du revenu médian).

D'autre part, les données sur le parc privé potentiellement indigne laissent à voir un potentiel important de logements nécessitant des travaux de réhabilitation. **En 2015, 9 279 résidences principales du parc privé ont été identifiées comme potentiellement indignes, soit 9% des résidences principales.** A une échelle plus fine, ce taux est très élevé dans le Bassin Minier et dans les communes plus rurales à l'Ouest du territoire.

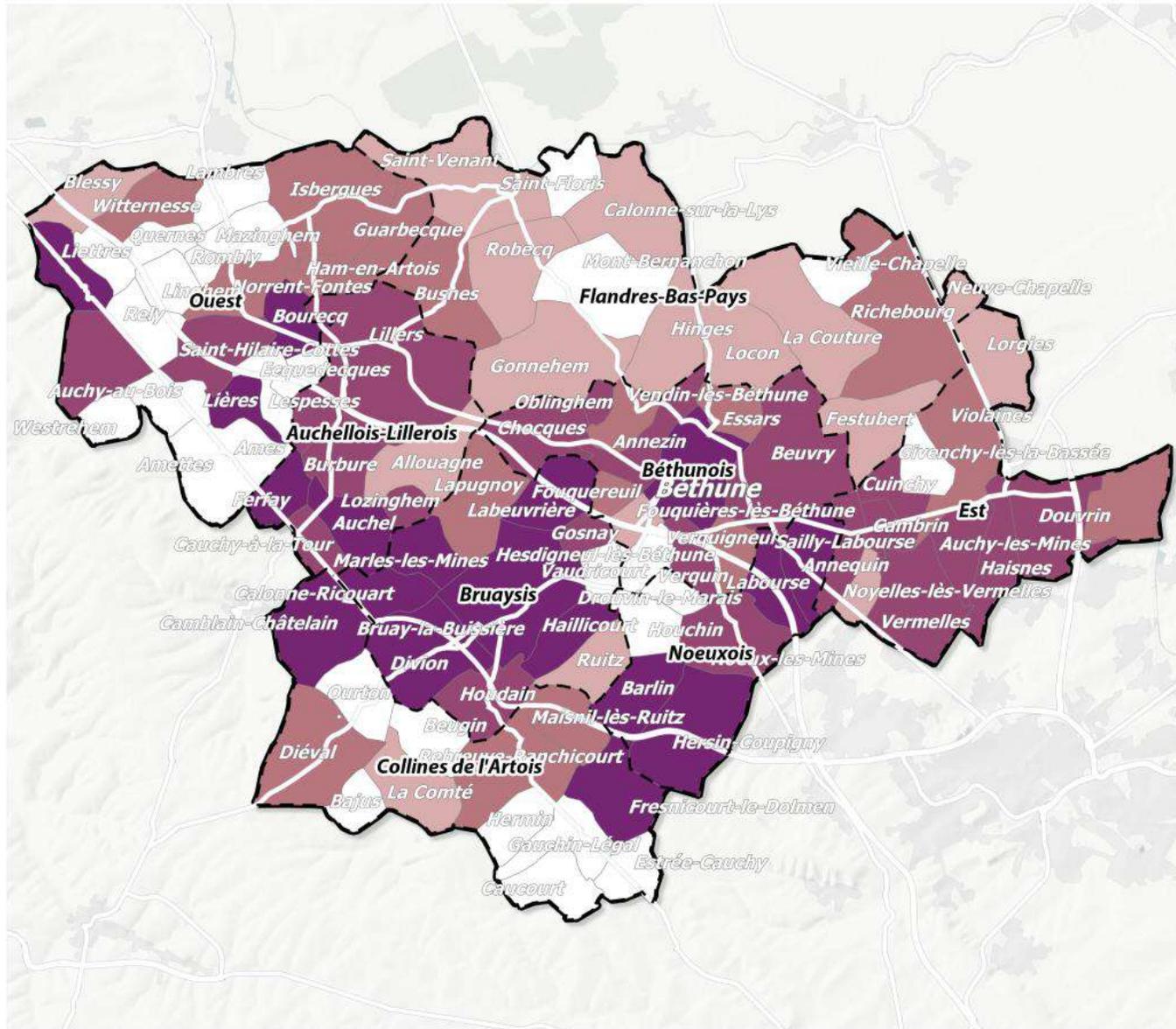


De plus, selon les données FILOCOM, 52 954 logements, soit 46% des résidences principales entrent dans les catégories cadastrales 6, 7 et 8 (6 = ordinaires, 7=médiocre et 8 = très médiocre), une valeur supérieure à celle du département et de la région (44%). Concernant les catégories 7 et 8, la CABBALR présente un taux plus élevé que le département (8,9% contre 7,4%) mais moindre par rapport aux Hauts-de-France (11,3%).

Un protocole d'éradication de l'habitat indigne en 2004 a permis de donner des premières orientations (sans objectif chiffré ni de modalités de financement) avec des actions de repérage pour accompagner les ménages en situation de mal-logement. Les différents dispositifs et outils présents sur le territoire (QPV, OPAH, ANRU...) constituent aujourd'hui des opportunités pour s'attaquer à cette problématique spécifique.

Parc Privé Potentiellement Indigne

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



Limites d'EPCI
 Limites communales

Parc Privé Potentiellement Indigne

- Moins de 5%
- De 5 à 8%
- De 8 à 11%
- Plus de 11%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Juillet 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014



2. L'identification de plus de 60 copropriétés considérées comme fragiles



On recense sur l'agglomération, **155 copropriétés** dont près de la moitié sont situées à Béthune (74 copropriétés). La commune de Bruay-la-Buissière compte également 24 copropriétés, soit 15 % du total intercommunal.



Selon l'Observatoire des copropriétés de l'Anah, 61 résidences, soit près de 40 % d'entre elles sont classées comme présentant des signes importants de fragilité (catégorie D).



La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.



Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.



Parmi les résidences classées D, 22 sont localisées à Béthune, soit 30 % des copropriétés de la ville, une proportion relativement contenue au regard de la moyenne intercommunale. En effet, à Béthune, la majorité des copropriétés sont classées en catégorie B et sont donc considérées comme peu fragiles.

A l'inverse, 12 des 24 copropriétés de Bruay-la-Buissière, ainsi que 6 des 9 copropriétés de Lillers sont considérées comme fragiles.

Dans le reste du territoire, les résidences fragiles sont présentes de manière diffuse (quelques unités seulement).

	famille B	famille C	famille D	Ensemble des copropriétés	
Annezin	1			1	1%
Auchel	6	1	4	11	7%
Auchy-les-Mines		1	1	2	1%
Barlin			1	1	1%
Béthune	42	10	22	74	48%
Beuvry			4	4	3%
Bruay-la-Buissière	10	2	12	24	15%
Calonne-Ricouart			2	2	1%
Camblain-Châtelain		1		1	1%
Divion	2		1	3	2%
Essars	1			1	1%
Haillicourt			1	1	1%
Hersin-Coupigny	2			2	1%
Houdain			2	2	1%
Isbergues	2	1	1	4	3%
Lillers	2	1	6	9	6%
Marles-les-Mines			1	1	1%
Noeux-les-Mines	3		2	5	3%
Ourton	1			1	1%
Ruitz	1			1	1%
Saint-Venant	2			2	1%
Verquigneul			1	1	1%
Verquin		1		1	1%
Violaines		1		1	1%
CABBALR	75 48%	19 12%	61 39%	155 100%	

Il existe une forte corrélation entre la taille des copropriétés, l'ancienneté de la construction et l'occupation du parc d'une part, et la fragilité d'une copropriété d'autre part.

En effet, la quasi-totalité d'entre elles sont des ensembles immobiliers de petite taille : 87 % des copropriétés fragiles comptent moins de 11 logements. Si ces proportions sont également majoritaires parmi les résidences classées B ou C, elles restent néanmoins plus faibles (55 % et 58 % respectivement). A signaler cependant, le tiers de copropriétés classées C (présentant des signes de fragilité) sont des résidences de taille importante (entre 50 et 100 logements) sur lesquelles des interventions peuvent également être envisagées et pourraient être plus complexes et coûteuses au regard du nombre de lots.

D'autre part, une copropriété fragile sur deux a été bâtie avant 1949, à la fois pour les catégories C et D. A l'inverse, la moitié des copropriétés classées B ont été bâties depuis moins de 20 ans et sont donc très récentes.

En termes d'occupation les copropriétés fragiles classées en D présentent des taux de vacance élevés : environ ¼ comptent entre 25 et 50 % de vacance dans les logements et 10 % comptent plus de 50 % de vacance. Ces taux élevés sont néanmoins à mettre en regard de la taille réduite des résidences : ainsi la présence d'un ou deux logements vacants dans ces copropriétés peut conduire à des taux élevés.

Enfin, les copropriétés fragiles se caractérisent également par une large majorité de locataires au sein des logements : près de 9 résidences sur 10 comptent moins de 20 % de propriétaires occupants. Ainsi, il est possible que soient présentes des situations de « marchands de sommeil ».

Les copropriétés fragiles connaissent de manière globale une forte précarité des occupants, nécessitant pour les propriétaires un accompagnement technique et financier, dans la rénovation de leur logement, ou bien, en cas d'insolvabilité, des solutions de report vers logement plus adapté

taille des résidences

	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	De 101 à 199	200 et +
famille B	55%	24%	13%	4%	4%	0%
famille C	58%	5%	5%	32%	0%	0%
famille D	87%	7%	2%	2%	2%	2%
Ensemble	68%	15%	8%	6%	3%	1%

périodes de construction

	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993
famille B	12%	8%	12%	19%	48%
famille C	47%	6%	0%	6%	41%
famille D	49%	11%	4%	14%	23%
Ensemble	31%	9%	7%	16%	37%

taux de vacance

	Moins de 25 %	25 à 50 %	50 à 75 %	Plus de 75 %	Absence
famille B	57%	8%	1%	0%	33%
famille C	47%	26%	0%	0%	26%
famille D	26%	26%	7%	3%	38%
Ensemble	44%	17%	3%	1%	34%

part des propriétaires occupants

	Moins de 20 %	20 à 40%	40 à 60 %	60 à 80 %	Plus de 80 %
famille B	52%	20%	23%	4%	1%
famille C	58%	21%	5%	0%	16%
famille D	89%	7%	2%	2%	2%
Ensemble	67%	15%	12%	3%	3%

Source : Observatoire des copropriétés Anah 2013

3. Des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat : le PIG et l'OPAH

Historique des actions mises en place sur le parc privé avant 2013

2005-2006

Mise en place d'une OPAH et d'une MOUS insalubrité sur 8 ans (5 ans de repérage /actions, 3 ans d'actions sans plus nouveau repérage) avec un objectif de traitement de 90 logements : la moitié a été traitée par les propriétaires sans la mobilisation de financements publics.

2006-2011

Mise en place d'une OPAH-RU 2006-2011 sur les communes d'Auchel, Béthune et Bruay, sur des périmètres très réduits. L'OPAH n'a pas eu le résultat escompté (640 contacts, 70 accords de subvention PO et 39 PB) : aujourd'hui, à Béthune, le quartier concerné reste encore en QPV et une Opération de Restauration Immobilière s'est poursuivie sur une trentaine d'immeubles ainsi repérés. Un PIG a été conduit de façon complémentaire en dehors des quartiers en OPAH sur ces 3 communes et a mieux marché : 401 accords de subvention PO et 126 PB pour 3,5 M€ Anah et 1.15 M€ d'Agglo.

2006-2009

Un autre PIG multithématique a été mené sur les autres communes de l'ancienne agglomération (55). Il a rencontré un franc succès et a permis d'accompagner un grand nombre de propriétaires à réaliser des travaux, dans la continuité des objectifs fixés dans la délégation des aides à la pierre : 2468 contacts, 1382 accords de subvention (80 PB), 4 Millions d'€ Anah et 1.5 Million d'€ Artois Comm.

3.1. L'OPAH-RR

Une OPAH-RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale) Lys Romane est en cours (2014-2018) sur les territoires d'Artois Lys et Artois Flandres, soit 35 communes. Elle fait suite à une première opération réalisée sur la période

1998-2002 à l'échelle de la Communauté Artois-Lys qui a permis d'améliorer 1637 logements de propriétaires occupants et 410 logements de propriétaires bailleurs.

Les objectifs communs de ces deux intercommunalités sont liés à trois thématiques spécifiques :

- **la maîtrise l'énergie dans l'habitat pour une meilleure prévention et la lutte contre la précarité énergétique.** Une enquête logement réalisée en amont indique que plus de la moitié des ménages ayant répondu à l'enquête avaient une consommation supérieure à la moyenne nationale et un tiers ont estimé que leur logement était mal isolé. La maîtrise des charges énergétiques est donc un enjeu majeur de l'OPAH-RR qui propose un volet adapté à leurs intentions.
- **la lutte contre l'habitat indigne et le traitement de l'habitat dégradé et insalubre.** L'OPAH-RR joue également un rôle moteur dans la lutte contre l'habitat indigne en proposant des solutions administratives et financières aux personnes en difficulté vis-à-vis du logement. En 2009, environ 200 logements avaient été identifiés comme fortement dégradés ou insalubres dont 170 occupés.
- **le maintien à domicile des personnes âgées et l'accessibilité pour les personnes affectées par un handicap.** Sur le territoire, 28 logements avaient été répertoriés par les enquêtes communales du fait de leur inadéquation à la situation de handicap ou de vieillissement des occupants.

Pour ce faire, plusieurs outils d'animation sont mis en place : permanences physiques et téléphoniques, visites à domicile, échanges avec l'Espace Info Energie et diverses campagnes de communication.

La mise en place de l'OPAH-RR 2014-2018 a permis de mettre en exergue les quelques éléments suivants :

- 96 dossiers Propriétaires Occupants ont été déposés entre 2014 et 2015. L'isolation représente les travaux les plus souvent réalisés dans le logement avec un taux de réalisation de 108% sur deux ans ;
- 15 dossiers propriétaires bailleurs ont été déposés et concerne 19 logements avec un taux de réalisation de 100% sur deux ans.

3.2. Le PIG

Un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat indigne – Précarité énergétique » couvre l'ancienne Communauté de l'Agglomération de l'Artois (65 communes) sur la période 2013-2018. Deux enjeux principaux du PIG sont les suivants :



- la lutte contre l'habitat indigne et le traitement de l'habitat dégradé et insalubre ;
- la maîtrise de l'énergie dans l'habitat pour une meilleure prévention et une lutte contre la précarité énergétique ;



- l'accessibilité pour les personnes affectées par un handicap ou les personnes âgées en perte d'autonomie



- le développement de l'offre locative à loyer maîtrisé, avec ou sans travaux d'amélioration de l'habitat.



Pour atteindre ces objectifs, le PIG se décompose en trois grandes missions réparties en lots distincts et complémentaires adaptés à chaque cible privilégiée :



- un lot « Accompagnement des propriétaires occupants » opéré par Citémétrie ;
- un lot « Accompagnement des propriétaires bailleurs » opéré par Les Toits de l'Espoir ;
- un lot « Lutte contre l'habitat locatif repéré indigne » (qui reprend les attributions de l'ancienne MOUS) opéré par SOLIHA.

Objectifs PIG	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Propriétaires Occupants	144+50	154+50	165+50	177+50	190+50	830+25
Propriétaires Bailleurs	48	48	48	48	48	240
Lot 3 : Logement indigne (traitement)	15	15	15	15	15	75

Concernant le volet propriétaires bailleurs du PIG, les objectifs sont relativement bons. Chaque année, entre 30 et 40 logements sont conventionnés soit 50% des logements conventionnés du Pas-de-Calais, alors que le périmètre du PIG représente 20% de la population du département.

D'après l'opérateur les Toits de l'Espoir, les deux premières années ont été plus difficiles sur le volet précarité énergétique. Le conventionnement des loyers pouvait freiner les propriétaires mais aujourd'hui avec la Loi Cosse et la possibilité de louer en Intermédiation locative (qui apporte jusqu'à 85% de déductions fiscales des loyers), cela est plus attractif. En 2015 et 2016, 3 à 4 logements ont été conventionnés via ce dispositif, 10 en 2017 et certainement une quarantaine attendus pour 2018. Enfin, entre 15 à 20 logements traités sont des logements vacants remis sur le marché. Le territoire compte encore un potentiel important.

Sur le volet Lutte contre l'Habitat Indigne, la mobilisation des propriétaires bailleurs a été plus complexe. En effet, les situations rencontrées ne relèvent pas nécessairement des aides de l'Anah mais plutôt d'une infraction au Règlement Sanitaire Départemental, et donc des pouvoirs de police du Maire. L'opérateur SOLIHA souligne également la nécessité d'accompagner les élus qui n'ont pas toujours connaissance des outils à leur disposition pour contraindre les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration.

Pour faire face à l'expression de demandes de subvention issues de ménages en situation précaire (plus souvent jeunes) qui viennent d'acheter des logements très dégradés à bas prix (sur les conseils des agents immobiliers), la CA impose désormais aux demandeurs d'être propriétaires depuis plus de 2 ans pour bénéficier d'une aide à la réhabilitation.

Pour certains propriétaires occupants très modestes dont le reste à charge reste encore trop important. Des solutions qui n'existent pas sur le territoire pourraient être mobilisées (micro crédit, auto réhabilitation accompagnée, caisse d'avance sur le reste à charge, ...).

Les objectifs de l'OPAH et du PIG ont été atteints avec une montée en puissance du dispositif au fil des années. Cette réussite est notamment due à des opérations de communication locale et à des annonces gouvernementales sur la hausse des ambitions de réhabilitation, mais aussi à la hausse des plafonds de ressources permettant de bénéficier des aides de l'Anah (effective depuis 2013).

VII. Un parc social ancien, un territoire solidaire

1. Un parc concentré majoritairement sur le Bassin Minier



Rappel législatif

L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 **impose 25% de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes** dont la population est au moins égale **3 500 habitants** dans les communes qui sont **comprises**, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un **EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants** comprenant **au moins une commune de plus de 15 000 habitants**.

Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014, actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

La Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane est à ce titre assujettie au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

La CA Béthune Bruay Artois Lys Romane compte 30 894 logements sociaux au 1^{er} Janvier 2016 (source RPLS 2016), soit 26,9% du parc de résidences principales de l'Agglomération.

Le parc social est principalement localisé sur les communes du Bassin Minier et Béthune, communes qui disposent toutes d'un parc social supérieur à 20% des résidences principales.

Cinq communes (Auchel, Béthune, Bruay-la-Buissière, Lillers et Nœux-les-Mines) concentrent 47% du parc social de l'Agglomération contre seulement 29% de la population totale.

Au 1^{er} janvier 2016, 11 communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, 5 communes respectent les obligations législatives :

- Auchel, avec 43,57% de logements sociaux (1 944 unités) ;
- Béthune, avec 28,72% de logements sociaux (3 544 unités). La commune porte un projet d'écoquartier avec une part de logements sociaux ;
- Bruay-la-Buissière avec 57,20% de logements sociaux (5 679 unités) ;
- Lillers avec 21,45% de logements sociaux (886 unités). La commune, dont le centre-ville est en QPV, prévoit de nouveaux projets de développement en faveur du maintien du taux de logements locatifs sociaux ;
- Nœux-les-Mines avec 44,75% de logements sociaux (2 387 unités).
- pour les communes du Bassin Minier, avec le départ des ayants-droit et l'entrée de leur logement dans le parc HLM, ce parc s'accroît sans même création d'offre nouvelle de logement.

En revanche, six communes sont soumises à obligations de rattrapage :

- Douvrin (19,96% de logements sociaux), a un objectif de production de 40 logements pour la période triennale 2017-2019. Cette année, l'objectif triennal de production a été atteint sur la commune ;
- Annezin (11,28%) est une commune carencée et devra fournir 70 nouveaux logements pour la prochaine période triennale. La commune a connu des retards de livraison de logements sociaux. En parallèle, le foncier est limité sur la commune et des projets privés viennent renforcer ce déséquilibre ;
- Billy-Berclau, avec un taux de logements sociaux de 10,92% connaît aujourd'hui un retard assez important et devra produire 55 logements sur la période 2017-2019. En effet, un périmètre de protection SEVESO dû à la présence d'une usine pétrochimique a longtemps limité la construction. La levée de ce périmètre a conduit au basculement dans la géographie SRU ;
- Isbergues dont la part des logements sociaux est de 15,41%, devra produire 57 logements sociaux entre 2017 et 2019. Le développement de l'offre sociale par les bailleurs est limité, la demande étant peu importante, très locale et le parc étant principalement composé de logements individuels. Le parc est privé mais social de fait car occupé par une population précaire ;

- Beuvry (19,22%), et Violaines (15,84%) devront produire sur la période 2017-2019 respectivement 85 et 20 logements. L'objectif triennal de ces communes est probablement atteint compte-tenu du nombre de logements en construction. Beuvry et Violaines ne seront plus redevables de l'article 55 de la loi SRU mais elles continueront à être suivies par les services de l'Etat.

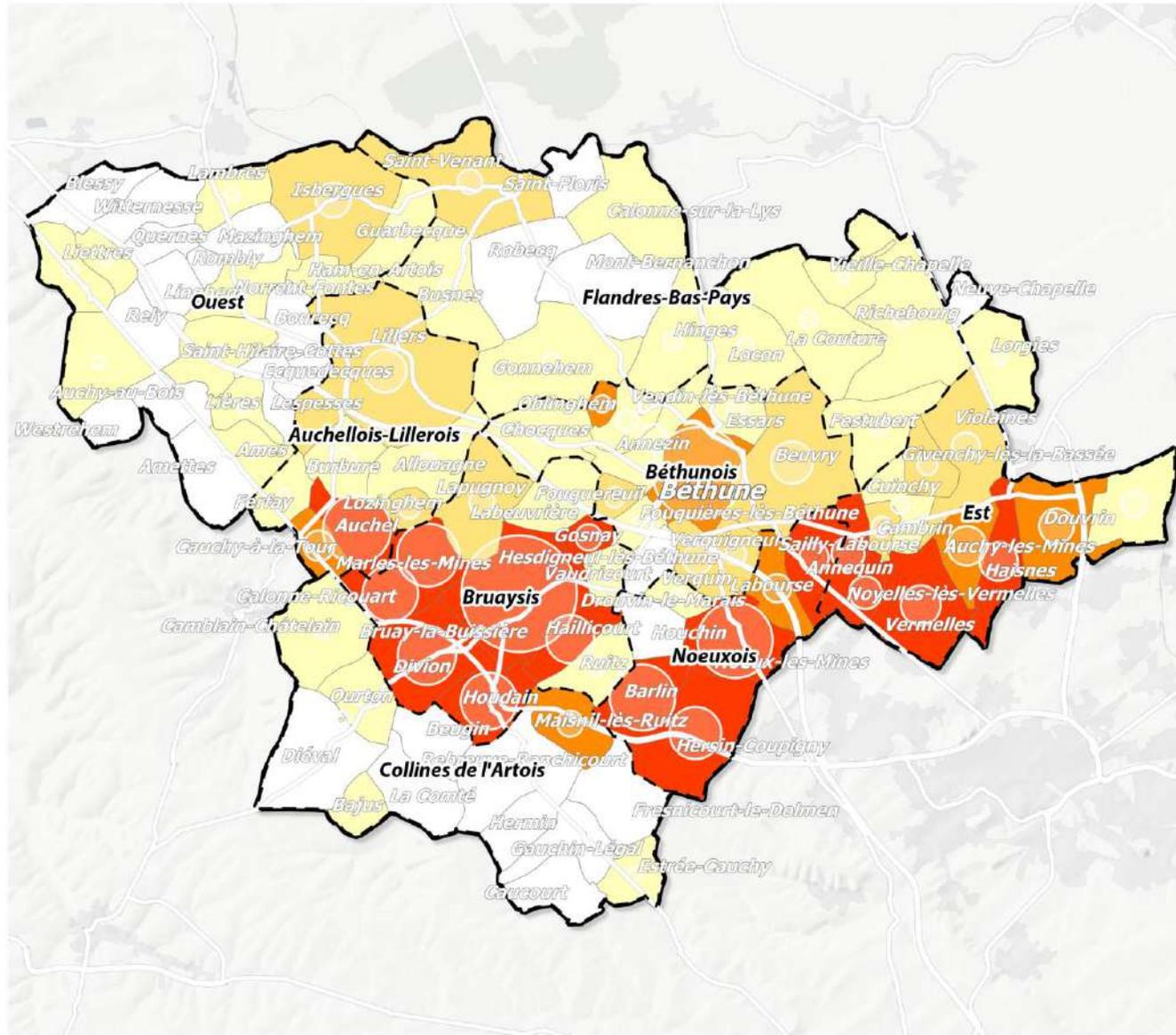
*Bilan de l'article 55
de la loi SRU au
01/01/2016*

	Nombre de LLS au 01/01/2016	Taux de logements sociaux au 01/01/2016	Obligation légale à atteindre en 2025	Objectifs triennaux pour 2017-2019
Auchel	1944	43,57%	20%	-
Béthune	3544	28,72%	20%	-
Bruay-la-Buissière	5679	57,20%	20%	-
Lillers	886	21,45%	20%	-
Noeux-les-Mines	2387	44,75%	20%	-
Douvrin	424	19,96%	20%	42
Annezin	279	11,28%	20%	70
Billy-Berclau	200	10,92%	20%	55
Beuvry	754	19,22%	20%	85
Isbergues	601	15,41%	20%	59
Violaines	231	15,84%	20%	20



Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2016)

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane

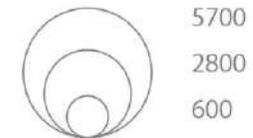


- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des logements sociaux par commune

- Moins de 10%
- De 10 à 20%
- De 20 à 30%
- Plus de 30%

Nombre de logements sociaux par commune



0 5 km



2. Plus des ¾ du parc social détenus par trois bailleurs

14 bailleurs sociaux sont répertoriés sur le territoire intercommunal pour un parc total de 30 894 logements sociaux. Un peu plus de 80% du parc social sont détenus par 3 bailleurs :

Maisons et Cités (43%) :

Maisons et Cités s'est constituée en 2002 avec la fusion de l'EPINORPA et le rachat de la SOGINORPA, société créée en 1986 par Charbonnages de France ayant en charge la gestion des logements miniers. Sur le territoire intercommunal, le bailleur dispose de près de la moitié du parc social (13 200 logements), datant principalement d'avant les années 1930.

Société Immobilière de l'Artois Habitat (20 %) :

Cet organisme HLM appartient au Groupe SIA, l'un des acteurs majeurs du logement social en région Hauts-de-France avec 44 000 logements gérés. Sur le territoire de la CABBALR, le parc SIA Habitat se compose de 6 203 logements, soit 15% du parc total de SIA. Sur l'Agglomération, 60% du parc de SIA Habitat se concentre sur cinq communes (Barlin, Béthune, Bruay-la-Buissière, Nœux-les-Mines et Hersin).

Parmi ces 6 203 logements, 70% sont situés en dehors des quartiers de la Politique de la Ville, 68% sont des logements individuels datant pour la plupart d'entre eux de la fin des années 1970. Sur le territoire de l'ex Artois Comm, SIA Habitat compte, dans son parc, 604 logements miniers ;

Focus logements miniers : il s'agit d'un parc individuel avec jardin, très énergivore (plus de 20% des logements sont classés E-F-G), construit avant 1950 et parfois encore occupé par des ayants droits. Ce parc présente des enjeux importants, notamment dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM - mission d'intérêt national), pour laquelle les bailleurs seront mis à contribution.

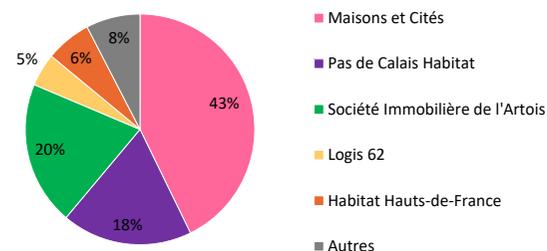
Pas-de-Calais Habitat (18%) :

Créée à l'origine par le Conseil Départemental du Pas-de-Calais sous le nom « Office Départemental d'HBM » cette structure subira d'importantes mutations pour devenir successivement OPAC 62 puis « Pas-de-Calais Habitat » en 2001 avec une compétence supplémentaire d'aménageur.

Cet organisme gère 5680 logements sur le territoire de la CABBALR et souhaite développer et diversifier son patrimoine via la résorption de la vacance et le développement d'une offre nouvelle adaptée la diversification de la demande sociale.

Répartition du parc social par bailleur

Source : RPLS 2016



Bailleur	Nombre de logements	Part de logements sociaux sur l'ensemble du parc social
Maisons et Cités	13209	43%
Pas de Calais Habitat	5681	18%
Société Immobilière de l'Artois	6240	20%
Logis 62	1426	5%
Habitat Hauts-de-France	1984	6%
SA HLM des Régions du Nord et de l'Est	924	3%
SA HLM du Hainaut	670	2,2%
Habitat Logement immobilier	347	1,1%
SA HLM régionale des Cités Jardins	169	0,5%
Centre d'amélioration du logement du Pas de Calais	73	0,2%
SA HLM Logis des Flandres intérieure et maritime	72	0,2%
VILOGIA	62	0,2%
SCI du chemin des Dames	32	0,1%
Union Territoriale SOLIHA Hauts-de-France	5	0%
TOTAL	30 894	100%

Avec l'appui du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et de l'Inspection Générale des Affaires Culturelles (IGAC), Jean-Louis Subileau a

été mandaté le 22 juin 2016 pour une mission portant sur le territoire du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais. Cette mission vise à améliorer la situation du bassin minier en termes de qualité de vie, de développement économique et d'image.



Plus précisément, un programme de réhabilitation a été défini sur une période de dix ans, pour 25 cités minières comptant 12000 logements, s'inscrivant dans un dispositif plus large d'aménagement comprenant le renforcement des centralités urbaines, la reconquête, la mise en réseau des espaces paysagers et la valorisation du patrimoine minier.



Ce projet de contrat d'intérêt national comportait également un volet économique s'appuyant sur les filières d'excellence du territoire et un projet de zone franche urbaine.



Un comité interministériel s'est tenu le 7 mars 2017, afin de signer "l'engagement pour le renouveau du bassin minier du Nord et du Pas de Calais" issu du rapport de la mission.



3. Une montée en puissance du nombre de logements sociaux financés



Entre 2011 et 2016, sur l'ancien périmètre d'Artois Comm., 1600 logements locatifs sociaux ont été financés sur le territoire. Parmi eux, environ 400 ont été financés dans les 6 communes soumises à rattrapage SRU (soit un quart de la production intercommunale).



On remarque une montée en puissance du nombre de financements entre 2011 et 2014 (plus de 400 logements sociaux financés cette année-là) qui peut être mise en regard de la dynamique de la reconstitution des démolitions ANRU.



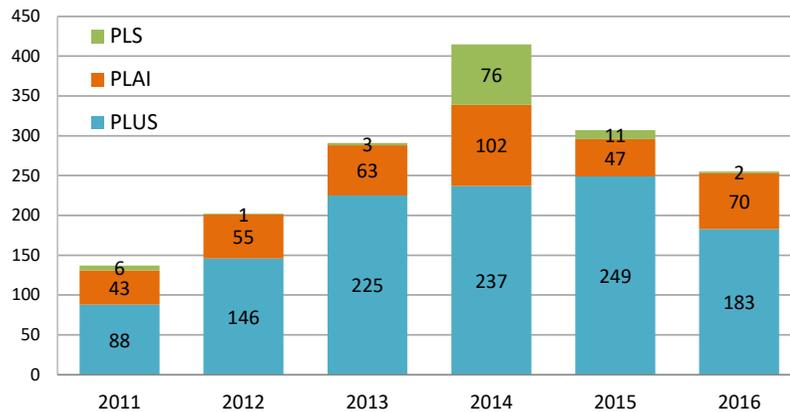
Les financements ont concerné une majorité de logements PLUS (70 % des agréments), suivi des PLAI (24 %) et dans une moindre mesure des PLS (seulement 6 % de la production, ces logements ne correspondant pas aux niveaux de ressources des demandeurs).



Les financements en accession sociale PSLA ne représentent qu'une part très marginale des logements financés (moins d'une dizaine par an).



Nombre de logements sociaux financés
(agréments dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre 2011-2016)



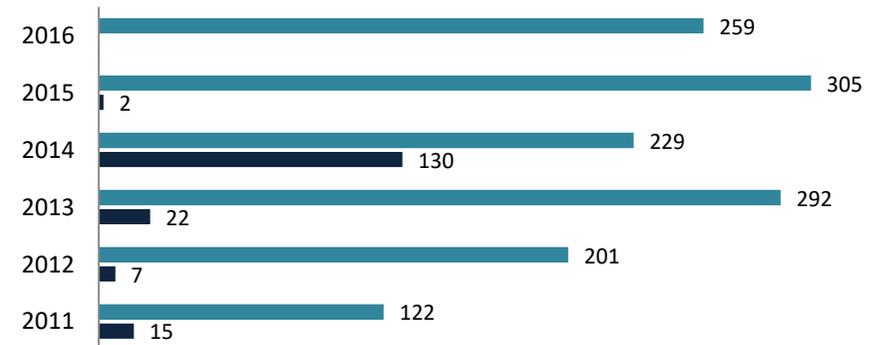
La production de logements sociaux est issue essentiellement de la construction neuve (plus des ¾ du parc est issu de la construction, notamment en direct par des bailleurs sociaux, la VEFA étant peu développée faute de promotion neuve).

Les opérations d'acquisition-amélioration étant plus coûteuses et plus complexes à équilibrer pour les bailleurs sociaux, leur part est moindre sur le territoire intercommunal, voire quasi-nulle pour les deux dernières années. Le volume important constaté en 2014 correspond à la livraison de l'EHPAD Louise Weiss à Nœux-les-Mines, en reconversion d'un ancien foyer-logement.

Evolution du nombre de LLS issus de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration

Source : fichiers financements de la CABBALR

■ Neuf ■ Acquisition-amélioration



La Communauté d'Agglomération est délégataire des aides à la pierre et attribue, en plus des aides de l'Etat, des subventions propres au développement de l'offre sociale sous certaines conditions explicitées dans le tableau ci-dessous.

L'Etat et la Collectivité apportent des subventions qui varient chaque année. La part des subventions accordées par chacune des deux structures, par rapport au coût total de l'opération varie entre 1% et 2,5% pour celles de l'Etat et entre 0,3 et 3% pour celles de la collectivité, selon les années.

	Coût total de l'opération (en €)	Fonds propres (en %)	Subventions de l'Etat (en %)	Subventions de la Collectivité (en %)
2011	22 722 541	11%	2,4%	2,5%
2012	30 942 073	19%	1,6%	2,0%
2013	43 846 327	16%	1,2%	0,3%
2014	56 702 696	14%	1,4%	1,1%
2015	32 843 470	9%	0,9%	1,9%
2016	34 262 500	15%	1,4%	2,9%

*Dispositif d'aides à la réalisation de logements locatifs sociaux,
Délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2017*

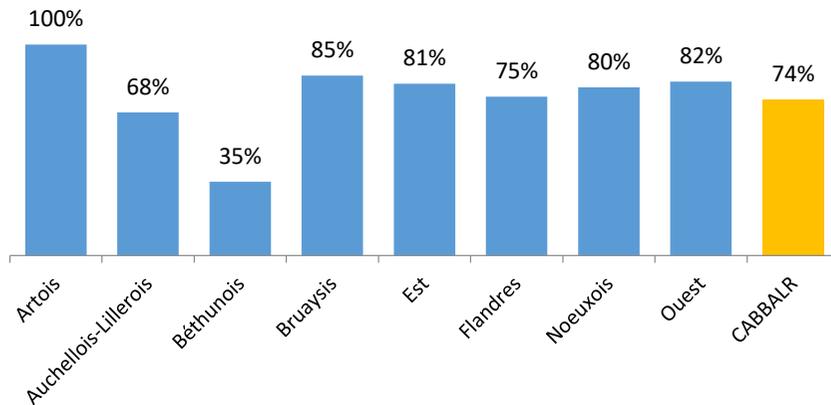
Pour la construction neuve
<i>Aide à la réalisation de logements (PLUS-PLS) et très sociaux (PLAI) conditionnées par l'atteinte de performance équivalente à la RT12 ou autre labellisations (Effinergie +, « E+C- » etc.) et certification NF Habitat.</i>
<i>Aide à la réalisation de logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 2 000 habitants et aux communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU</i>
<i>Aide à la réalisation de petites opérations (7 logements maximum) pour combler les dents creuses, certification NF Habitat</i>
<i>Aide à la création de logements très sociaux de grande taille (T5 et +) en opération isolée ou dans le cadre d'un programme de plusieurs logements (20 logements au maximum aidés) avec des critères thermiques et certification NF Habitat.</i>
<i>Aide à la réalisation de logements en accession sociale sécurisée (QPV) ou en location avec option d'achat (PSLA)</i>
<i>Aide à la création de places d'hébergement (EHPAD, résidences sociales, création de Locaux Collectifs Résidentiels etc.)</i>
<i>Aide à la réalisation de logements de petites typologies (jusqu'au T3) de plain-pied et aide à la réalisation de locaux collectifs résidentiels avec une certification NF demandée</i>
<i>Aide à la création de logements PLM destinés à des familles avec certificat NF Habitat</i>
<i>Aide à la création de logements adaptés aux gens du voyage, dans la limite de 10 logements aidés</i>
Pour les opérations de réhabilitation
<i>Aide à la réhabilitation de LLS (hors logements Acquis-Améliorés) pour atteindre le seuil de 104 kWh.m²/an de consommation d'énergie primaire</i>
<i>Aide à l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux et très sociaux. Le bailleur s'engagera alors à réaliser des travaux permettant d'atteindre une classe énergétique « C »</i>
<i>Aide à la réhabilitation de logements comme appartenant au Patrimoine Mondial de l'UNESCO soumis à un avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le bailleur s'engagera à réaliser des travaux permettant d'atteindre une classe énergétique « C »</i>
<i>Aide à la réhabilitation ou acquisition de logement communal. Les opérations seront financées sur les mêmes critères techniques que ceux définis pour l'Acquisition-Amélioration de LLS.</i>

4. Un parc individuel, de grande taille et ancien

Le parc social est largement composé de logements individuels, qui représentent près des ¾ de l'offre ; cette forme urbaine étant privilégiée à la fois dans les secteurs ruraux / périurbains et dans les cités minières. Ainsi, seul le secteur de Béthune se distingue avec une minorité de logements individuels (35%).

Part des logements individuels

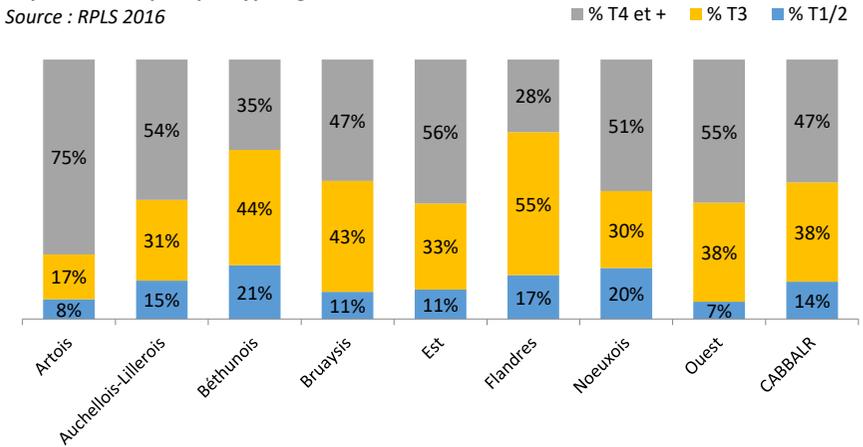
Source : RPLS 2016



Ces formes urbaines ont un impact sur les typologies proposées. Ainsi, près d'un logement sur deux est un T4 ou plus. L'offre de logements T3 est également fortement présente (38 %), au détriment des petites typologies (14 % de T1-T2). Ces grands équilibres sont similaires selon les secteurs, hormis dans les Flandres (où l'offre T3 est prépondérante) et le Béthunois où les petits et moyens logements sont davantage représentés en raison de des formes urbaines développées.

Répartition du parc par typologie

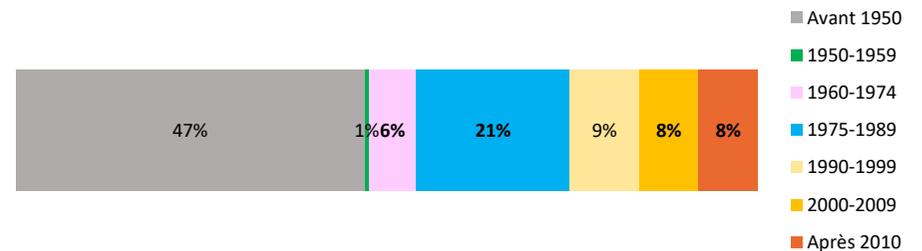
Source : RPLS 2016



Le parc social a principalement été construit avant les années 1950 (47%), en lien avec le renouveau de l'industrie minière de l'après-guerre. Sur la CABBALR, le parc minier représente 44% du parc social.

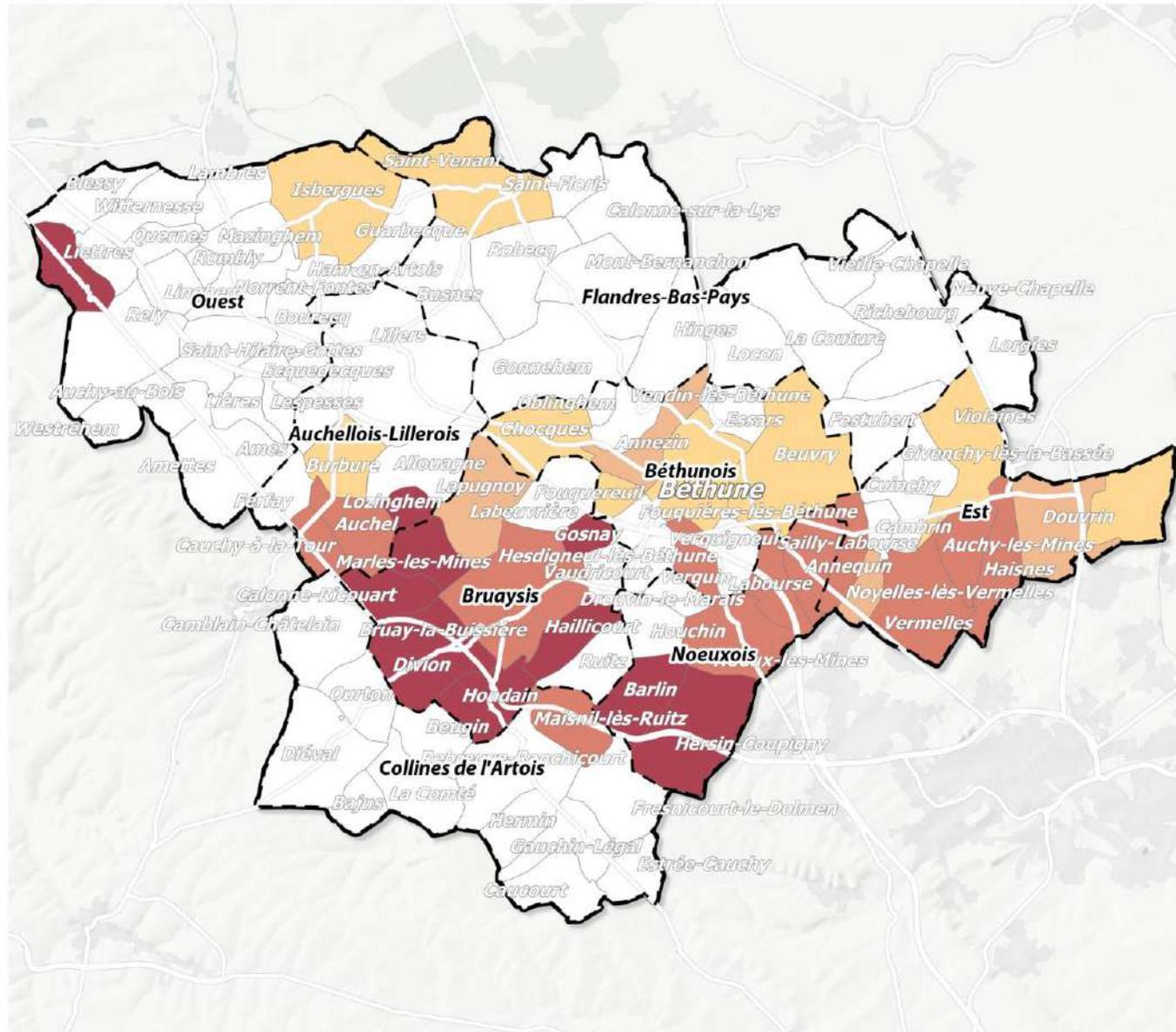
Période de construction des logements sociaux

Source : RPLS 2016



Part du parc minier au sein du parc social

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Part du parc minier

▭ Moins de 10%

▭ De 10 à 30%

▭ De 30 à 60%

▭ Plus de 60%

0 5 km

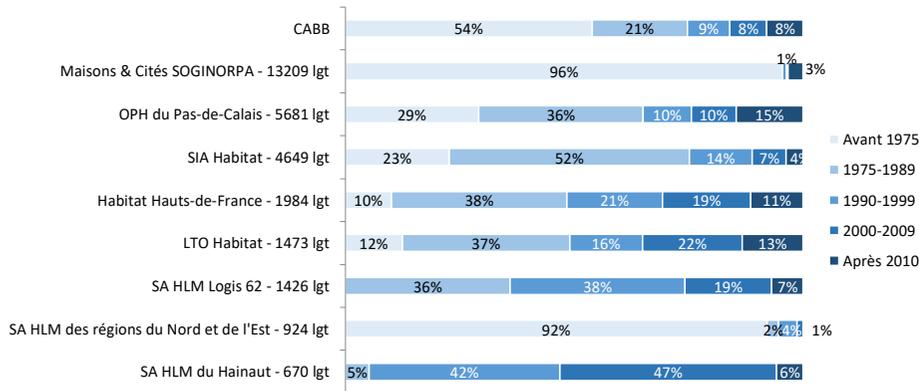


On note des situations différentes selon les bailleurs liées à leur histoire :

- Maisons & Cités (ex SOGINORPA) : la grande majorité de son parc a été construite avant 1975 (parc minier). La situation est similaire pour la SA des Régions du Nord et de l'Est.
- Pas-de-Calais Habitat a une répartition plus égale avec presque un tiers de parc avant 1975, entre 1975 et 1989, et après 1990.
- Pour SIA Habitat, le développement a été particulièrement fort lors des années 1970 et 1980.
- Enfin, 35% du parc a été construit après 2000 pour LTO Habitat (fusionné avec SIA en 2017) et 30 % pour Habitat Hauts de France

Epoque de construction des logements sociaux par bailleur* sur la CABBALR

* Possédant un parc de plus de 400 logements
Source : RPLS 2016

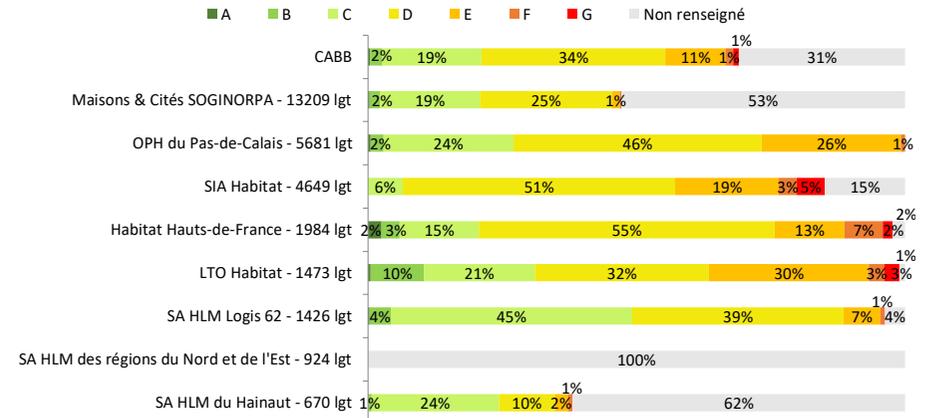


En lien avec cette ancienneté de construction des logements locatifs sociaux, a minima 12% des logements (dont le DPE est renseigné) sont économes (de E à G), soit un potentiel a minima de 4 218 logements dont la performance thermique est à améliorer.

Certains bailleurs ont un taux de DPE non renseignés important (Maisons & Cités, SA des régions du Nord et de l'Est, SA du Hainaut) et une part importante de ces logements sont des logements économes. Le potentiel de logements à réhabiliter sur le plan thermique dépassera les 4 200 logements.

Performance énergétique du parc social de la CABBALR par bailleur

Source : RPLS 2016



5. Une majorité de logements PLUS et un loyer moyen légèrement supérieur au Pas-de-Calais

Une majorité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (85% des financements de logements sociaux soit 27 227 logements). Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social. Cependant, parmi ces logements PLUS, certains ont des niveaux de loyer équivalents à ceux du PLAI (notamment les logements les plus anciens dont les HLM/O).

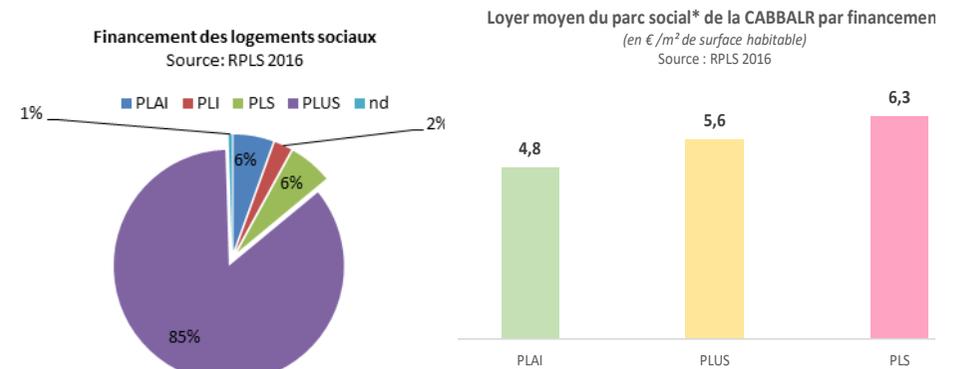
Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés. Il représente 6% des logements (soit 1 925 logements), un point de moins que le département (7%). Il permet également de financer certaines structures (pour les personnes âgées notamment).

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS ; mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion. Il concerne 6% des logements sociaux (soit 1 776 logements), soit une part légèrement supérieure à celle du département (5%). Dans le Pas-de-Calais, l'attribution d'un PLAI est conditionnée au cumul d'un certain nombre de critères financiers et sociaux (les attributaires sont labellisés a priori, c'est-à-dire avant attribution). Le PLAI souffre par conséquent d'une image très négative sur le territoire, qui peut freiner le développement de l'offre pourtant nécessaire au regard des ressources des ménages de l'agglomération et plus particulièrement des demandeurs de logement social.

Le PLI, Prêt Locatif Intermédiaire, représente 2% des types de financements de logements sociaux et concerne 784 logements, une part similaire au département. Ces logements appartiennent majoritairement à Maisons et Cités et la SA HLM des Régions du Nord et de l'Est. On les retrouve dans les principales polarités : Béthune, Bruay mais également Marles-les-Mines, Auchel et Hersin-Coupigny.

Le loyer moyen du parc social de la CA Béthune Bruay Artois Lys Romane est de 5,61€ par m² de surface habitable, légèrement supérieur au Pas-de-Calais (5,44€) et aux Hauts-de-France (5,41€).

Le loyer d'un logement social varie selon son financement. Sur l'Agglomération, le loyer moyen pour le PLAI est de 4,8€/m² de surface habitable soit presque deux fois plus bas que le loyer moyen du parc privé (9,2€). Il est de 5,6€/m² pour les logements PLUS, et de 6,3€/m² pour les logements PLS, niveau de prix inférieur à celui du locatif privé.

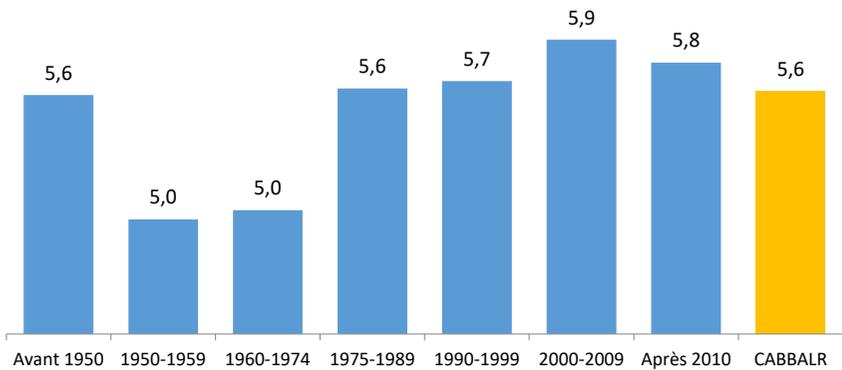


* Sur les logements conventionnés et dont la surface habitable et le montant de loyer principal sont renseignés.

Les niveaux de loyer sont également légèrement variables selon les époques de construction. Les logements des années 50 à 70 présentent les niveaux de loyers les plus bas.

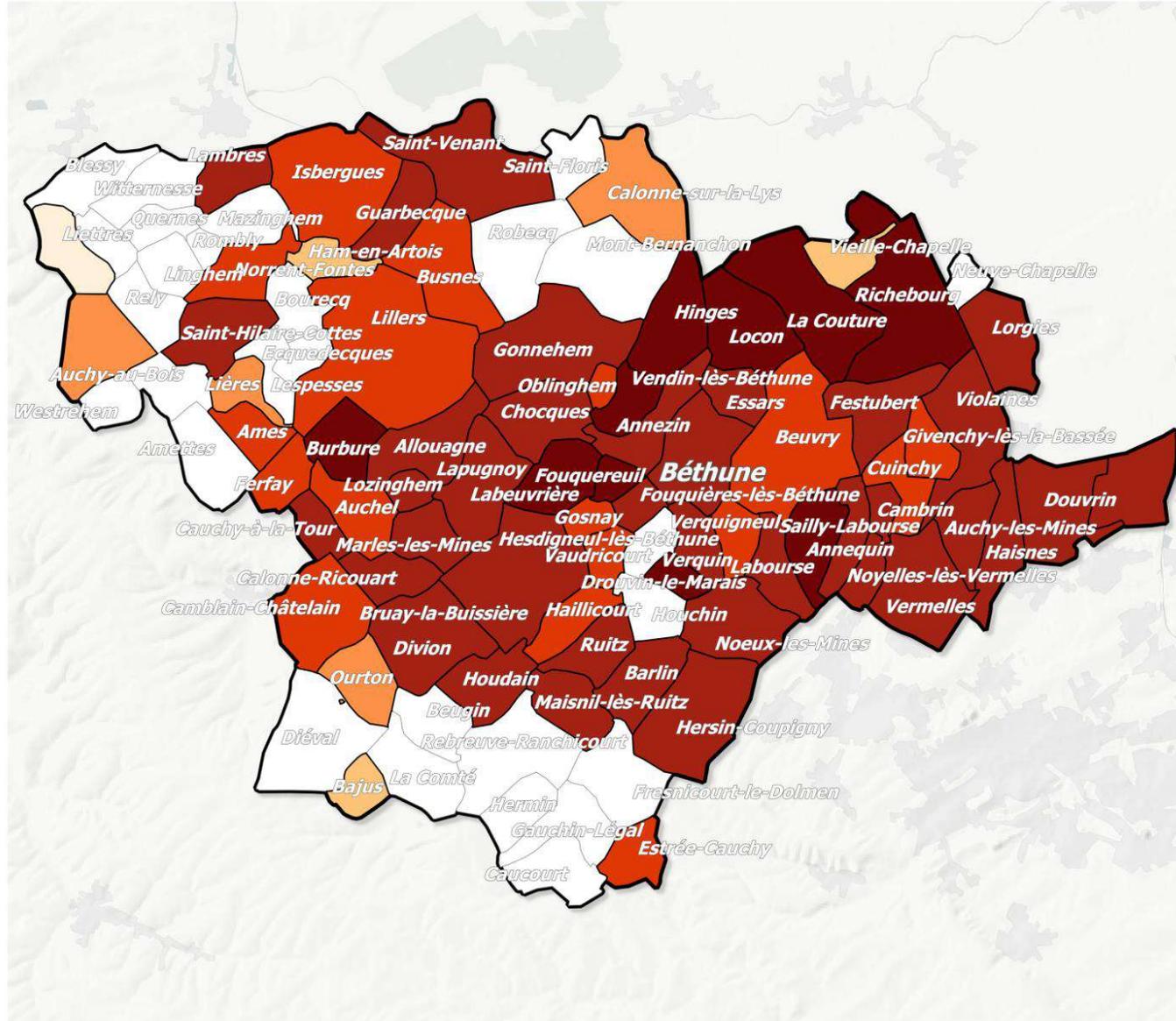
Loyer moyen par m² de SH

Source : RPLS 2016



Loyer moyen par m² de surface habitable

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



Loyer moyen par m² de surface habitable

- Moins de 3.0 €
- De 3.0 à 4.0 €
- De 4.0 à 5.0 €
- De 5.0 à 5.5 €
- De 5.5 à 6.0 €
- Plus de 6 €
- Données non disponible



0 5 km

6. Un parc qui joue son rôle social, mais dont l'occupation se fragilise



L'occupation du parc locatif présente des différences selon les secteurs. Le territoire de l'ex-Artois Comm. accueille une population assez jeune et familiale (13 % de familles nombreuses) alors que les secteurs plus ruraux de l'Ouest accueillent une part importante de familles monoparentales, phénomène qui se renforce particulièrement avec les nouvelles attributions.



Les jeunes ménages (moins de 30 ans) peu présents parmi les occupants représentent par contre une part importante des attributaires de logements sociaux (plus d'un quart) et notamment dans l'ex-Artois Comm., secteur plus urbain, proposant davantage de logements adaptés à ces ménages.



Le parc locatif social accueille une population relativement précaire avec environ les 2/3 des occupants qui disposent de ressources inférieures au plafond PLAI. Les attributions récentes concernent des ménages avec de bas niveaux de revenus. Selon les secteurs, entre 74 % et 83 % des nouveaux locataires ont des revenus inférieurs au PLAI.



Dans les secteurs plus ruraux de l'Ouest, le parc social permet d'apporter des réponses adaptées aux ménages les plus fragiles économiquement. Une attention devra néanmoins être portée au peuplement des nouvelles résidences compte tenu des niveaux de ressources des attributaires, largement inférieures à la moyenne intercommunale.



Profil des occupants et des emménagés récents

logements enquêtés	Artois Comm.		Artois Flandres		Artois Lys	
	24 624		447		987	
	Occupants	Emménagés récents	Occupants	Emménagés récents	Occupants	Emménagés récents
Familles monop.	18%	24%	25%	39%	20%	26%
Familles nombreuses	13%	13%	10%	15%	7%	12%
Moins de 30 ans	10%	29%	7%	25%	7%	24%
Sous plafonds PLAI	66%	74%	64%	83%	66%	81%

Source : OPS 2014

VIII. Seize quartiers identifiés au titre de la politique de la ville



1. Des situations de précarité marquées au cœur des cités du bassin minier



Le territoire intercommunal concentre 16 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) répartis sur 15 communes. Ils concernent environ 37000 habitants à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, soit environ 13% de la population. Ces quartiers correspondent à des cités minières, des centres villes (Auchel, Béthune, Bruay-la Buisnière et Lillers) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles (ZUS).



Depuis plusieurs années, les acteurs institutionnels ont mis en place différents dispositifs de la Politique de la Ville pour réduire les écarts de développement au sein des villes, restaurer l'égalité républicaine dans les quartiers défavorisés et pour améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Pour répondre aux nombreuses difficultés qui touchent ces territoires, la politique de la ville mobilise l'ensemble des politiques de droit commun et des services publics, et dispose de moyens d'intervention spécifiques.



Un Contrat de Ville est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 pour une durée de six ans (2015-2020). Il se construit autour d'un projet de cohésion urbaine et sociale et fait de l'habitat un levier majeur pour le renforcement de l'attractivité des quartiers. Il est le résultat d'un effort majeur de mobilisation des acteurs locaux et s'appuie sur un cadre stratégique défini et articulé autour de 4 orientations :



- Accompagner les parcours individuels des habitants afin de les rendre acteurs de leur développement personnel et de la vie collective,
- Faciliter et promouvoir la mobilité des habitants
- Améliorer l'attractivité des quartiers, la qualité de vie et la mixité sociale,
- Renforcer l'employabilité des habitants et favoriser la création et le développement d'activités et d'emplois dans une dynamique d'économie plurielle.

Dans le cadre du Contrat de Ville, trois types de territoires sont identifiés par la Communauté d'Agglomération :

- les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) :

COMMUNES CONCERNEES	• INTITULE DU QUARTIER
AUCHEL	• Centre-ville
AUCHEL, CALONNE-RICOUART, MARLES-LES-MINES	• Quartier des Cités 5 - Cité de Maries - Cité du Rond-Point
AUCHEL	• Quartier Rimbart
BARLIN	• Quartier Du Regain
BETHUNE	• Quartier du Mont Liébaud
BETHUNE	• Quartier de la rue de Lille
BEUVRY	• Renaissance
BRUAY-LA-BUISSIÈRE, HAILLICOURT	• Le Centre
BRUAY-LA-BUISSIÈRE	• Terrasses
BRUAY-LA-BUISSIÈRE, DIVION	• Quartier Coteau du Stade Parc-Cité 34
CALONNE-RICOUART, DIVION	• Quartier des Cités 6 et 30
CAUCHY-A-LA-TOUR, AUCHEL	• Quartier Provinces - Longues Trinquies
HAISNES-LEZ-LA-BASSEE	• Quartier Saint-Elie - Fosse 13
HOUDAIN, HAILLICOURT	• Le Haut d'Houdain
LILLERS	• Le Centre
NŒUX-LES-MINES	• Terre-Noeue

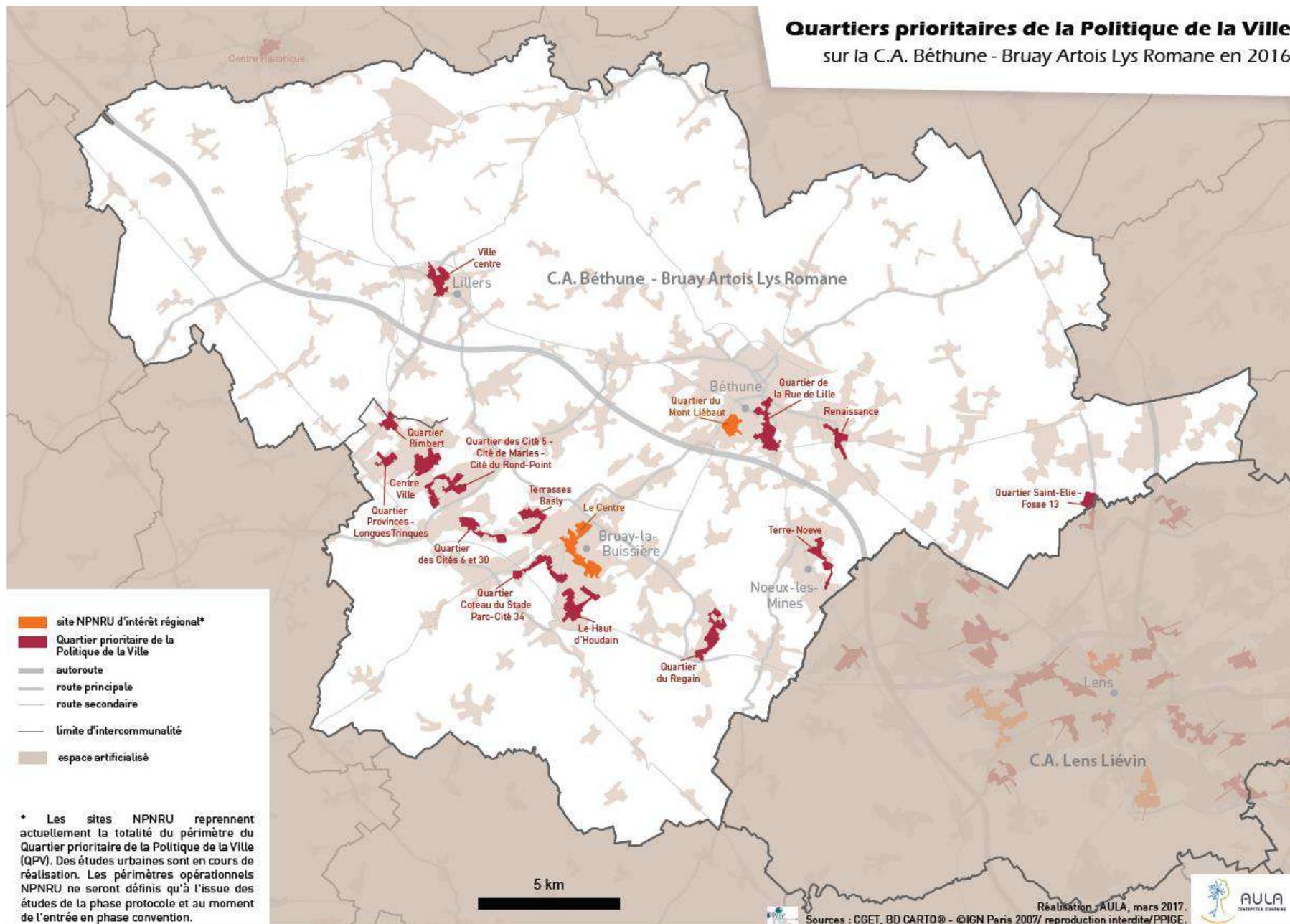
- les quartiers en veille sortis de la géographie prioritaire (ancien découpage des ZUS) :

COMMUNE CONCERNEE	• INTITULE DU QUARTIER
AUCHY-LES-MINES	• Cité Madagascar

- les quartiers fragiles reconnus par la Communauté d'Agglomération :

COMMUNES CONCERNEES	• INTITULE DU QUARTIER
HERSIN-COUPIGNY	• Cité Béclét
DIVION	• Cité de la Clarence et Cité du Transvaal

Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
sur la C.A. Béthune - Bruay Artois Lys Romane en 2016



QPV	Population municipale	% des ménages de 1 personne	% des grands ménages (6 personnes et plus)	Revenu disponible médian	Taux de pauvreté au seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain	Demandeurs d'emplois catégorie A, en fin du 4 ^{ème} semestre 2016	Allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales
Ville centre-- Lillers	2 693	36,4%	3%	12 781 €	45,7%	252	361
Quartier de la Rue de Lille -	3 347	38,7%	4,2%	13 382 €	40,4%	347	485
Renaissance -	1 179	38,8%	2,5%	12 976 €	42,9%	114	289
Quartier Saint-Elie Fosse 13	1 332	27,9%	6,5%	13 442 €	39,4%	121	129
Terre Noeue	1 729	30,9%	-	13 236 €	38,9%	174	199
Quartier du Regain	2 396	40%	3,5%	13 531 €	39,1%	187	-
Le Haut d'Houdain	2 727	28,3%	5%	12 804 €	43,8%	268	286
Quartier Coteau du Stade Parc-Cité 34	1 496	39,9%	-	13 616 €	35,3%	149	187
Quartier des Cités 6 et 30	1 689	33%	6,2%	12 422 €	46,6%	156	237
Terrasses Basly	1 889	39,2%	-	13 050 €	41,1%	157	183
Quartier Provinces – Longues Trinques	1 213	31,6%	2,7%	11 637 €	54,3%	112	207
Quartier des Cités 5 – Cité de Marles – Cité du Rond-Point	2 365	35,8%	-	13 049 €	39,3%	215	283
Quartier Rimbert	994	22%	-	12 718 €	45%	99	114
Centre-ville Auchel	2 413	39%	4,3%	-	-	224	-
Quartier du Mont Liébaut (site NPNRU)	3 083	36,2%	-	12 770 €	44,5%	343	503
Le Centre – Bruay-la Buisnière (site NPNRU)	5 210	42,5%	-	12 993 €	41,1%	514	662

Caractéristiques des QPV de la CABBALR



2. Une intervention copilotée avec l'ANRU dans les villes de Béthune et Bruay-la-Buissière



Deux QPV sont retenus pour le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) au titre de l'intérêt régional sur le territoire intercommunal : le quartier « Le Centre » à Bruay-la-Buissière et le quartier « Mont Liébaud » à Béthune.



En matière d'habitat, l'évolution de ces quartiers repose notamment sur les objectifs suivants :



- la poursuite progressive de la remise à niveau des bâtiments conservés et une restructuration complète du site « Budapest » pour le quartier « Mont Liébaud », avec le développement d'une offre nouvelle ;



- la démolition de deux bâtiments de la résidence Artois pour le quartier « Centre » ;



Un protocole de préfiguration Programme de Renouvellement Urbain datant de mai 2017 vise à faire du quartier Mont Liébaud un véritable quartier de la ville de Béthune et retrouver une fonction de centralité pour le quartier Centre de Bruay-la-Buissière.

Concernant le quartier Mont Liébaud, à horizon 15 ans, les acteurs locaux ont retenu les enjeux suivants en matière d'habitat :

- une diversification de l'offre de logements avec le développement d'une offre nouvelle ;
- des friches investies, progressivement et à long terme, et l'arrivée de promoteurs ;
- mener une réflexion sur la rénovation de la copropriété dégradée du Mont Liébaud ;
- renforcer le programme de résidentialisation ;
- poursuivre les programmes de démolitions et/ou de réhabilitation notamment dans les secteurs de Budapest et Luxembourg. Pas-de-Calais Habitat s'est engagé à réhabiliter l'immeuble Luxembourg / Turenne composé de 52 logements en changeant les menuiseries extérieures, en posant une isolation par l'extérieur et en rénovant les halls d'entrée.

Le quartier « Le Centre » est caractérisé par une très forte concentration du parc social. Ce constat amène à envisager des actions fortes en termes de dé-densification de l'habitat social à travers la déconstruction dans l'existant et la mixité des typologies dans les opérations de construction (hors LLS) à venir. Des actions de lutte contre l'habitat dégradé devront permettre de conforter qualitativement l'offre privée en matière de logements.

Synthèse de l'étude sur les conditions de diversification résidentielle des sites inscrits dans le NPNRU (Sémaphores, 2017)

	Le Centre Bruay-la-Buissière	Mont Liébaud Béthune
Atouts du quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité des offres de services, équipements et commerces - Développement de l'offre (cinéma d'Arts et d'Essais, Conservatoire) - Patrimoine UNESCO 	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle de services autour de l'Hôtel de Ville - Desserte en transport (futur BHNS)
Faiblesses du quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Diversification peu enclenchée dans le cadre de l'ANRU 1 - Pas de centralité, peu d'attachement au quartier - Dégradation de la dynamique commerciale - Vacance élevée et turn-over dans le parc social 	<ul style="list-style-type: none"> - Échec de la diversification dans le cadre de l'ANRU 1 - Amélioration de la gestion urbaine de proximité - Vacance élevée et turn-over dans le parc social
Quels produits potentiels pour la clientèle cible ?	<ul style="list-style-type: none"> - Vente HLM : entre 85 et 110 000 € - Acquisition entre 120 et 170 000 € : petit collectif (T2/T3) ou logement individuel dense - Résidence sénior 	<ul style="list-style-type: none"> - Vente HLM : entre 70 et 100 000 € - Acquisition entre 100 et 150 000 € : petit collectif (T2/T3) ou logement individuel dense - Résidence sénior

Les études urbaines dresseront un diagnostic complet en matière d'aménagement et de développement urbain, d'habitat et de développement des services de proximité. Une attention particulière sera également portée à la situation économique et sociale des quartiers qui devront faire l'objet de propositions en faveur de la pérennisation d'activités et d'emplois.



PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay

Artois Lys Romane

Chapitre 3 : Des difficultés de parcours résidentiels en grande partie liées à la fragilité socio-économique des ménages

Chapitre 3 : Des difficultés de parcours résidentiels en grande partie liées à la fragilité socio-économique des ménages



I. Des marchés immobiliers contrastés

- 1.1. Une forte dynamique immobilière dans les franges Nord et Sud-Est du territoire en raison de leur proximité avec les agglomérations Lilloise, Lensoise et Arrageoise

Les franges Nord-Est, Est (jusqu'à Béthune) et Sud-Est du territoire connaissent une forte dynamique immobilière en raison de leur proximité avec les agglomérations lilloise, lensoise et arrageoise. Les professionnels de l'immobilier constatent une bonne fluidité du marché sur ces secteurs, les produits à rénover se vendent bien, dès lors qu'ils sont au prix du marché. Certaines communes proches de Béthune attirent parce que la pression fiscale y est plus faible et l'influence de la métropole lilloise tire le marché immobilier à la hausse. Les terrains viabilisés disponibles dont les surfaces moyennes varient entre 850 et 1 000 m², se négocient entre 50 000 et 70 000 €.

Dans l'Est et le Sud du territoire, les prix dans l'individuel ancien sont compris entre 90 000 et 170 000 €. En périphérie de Béthune et sur le Bas Pays (Nord du territoire), il existe, dans le neuf, des projets de construction de maisons individuelles allant de 150 à 220 000 €, ces produits ne sont accessibles qu'à une partie des primo-accédants. Il existe par ailleurs sur ces communes un marché « haut-de-gamme » avec des produits d'exception, destinés à une clientèle lilloise aisée.

De manière générale, les professionnels de l'immobilier notent que Béthune est bien cotée, avec un centre ancien qualitatif et actif. Les biens en bon état se vendent rapidement. Sur la commune, l'absence de stationnement n'est pas un facteur bloquant pour une vente mais engendre néanmoins un réajustement du prix.

L'offre en promotion immobilière, neuve et en collectif, se développe et atteint parfois 2 800 à 3 000 €/m². Les produits collectifs neufs attirent principalement des retraités à la recherche de la proximité du centre-ville et des services / équipements / commerces. Les produits avec un espace extérieur (balcons, terrasses, jardinets) et garage sont recherchés.

La commune de Nœux-les-Mines retrouve une attractivité résidentielle. En effet, la commune tire profit de la proximité avec les agglomérations arrageoise et lensoise ainsi que du développement d'une offre de services, de commerces et de loisirs qui attire les familles. Ainsi, les prix sont plutôt à la hausse sur la commune.

- 1.2. Le centre du territoire, un secteur attractif pour les ménages plus modestes

Sur ces secteurs, la proximité des infrastructures de transports et les prix bas, sont, dans un premier temps, un facteur d'attractivité pour des ménages ne pouvant pas accéder à la propriété sur des territoires plus tendus.

Les professionnels de l'immobilier rappellent que l'accession à la propriété est culturelle et bien ancrée sur le territoire. Les ménages souhaitant s'installer sur le territoire veulent être propriétaires rapidement.

La clientèle est surtout locale. Les seniors sont très actifs sur le marché de l'accession. En effet, ils souhaitent vendre une maison à étage pour acheter une maison de plain-pied avec un petit espace extérieur. Il y a également des jeunes qui ne peuvent accéder au logement locatif social compte-tenu de revenus légèrement au-dessus des plafonds.

Le secteur de l'Auchellois reste cependant très peu actif, quelle que soit la clientèle.

De manière générale, les agents immobiliers mettent en évidence une offre très importante de logements anciens et en mauvais état qui entraîne des négociations sur les prix et un attentisme fort de la part des potentiels acquéreurs. Cette suroffre permet aussi une mise en concurrence des biens. A l'inverse, les logements neufs sont rares et donc très prisés.



1.3. Une frange Nord-Ouest fragile

L'accessibilité aux bassins d'emplois et aux agglomérations est limitée pour les communes de l'ancienne CC d'Artois-Flandres, au Nord-ouest.



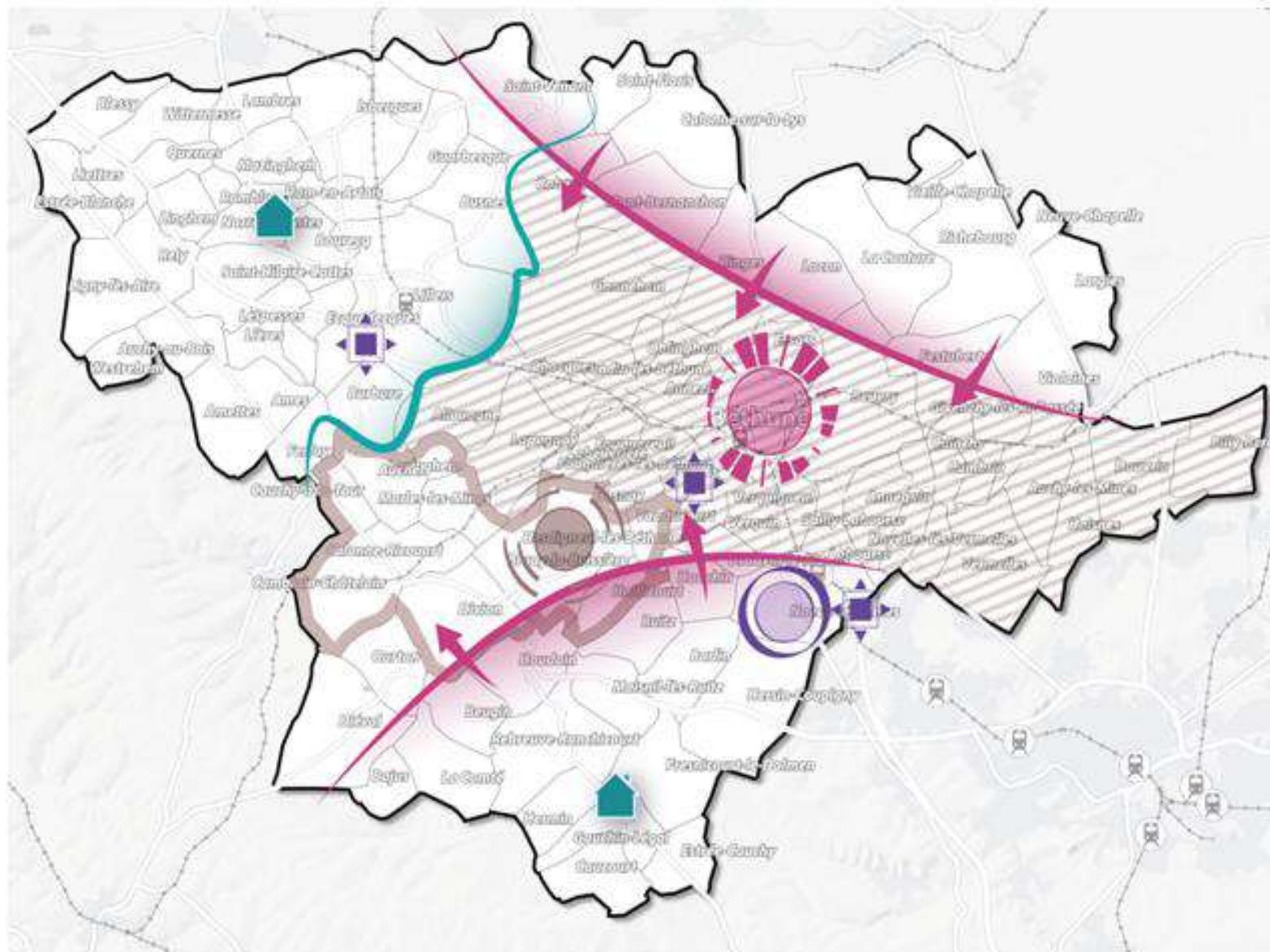
Le marché immobilier est peu tendu. Il est possible d'acquérir une maison pour moins de 100 000 €. En parallèle, une partie des biens proposés à la vente sont relativement petits : entre 50 et 70 m², il s'agit notamment de maisons mitoyennes sans jardin.



De nombreux biens sont également proposés autour de 50 000 € nécessitant des travaux. Ils attirent une clientèle d'artisans souhaitant rénover et faire une plus-value, ou des investisseurs souhaitant défiscaliser ou bénéficier de conventionnement ANAH.



Les franges périphériques du territoire proposent des prix plus attractifs dans l'ancien. Toutefois, ces prix de vente excluent le coût éventuel des travaux qui peuvent s'avérer importants dans le cadre d'une rénovation lourde.



- Limites d'EPCI
- Limites communales
- Pression sur le marché depuis la métropole lilloise, lensoise et arragoise
- Secteur rural, marché immobilier peu tendu et peu dynamique
- Marché fortement dévalorisé et peu attractif
- Centralité plutôt attractive pour accédants et investisseurs (selon quartiers). Cœur historique coté.
- Centralité dévalorisée
- Commune de faible notoriété résidentielle - en renouveau
- Principales sorties d'auto-route
- Secteur rural où se développe une offre de logements individuels sur des grandes parcelles
- Secteur en périphérie du bassin minier proposant des niveaux de prix abordables pour les ménages locaux

II. Une accession à la propriété difficile

1. Un marché peu valorisé mais qui reste difficile d'accès pour les ménages locaux

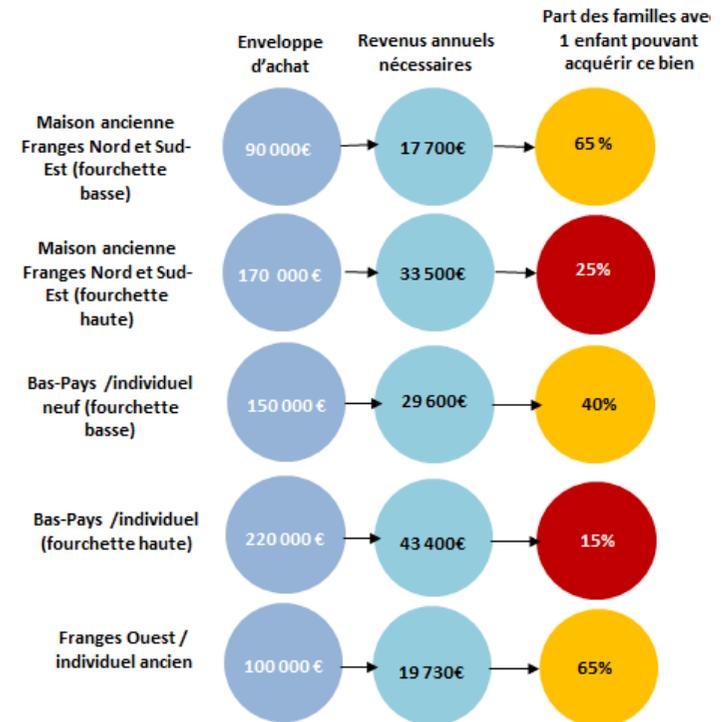
La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages locaux.

A titre d'exemple, sur la frange Est du territoire, le prix d'achat d'une maison individuelle ancienne est de 90 000 € (en fourchette basse). Le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat est de 1 480 €. Ainsi, environ 60% des ménages de 2 personnes et 65% des ménages de 3 personnes peuvent y accéder. Pour un bien de 170 000 € (en fourchette haute) sur le même secteur, le revenu mensuel nécessaire s'élève à 2 790 €. Seulement 15% des ménages de 2 personnes peuvent y accéder (et 25% pour des ménages de 3 personnes).

Dans le Bas-Pays, pour une maison individuelle neuve de 150 000 € (en fourchette basse), le revenu nécessaire annuel est de 29 590 € (soit 2 470€/mois). 25% des ménages de 2 personnes et 40% des ménages de trois personnes peuvent acquérir ce bien. Pour ce même type de produit mais avec un prix d'achat s'élevant à 220 000 €, il est nécessaire d'avoir des revenus annuels de 43 400 €. Seuls 15% des ménages de trois personnes pourront acquérir un tel bien. Dans ce secteur, il y a une raréfaction du foncier dit « facile » (directement mobilisable) qui conduit à une maîtrise progressive de la taille des parcelles.

Dans les franges Ouest et Sud, pour une maison individuelle ancienne à 100 000 €, le revenu mensuel nécessaire est de 1 640 €/mois. Un peu plus de la moitié (55%) des ménages de deux personnes et 65% des ménages de trois personnes pourront accéder à la propriété.

Par ailleurs, si de nombreux ménages peuvent se porter acquéreurs d'un logement en mauvais état, ils ne sont pas toujours capables de prendre en charge les travaux à réaliser ou de les intégrer à leur budget d'acquisition, ce qui peut favoriser les situations de mal logement.





Méthodologie

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal).

Deux simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'une part d'un ménage composé de deux adultes (1,5 unité de consommation) et d'autre part de deux adultes et un enfant (1,8 unité de consommation).

2. L'accession sociale à la propriété, une offre encore peu dynamique

Face aux problématiques d'accession à la propriété pour les actifs du territoire, certaines communes ont développé ponctuellement des opérations de logements en accession sociale à la propriété (notamment en PSLA). L'objectif est de proposer des logements à des prix en dessous de ceux du marché immobilier actuel avec diverses garanties de sécurisation (rachat, relogement). Le ménage bénéficie également dans le cadre de ce dispositif, de conditions financières plus avantageuses qu'en accession directe (TVA réduite, exonération de TFPB pendant 15 ans).

Le PSLA, se base sur le mécanisme de la location-accession et permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement avec un statut préalable de locataire-propriétaire. Les opérations réalisées dans le cadre de l'accession sociale à la propriété comportent deux phases :

- L'accédant qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne (la « part acquisitive »). Il est responsable de l'entretien de son logement et, en cas de copropriété, il a la qualité de propriétaire et participe aux délibérations de la copropriété.

- À l'issue de cette première phase du dispositif, dont la durée peut être variable (de 1 à 4 ans), le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. L'épargne constituée lors de la phase locative participe ainsi à son apport personnel.

Le développement de cette offre est relativement peu dynamique sur le territoire. Quelques opérations d'accession sociale ont néanmoins été réalisées depuis 2006 :

Quelques opérations en PSLA ont eu lieu sur le territoire :

- 2007 : 10 PSLA sur Bruay (ACCECURA, future Maisons et Cités Habitat puis MC accession)
- 2008 : 15 financés initialement mais 11 réalisés en PSLA à Auchel (suite à un problème de commercialisation) et 12 à Haillicourt (Maisons et Cités)
- 2012 : 6 (4 pièces) PSLA à Essars (SRCJ)
- 2013 : 15 PSLA (2 F3, 12 F4 et 1 F5) à Cambrin (Coopartois).
- 2016 : 4 PSLA (1 F3, 3 F4) sur Douvrin – 9 accession QPV à Bruay sur le site de l'Anru 1 (Escaut Habitat, groupe SIA)
- 2017 : 15 accessions en quartier prioritaire à Haillicourt et 11 accessions en quartier prioritaire à Lillers.

Sur le bassin Minier, la clientèle cible est celle des primo-accédants qui souhaitent, pour la majorité d'entre eux, un logement fonctionnel avec possibilité d'extension. De plus, les niveaux de prix des sorties des opérations varient entre 130 000 et 150 000 € pour une surface habitable de 80 à 85m².

Fourchettes de prix	
Maisons et Cités accession	Prix de sortie : entre 140 000 et 150 000 €, sous forme de petits lotissements dans le périurbain
SRJC	Environ 140 000 €, sur le quart Nord-Est du territoire.
Coopartois	Un T3 avec garage entre 130 000 et 140 000 €

La CABBALR a signé le 16 novembre 2017 une convention de partenariat avec Maisons et Cités en faveur du développement de l'offre sociale en accession (produits en TVA à taux réduit, accession sociale classique ou PSLA).

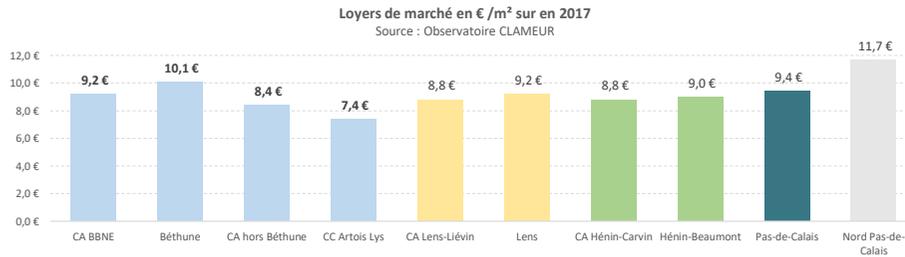
La vente du parc social aux locataires participe à la réalisation des parcours résidentiels et à la mixité sociale et constitue également un levier financier non négligeable permettant au bailleur de lever des fonds propres. A titre d'exemple, en 2016, 144 logements ont été vendus par SIA Habitat.

Cependant, sur un territoire où les ménages sont particulièrement fragiles, il faut être vigilant quant à la capacité des ménages à devenir propriétaires et à assumer l'ensemble des charges liées au logement que ce soit l'entretien d'une maison individuelle ou les charges et travaux de copropriété.



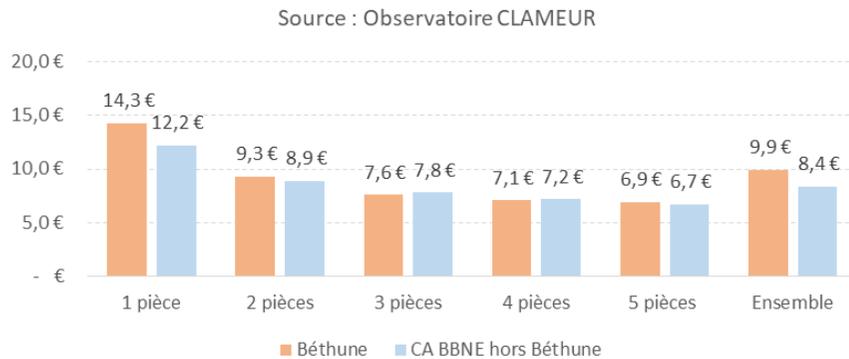
3. Un marché locatif privé plus cher que la plupart des référents

Les loyers du parc privé sur le territoire sont assez hétérogènes selon les secteurs avec une ville-centre relativement chère (10,1€/m²) et une périphérie plus accessible : l'ex CA Béthune Bruay Noeux et environs est à 9,2€ et l'ex CC Artois Lys à 7,4€.



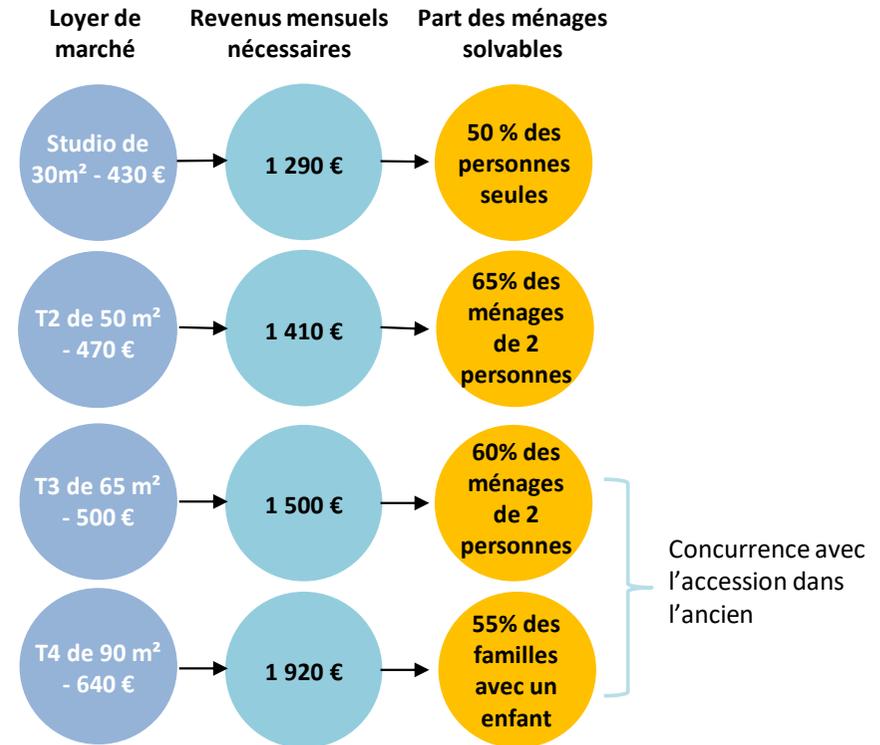
Les loyers moyens par typologie montrent un loyer plus élevé sur la ville-centre pour les T1 et T2, et l'effet inverse sur les T3 et T4, la CA BBNE hors Béthune présente des niveaux de loyer un peu plus élevés que la ville-centre. Cela peut être dû à une plus forte présence de maisons en location en périphérie (qui ont des loyers plus élevés que les logements collectifs).

Loyers de marché en €/m² sur l'ex CA Béthune Bruay Noeux et environs en 2016



Toutefois, au vu des revenus des ménages locaux, de nombreux ménages ne sont pas solvables, et notamment pour les studios, dont le prix est relativement élevé et où environ la moitié des personnes seules peuvent supporter le loyer.

Par ailleurs, la location privée s'inscrit rapidement en concurrence avec l'accession à la propriété. En effet, les revenus mensuels nécessaires pour louer un T3 ou un T4 sur le territoire correspondent aux niveaux de revenus nécessaires pour acheter un bien entre 100 000 € et 130 000 € (dans les conditions d'emprunt explicitées ci-dessus).



III. Une faible pression sur le parc social

1. Un parc social peu tendu et une pression modérée de la demande

1.1. Malgré une vacance limitée, un parc social peu tendu

En 2016, la vacance du parc social sur le territoire est limitée avec 2% de logements vacants (hors vacance technique), soit 551 logements. Ce taux de vacance est inférieur à celui du département (2,7%).

Parmi les logements vacants de l'Agglomération, 187 le sont depuis plus de 3 mois, soit le tiers du parc vacant.

Les taux de vacance varient peu selon les secteurs. Seul le Bruaysis se distingue avec un taux et un volume de logements sociaux vacants légèrement plus élevé (la moitié d'entre eux se situent à Bruay-la-Buissière). Les taux de vacance dans les secteurs hors du bassin minier sont particulièrement faibles, ce qui montre la pression qui s'exerce sur ces territoires, moins dotés en logements sociaux

Le taux de rotation au sein du parc est de 11,3% et illustre une importante fluidité des parcours (contre 10,4% pour le département), notamment pour un parc de logements individuels.

Ce taux est d'autant plus élevé dans les secteurs du cœur du bassin minier, et notamment pour la ville de Béthune avec un taux de rotation de 14,5% au sein de son parc social (également à mettre en regard avec la typologie du parc proposé sur cette commune, davantage orienté vers les petites typologies).

	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance au 1er Janvier 2016
Collines de l'Artois	1	0,5%
Auchellois-Lillerois	63	2,3%
Béthunois	102	2,1%
Bruaysis	244	2,3%
Est	39	1,3%
Flandres-Bas-Pays	9	2,4%
Noeuxois	88	1,7%
Ouest	5	1,0%
Total CABBALR	551	2,0%

Source : RPLS 2016

	Emménagements 2015	Parc 2015	Taux de rotation
Collines de l'Artois	10	183	5,5%
Auchellois-Lillerois	334	2706	12,3%
Béthunois	620	4767	13,0%
Bruaysis	1195	10380	11,5%
Est	273	2903	9,4%
Flandres-Bas-Pays	32	370	8,6%
Noeuxois	537	5206	10,3%
Ouest	40	497	8,0%
Total CABBALR	3041	27012	11,3%

Source : RPLS 2016

1.2. Une faible pression de la demande hormis sur les petites typologies

En 2016, le territoire enregistre 6 561 demandes et 3 409 attributions. La demande s'exprime en premier lieu sur les communes de Béthune (1 007 attributions) et Bruay-la-Buissière (971 demandes) qui représentent près de 30% de la demande totale sur le territoire.

Le ratio demandes/attributions est de 1,9, soit un niveau bien plus faible qu'à l'échelle départementale (2,6) et nationale (3,9). La pression est similaire sur Béthune.

Cependant, la pression est particulièrement forte sur les petites typologies avec 10,2 demandes pour une attribution. Les capacités d'attribution sont moindres compte-tenu de la structure du parc social qui compte peu de petits logements. De plus, il est courant que les ménages demandent en 1^{er} choix un T1 mais souhaitent un T2 (demandé en 2^e choix) et refusent le logement si un T1 leur est proposé, ce qui peut faire augmenter l'indicateur de pression. Cette tendance est similaire sur les échelles de comparaison mais plus appuyée sur le territoire d'études.

A l'inverse, les autres typologies sont sous-représentées par rapport aux autres territoires de référence. A titre d'exemple, on observe une très faible demande vers les grands logements (1,5 demandes pour une attribution pour les T4 et 0,7 demandes pour une attribution pour les T5). Ces caractéristiques peuvent être rapprochées avec le profil vieillissant de la population du territoire. Ce vieillissement devra être intégré et pris en charge à travers l'accessibilité, l'adaptation et le maintien à domicile.

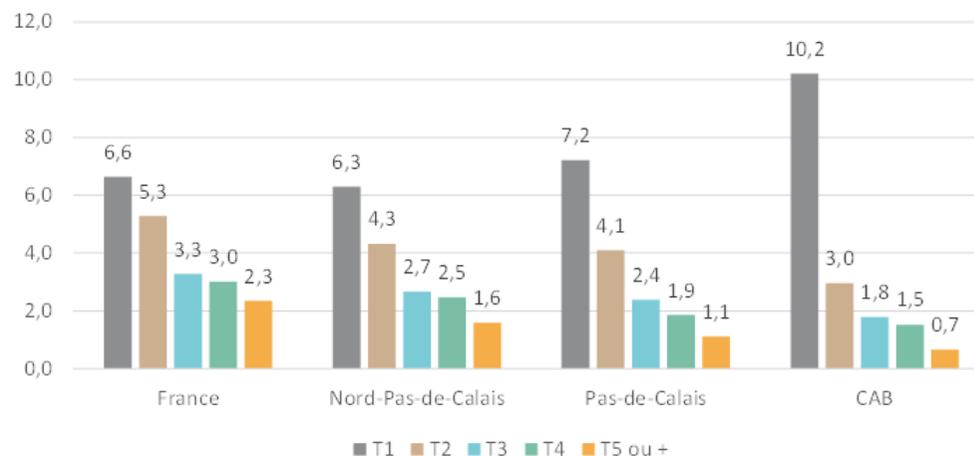
La répartition de la demande par typologie illustre la nécessité d'adapter le parc social pour répondre à une demande largement orientée vers de plus petites typologies.

Le profil des demandeurs est très similaire à celui observé à l'échelle du département et de la région :

- Une très large majorité de petits ménages (personnes seules, personnes isolées, couples, familles monoparentales etc.) avec 64% de l'ensemble des demandeurs. Ce constat est lié à la présence importante des moins de 30 ans parmi les demandeurs (28%) et celle des plus de 60 ans (14%).

- Une demande très précaire avec 66% des demandeurs éligibles à un logement PLAI confirmant la paupérisation observée sur le territoire et sur l'ensemble du parc minier.
- Une part importante de demandes de mutation (43% des demandeurs occupant déjà un logement social). Les demandeurs issus du parc locatif privé représentent moins de 20%.

Volume des demandes par attribution de logement social
Source : Répertoire demande logement social - 2016

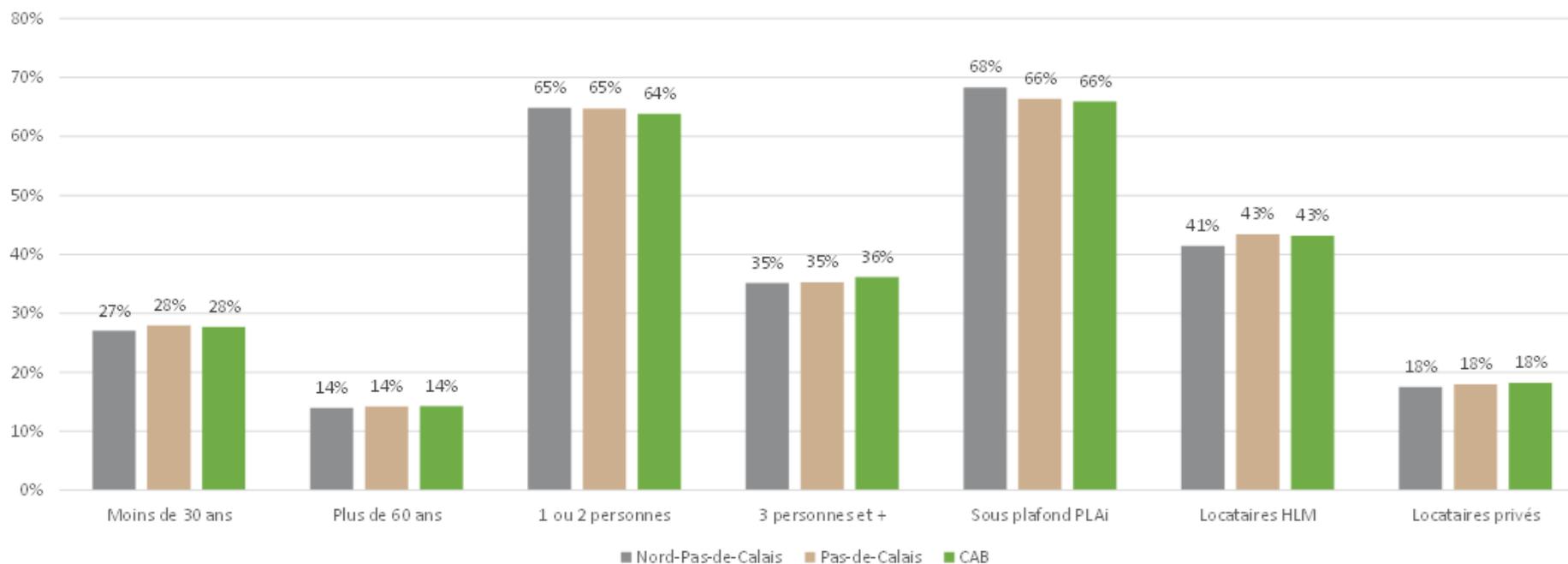


La pression de la demande est plus importante sur les quartiers périphériques qui disposent de peu de logements sociaux (extrémité Est, Bas pays, secteur périurbain entre Béthune et Bruay). A l'inverse, les secteurs de l'Ouest du territoire ne présentent qu'une faible pression de la demande (150 demandes exprimées sur l'ensemble des communes de l'ancienne CC Artois Flandres et environ 275 dans l'ancienne CC Artois Lys).

Le recours à la construction neuve pourra être envisagé sur ces territoires, à travers de petites unités qualitatives permettant de répondre aux besoins locaux.



Profil des demandeurs d'un logement social
Source : Répertoire demande logement social - 2016





PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay

Artois Lys Romane

Chapitre 4 : La réponse aux besoins des publics spécifiques en logement et en hébergement

Chapitre 4 : La réponse aux besoins des publics spécifiques en logement et en hébergement



I. Une offre conséquente et des solutions à apporter pour les ménages précaires

1. Une pauvreté marquée

Les ménages de la CABBALR ont un niveau de ressources médian de 17 712€ par unité de consommation (soit 1 476€/mois pour une personne seule) comparable à la médiane départementale (17 706€) mais moins important qu'à l'échelle régionale (18 636€) et nationale (20 185€).

Pour rappel, 26 116 ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire, d'après FILOCOM, soit 23% de l'ensemble des ménages. Cette part est similaire à celle de la région (avec 516 287 ménages vivant sous le seuil de pauvreté) et légèrement supérieure au Nord Pas de Calais (21% vivant sous le seuil de pauvreté, soit 138 167 ménages).

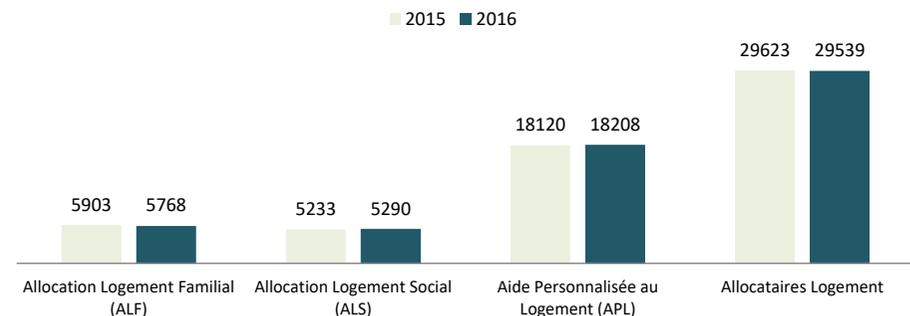
De plus, en 2016, le territoire compte 29 539 allocataires logements. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familial (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Social (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Le territoire de la CABBALR compte ainsi :

- 5 768 allocataires Logement Familial, soit 135 bénéficiaires de moins par rapport à 2015 ;
- 5 290 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social, soit 57 allocataires supplémentaires ;
- 18 208 bénéficiaires de l'APL, soit 88 bénéficiaires supplémentaires.

Comparaison Allocations Logement entre 2015 et 2016
Source : CAF



2. DALO et PDALHPD, deux dispositifs permettant de repérer et aider les ménages fragiles

2.1. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2015-2020

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020 (PDALHPD) co-piloté par l'Etat et le Département du Pas-de-Calais a été élaboré dans le cadre de la stratégie pluriannuelle de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adoptée le 21 janvier 2013.

Ce plan a été construit en collaboration avec l'Etat, l'Association Régionale de l'Habitat et la Caisse des Allocations Familiales du Pas-de-Calais. L'ensemble des partenaires du logement, de l'hébergement et de l'action sociale ont été associés à chaque étape de l'élaboration du document.

Son contenu est axé sur trois enjeux prioritaires : favoriser l'autonomie par le logement, lutter contre le logement indigne et la précarité énergétique et prévenir les exclusions.



Axes de travail		Pilotes
1	Continuer à faire évoluer l'offre d'hébergement tout en favorisant l'accès au logement	Etat
1.1	Diversifier l'offre d'accompagnement, d'hébergement et de logements adaptés	Etat
1.2	Permettre aux SIAO d'orienter vers le logement en utilisant des outils d'évaluation adaptés	Etat
2	Diversifier territorialement les solutions pour l'accès au logement et réduire l'écart entre l'offre et les besoins	Etat
2.1	Renforcer la connaissance des besoins pour une meilleure adéquation de la production d'offre de logements	Etat
2.2	Articuler les filières prioritaires d'accès au logement (PLAI, contingent préfectoral, FSL...)	Etat Département
2.3	Impulser le développement d'une offre locative privée	Département
2.4	Répondre aux besoins des gens du voyage	Etat Département
2.5	Favoriser l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans	Département
2.6	Favoriser l'accès au logement des personnes âgées et/ou handicapées	Département
3	Prioriser le maintien dans le logement et la prévention des expulsions	Etat Département
3.1	Élaborer la nouvelle charte de prévention des expulsions locatives et mettre en œuvre la CCAPEX	Etat
3.2	Créer une ADIL interdépartementale	Etat Département
3.3	Agir de manière plus préventive	Etat Département
4	Entrayer collectivement l'habitat indigne et la précarité énergétique	Etat Département
4.1	Renforcer le repérage et l'information des personnes victimes de précarité énergétique ou d'habitat indigne	Etat Département
4.2	Poursuivre l'action du guichet unique de lutte contre l'habitat indigne	Etat
4.3	Coordonner les outils pour prévenir et lutter contre la précarité énergétique	Département
5	Coordonner les dispositifs d'accompagnement : vers un accompagnement global	Etat Département
5.1	Articuler l'offre d'accompagnement dans une logique d'accès direct au logement	Etat Département
6	Adapter le règlement FSL aux objectifs du Plan	Département
6.1	Adapter le règlement FSL aux objectifs du Plan	Département
7	Simplifier le traitement des situations individuelles par la fusion des commissions	Etat Département
7.1	Expérimenter la fusion des commissions territoriales de traitement des situations individuelles	Etat Département
8	Opérationnaliser et territorialiser le pilotage du Plan	Etat Département
8.1	Mettre en œuvre l'évolution de la gouvernance	Etat Département
8.2	Animer le plan sur la durée	Etat Département
8.3	Coordonner et fiabiliser les données d'observation du plan	Etat Département

Extrait du PDALHPD 2015-2020

2.2. Le Droit au Logement Opposable (DALO)

La loi DALO instaure un droit opposable à l'État, ce dernier ayant obligation de fournir un logement (ou un hébergement) décent aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y parvenir ou de s'y maintenir par leurs propres moyens (article L.300-1 du CCH), avec une obligation de résultat pour l'État. Le recours DALO est cependant un dispositif de « dernier recours ».

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Egalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence. Ainsi, les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :

- en situation de handicap,
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulière de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- victimes d'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Egalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- menacées d'expulsion sans relogement.

Le Département du Pas-de-Calais a également identifié deux publics cibles supplémentaires qui rencontrent des difficultés spécifiques liées à l'accès au logement: les jeunes de moins de 30 ans et les seniors personnes âgées et/ou en situation de handicap.

3. Le Fonds Solidarité Logement (FSL) et Energie (FSE)

Le Département recherche les conditions d'amélioration de la qualité de vie en protégeant et valorisant le cadre de vie, en permettant, par une aide financière et / ou un accompagnement social, l'accès ou le maintien dans un logement décent et la disposition des fournitures en énergie.

Parmi ces aides sont identifiées :

- **L'aide FSL volet accès logement identifié** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne sauraient par elles-mêmes trouver les ressources financières nécessaires à leur installation dans un logement.
- **L'aide FSL, volet accès logement non identifié** : le FSL aide des personnes défavorisées sauf les étudiants rencontrant des difficultés de relogement. Le dispositif FSL distingue des publics dont la ou les problématiques relèvent d'un traitement prioritaire.
- **L'aide FSL, volet maintien** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne peuvent trouver par elles-mêmes les ressources financières nécessaires à leur maintien dans un logement.
- **L'aide FSL, volet Eau, Energie, téléphone** : Le FSL aide des personnes défavorisées qui rencontrent des difficultés à régler les charges liées au logement.
- **L'aide FSL volet Aide à la Médiation Locative** : L'AML (Aide à la Médiation Locative) est un système par lequel un bailleur loue un logement à une association agréée. Cette dernière sous loue ce logement à une famille en difficulté jusqu'à ce que les freins à son relogement dans le droit commun soient levés.
- **L'aide FSL volet Accompagnement Social Lié au Logement** : L'accompagnement social doit être mis en œuvre lorsque les difficultés rencontrées par un ménage limitent ses chances d'insertion pour accéder ou se maintenir dans un logement. L'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) est mis en œuvre lorsqu'il apparaît que parmi les difficultés du ménage, celles liées au logement sont prépondérantes ou que leur résolution est un préalable à toute autre action.

Les demandes d'aides financières FSL, les demandes accordées ainsi que les montants engagés ont diminué entre 2016 et 2017 sur l'ensemble des volets (maintien, EET et accès au logement).

Les communes avec une surreprésentation d'aides FSL par rapport à leur poids démographique correspondent aux communes du Bassin Minier, traduisant un niveau de vie bien moindre et un recours aux aides plus systématique que sur le reste du territoire intercommunal.

Parmi les communes présentant un ratio demandes accordées/poids démographique important, peuvent être citées Auchel, Béthune, Bruay-la-Buissière ou encore Divion. Ce constat est valable pour l'ensemble des volets du FSL.

Comparaison du nombre de demandes, de demandes accordées et le total des montants engagés entre 2016 et 2017 pour le volet « maintien » du FSL

MAINTIEN	2016	2017
Total de demandes	372	311
Total de demandes accordées	103	100
Total montants engagés en €	193 890	152 113

Part des demandes accordées des communes concernées au regard de leur poids démographique en 2017 pour le volet « maintien » du FSL. NB : Seules les communes dont les demandes ont été accordées sont représentées dans le tableau. Leur poids démographique est établi par rapport à la population totale de la CABBALR.

Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Part population	Part des demandes accordées
Auchel	10773	4%	11%
Auchy-les-Mines	4659	2%	2%
Barlin	7672	3%	9%
Béthune	25413	9%	23%
Bruay-la-Buissière	22579	8%	16%
Calonne-Ricouart	5489	2%	1%
Divion	6760	2%	11%
Douvrin	5038	2%	2%
Haillicourt	4986	2%	3%
Haisnes	4381	2%	1%
Hersin-Coupigny	6127	2%	6%
Houdain	7386	3%	3%
Lillers	10192	4%	5%
Noeux-les-Mines	12570	5%	2%
Sailly-Labourse	2161	1%	3%
TOTAL	278368	100%	100%

Comparaison du nombre de demandes, de demandes accordées et le total des montants engagés entre 2016 et 2017 pour le volet EET du FSL

EET	2016	2017
Total de demandes	1233	1093
Total de demandes accordées	862	706
Total montants engagés en €	320849	270830

Part des demandes accordées des communes concernées au regard de leur poids démographique en 2017 pour le volet EET du FSL. NB : Seules les communes dont les demandes ont été accordées sont représentées dans le tableau. Leur poids démographique est établi par rapport à la population totale de la CABBALR.

Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Part population	Part des demandes accordées
Annequin	2354	1%	1%
Annezin	5881	2%	2%
Auchel	10773	4%	9%
Auchy-les-Mines	4659	2%	3%
Barlin	7672	3%	7%
Béthune	25413	9%	17%
Beuvry	9502	3%	6%
Billy-Berclau	4437	2%	1%
Bruay-la-Buissière	22579	8%	13%
Burbure	3044	1%	0%
Calonne-Ricouart	5489	2%	2%
Camblain-Châtelain	1803	1%	0%
Cauchy-à-la-Tour	2914	1%	1%
Quinchy	1743	1%	0%
Divion	6760	2%	6%
Douvrin	5038	2%	1%
Gonnehem	2554	1%	0%
Haillicourt	4986	2%	3%
Haisnes	4381	2%	1%
Hersin-Coupigny	6127	2%	1%
Houdain	7386	3%	4%
Isbergues	9027	3%	3%
Labeuvrière	1715	1%	1%
Labourse	2594	1%	1%
Lapugnoy	3466	1%	1%
Ligny-ès-Aire	625	0%	0%
Lillers	10192	4%	6%
Maisnil-ès-Ruitz	1604	1%	0%
Marles-les-Mines	5692	2%	3%
Noeux-les-Mines	12570	5%	4%
Noyelles-ès-Vermelles	2373	1%	1%
Sailly-Labourse	2161	1%	0%
Saint-Venant	2982	1%	0%
Vendin-ès-Béthune	2418	1%	0%
Vermelles	4589	2%	1%
Verquin	3459	1%	0%
Violaines	3630	1%	0%
TOTAL	278368	100%	100%

Comparaison du nombre de demandes, de demandes accordées et le total des montants engagés entre 2016 et 2017 pour le volet « accès ALI » du FSL

ACCES ALI	2016	2017
Total de demandes	1159	1045
Total de demandes accordées	710	660
Total montants engagés en €	480 380	409 049

Part des demandes accordées des communes concernées au regard de leur poids démographique en 2017 pour le volet « accès ALI » du FSL. NB : Seules les communes dont les demandes ont été accordées sont représentées dans le tableau. Leur poids démographique est établi par rapport à la population totale de la CABBALR.

Libellé géographique	Population en 2014 (princ)	Part population	Part des demandes accordées
Annezin	5881	2%	1%
Auchel	10773	4%	8%
Auchy-les-Mines	4659	2%	1%
Barlin	7672	3%	6%
Béthune	25413	9%	22%
Beuvry	9502	3%	6%
Bruay-la-Buissière	22579	8%	17%
Calonne-Ricouart	5489	2%	2%
Camblain-Châtelain	1803	1%	0%
Cauchy-à-la-Tour	2914	1%	1%
Divion	6760	2%	4%
Douvrin	5038	2%	1%
Gosnay	951	0%	0%
Haillicourt	4986	2%	2%
Haisnes	4381	2%	1%
Hersin-Coupigny	6127	2%	3%
Houdain	7386	3%	1%
Isbergues	9027	3%	2%
Lapugnoy	3466	1%	1%
Lillers	10192	4%	9%
Marles-les-Mines	5692	2%	3%
Noeux-les-Mines	12570	5%	7%
Saint-Venant	2982	1%	1%
Vermelles	4589	2%	1%
Verquigneul	1917	1%	1%
Verquin	3459	1%	1%
TOTAL	278368	100%	100%

4. De nombreuses solutions d'hébergement pour les personnes défavorisées

Un SIAO est présent sur le territoire. Il constitue l'outil privilégié pour accueillir, orienter et apporter les premiers secours à toute personne en situation d'urgence sociale à l'appui d'outils spécifiques :



- l'accueil de jour/nuit, le 115 (SAMU social) et les équipes mobiles (maraudes).
- 2 Centres d'Hébergement de Réinsertion Sociale (CHRS) à Béthune (CHRS Le Phare et CHRS Féminin de la Vie Active au Mont Liébaut) et un à Annezin (CHRS Masculin de la Vie Active) pour 234 places, soit 25% de la capacité d'accueil du département. Les deux CHRS de la Vie Active vont fusionner et muter à Nœux-les-Mines. Le taux d'équipement de 1,7 place pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans est légèrement supérieur à celui du département (1,2‰). Les CHRS ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.
- 51 places en maisons relais (9% de l'offre du département), soit un taux d'équipement de 0,4‰, similaire à celui du Pas-de-Calais. Ces structures sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes, qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.
- Le territoire dispose d'un FJT transformé en résidence sociale à Bruay-la-Buissière, d'une capacité de 110 places. Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ont pour mission traditionnelle d'accueillir des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle, en leur offrant une résidence adaptée à leurs besoins avec un accompagnement.

Le territoire ne compte pas de Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) malgré la demande de l'Etat. Les réfugiés sont actuellement logés en CHRS.

Le territoire dispose également d'une offre de logements temporaires d'une capacité totale de 131 places et de 50 logements.

Personnes précaires	Places	Taux d'équipement	
		CABBALR	Pas-de-Calais
Hébergement	234	1,7	1,2
CHRS LA VIE ACTIVE	50		
CHRS LE PHARE	184		
Maison Relais - pensions de famille	51	0,4	0,4
MAISON RELAIS A VERQUIN	18		
MAISON RELAIS A HAILLICOURT	14		
PENSION DE FAMILLE LILLERS	19		
Résidence sociale - FJT	110	0,8	0,9
RESIDENCE SOCIALE LE NOUVEAU MONDE	110		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1000 personnes âgées de 20 à 59 ans

Source : FINISS 2016 - <http://annualre.action-sociale.org> - STATISS 2016

Les personnes les plus fragiles trouvent en partie réponse dans le parc social :

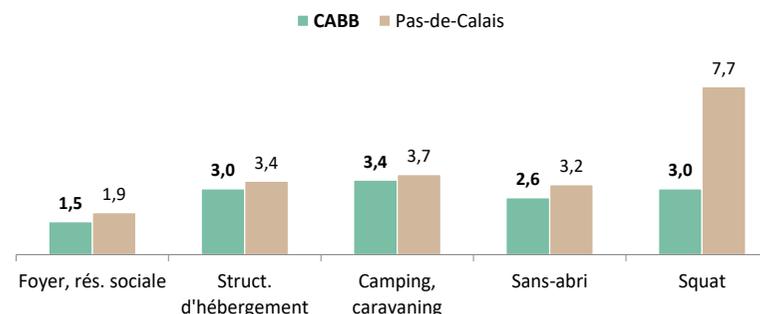
- Les 2/3 des demandeurs disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI soit un niveau similaire à la moyenne départementale (66 %) et inférieur à la moyenne régionale (68 %) ;
- 1,6 % des demandeurs sont sans abri ou dans un logement précaire (1,9% dans le département) ;
- 5,5 % sont en sortie d'hébergement (Résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, RHVS, résidence étudiant, centre-enfance-famille), contre 5% dans le Pas-de-Calais.

En 2016, de nombreuses attributions se font à destination des personnes en difficulté : 69% des attributions concernent des personnes bénéficiant d'un logement PLAI ; et 9% touchent des personnes sans-abri ou dans un logement précaire.

Pour les ménages en difficulté face au logement, une tension moindre est constatée sur le parc social qu'à l'échelle départementale avec 2,4 demandes pour 1 attribution (contre 2,9 pour le département).

Indicateur de tension d'accès au parc social selon la situation du logement actuel du demandeur en 2015

Source : SNE, 2016



II. Anticiper les besoins pour les personnes âgées

1. Une population vieillissante propriétaire de grands logements



La part de la population de plus de 60 ans a augmenté, passant de 21% en 2009 à 23% en 2014.



Une grande partie des ménages souhaitent vieillir dans leur logement mais sont aujourd'hui contraints à rejoindre des structures d'hébergement spécifiques plutôt situées dans des polarités principales ou secondaires. Les deux tiers des séniors sont propriétaires de leur logement, 13% vivent dans un logement locatif privé et 15% d'entre eux résident au sein du parc social (16% à l'échelle du département). En outre, 93% des séniors vivent dans une maison (88% dans le département) et 73% des ménages séniors disposent d'un logement de 4 pièces ou plus, une valeur légèrement inférieure à l'échelle départementale (75%).



La présence de propriétaires âgés dans des grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situations de sous-occupation.



Le vieillissement de la population nécessite donc une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile. Cette réflexion doit poser la question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social. Celle-ci doit permettre d'améliorer les conditions de vie des ménages âgés ne pouvant assumer l'entretien de leur grand logement mais également de libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés, notamment dans le parc social. Les mutations dans le parc social se trouvent néanmoins confrontées à une problématique financière (le loyer des locataires de longue date étant largement inférieur à celui des logements neufs).



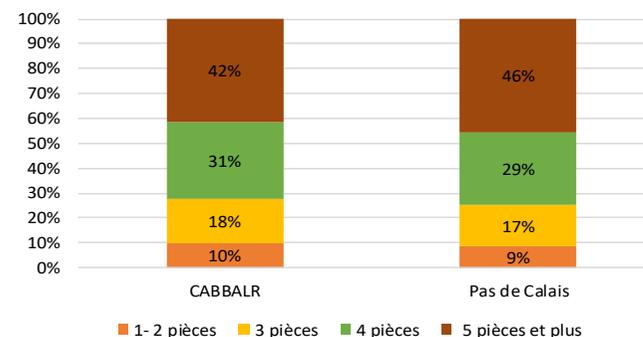
Des actions sont déjà en cours pour adapter le parc aux séniors. L'adaptation des logements à la perte d'autonomie est de plus en plus courante dans le parc social et le parc privé (via les dispositifs OPAH / PIG).

Il existe un réseau d'acteurs diversifié et bien identifié d'aide et de services à domicile développé et complet qui couvre l'ensemble du territoire : CLIC, Conseil Général 62, Pact, CAL 62, associations de services à domicile : aide-ménagère, portage de repas, auxiliaire de vie (« Artois garde malade », ADMR, etc.), téléassistance (Europ assistance), transport accompagné, service de soins infirmiers, hospitalisation à domicile, etc.

De plus, le PDALHPD du Pas-de-Calais propose une action pour « favoriser l'accès au logement des personnes âgées et/ou handicapées » une action qui sera décrite ultérieurement dans le paragraphe 4.3 « Une capacité d'accueil des personnes handicapées satisfaisante ».

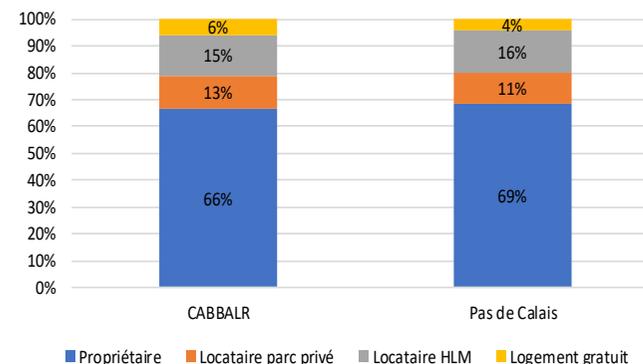
Nombre de pièces dans les résidences principales des ménages de 65 ans ou plus

Source : INSEE RP 2014



Statut d'occupation des ménages de 65 ans ou plus

Source: INSEE RP 2014



2. Un territoire disposant d'une offre d'hébergement diversifiée

À ce jour, on dénombre 42 structures d'accueil sur le territoire pour une capacité d'accueil de 2 150 places dont :

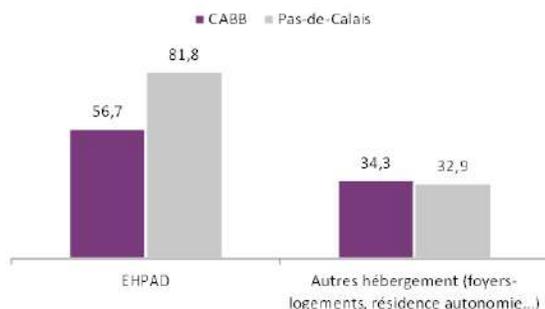
- 810 places en foyer-logement et maisons de retraite privées (hors EHPAD) soit un taux en places d'hébergement hors EHPAD (places en maison de retraite, logements de logements-foyers) de 34,3 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (taux supérieur à la moyenne départementale : 32,9‰).
- 1340 places en EHPAD, soit un taux en places d'hébergement en EHPAD de 56,7 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, très inférieur à la moyenne départementale de 81,8‰). De plus, ces 1 340 places représentent 14% de l'offre du Pas-de-Calais alors que les 75 ans et plus de l'Agglomération représentent 19% de cette tranche d'âge au niveau départemental. Ce manque de places en EHPAD explique en grande partie le solde migratoire négatif pour les personnes âgées de 75 ans et plus. Certaines communes disposant d'EHPAD notent que les structures sont pleines et ont une liste d'attente importante.

Le territoire dispose également de 186 places en accueil de jour et d'un foyer restaurant de 100 places à Béthune ainsi que des logements adaptés notamment dans le parc social.

Sur le territoire, les retraités des mines sont souvent considérés comme appartenant à la classe moyenne. Ils bénéficient certes de certains avantages (logement gratuit, santé, chauffage) mais connaissent des difficultés financières importantes. L'adaptation et l'accès au logement des personnes âgées précaires constituent un enjeu essentiel.

Comparaison du taux d'équipement en structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées

(Nombre de places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus)
Sources : FINESS, 2017 et STATISS, 2016



	Personnes âgées	Places	Taux d'équipement	
			CABBALR	Pas-de-Calais
Accueil jour		186	7,9	
EHPAD DE BRUAY-LABUISSIERE		88		
EHPAD LES ORCHIDEES		98		
Hébergement complet EHPAD		1339	56,7	81,8
EHPAD SAINT AUGUSTIN		8		
EHPAD DU BON AIR		86		
EHPAD DU CH DE BETHUNE		80		
EHPAD DU CHATEAU DE CUINCHY		60		
EHPAD F. DEGEORGE		10		
EHPAD LA MANAIE		40		
EHPAD LES JARDINS D'IROISE		82		
EHPAD LES REMPARTS		130		
EHPAD LOUISE WEISS		72		
EHPAD RESIDENCE LES CHARMILLES BARLIN		66		
EHPAD SAINT CAMILLE		77		
EHPAD 'MARIE CURIE'		60		
EHPAD 4 SAISONS		132		
EHPAD ELSA TRIOLET		72		
EHPAD LE CLOS DES DEUX RIVIERES		69		
EHPAD LES HELIANTINES		170		
EHPAD LES MYOSOTIS		33		
EHPAD RESIDENCE DE FRANCE		92		
Hébergement hors EHPAD		810	34,3	32,9
FOYER DU BON AIR		18		
FOYER LA RESIDENCE		50		
FOYER LES CHARMILLES		24		
FOYER LES FLANDRES		49		
FOYER LES LILAS		69		
FOYER LES ROSES		48		
FOYER LOG. 'LES COTTAGES BLEUS'		13		
FOYER LOGEMENT GUYNEMER		60		
FOYER LOUISE MICHEL		86		
LOGEMENT FOYER AMB CROIZAT		50		
LOGEMENT FOYER HENRI LUCAS		48		
LOGEMENT FOYER JEAN GUEHENNO BEUVRY		80		
LOGEMENT FOYER LES ERABLES		28		
LOGEMENT FOYER LES MARRONNIERS		62		
LOGEMENT FOYER LES SORBIERS		60		
MARPA DE LOCON		25		
RESIDENCE HENRI HERMANT		40		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans
Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

Outre le maintien des différents services d'accompagnement, le développement, dans le parc ordinaire, d'une offre permettant le maintien à domicile est un enjeu majeur de ce PLH. Cela peut passer par l'adaptation des logements, le développement d'une offre neuve répondant mieux aux besoins des personnes âgées ou même le développement de structures de logement / hébergement plus spécifiques.



Les interventions en matière d'adaptation du parc existant et le développement d'une offre neuve adaptée doivent permettre d'éviter une trop forte pression sur le parc social, confronté à une demande croissante d'accès de la part de retraités paupérisés. Il est essentiel que celui-ci puisse également maintenir sa vocation à loger des jeunes ménages et ainsi jouer son rôle d'étape du parcours résidentiel.



III. Une offre diversifiée et conséquente à destination des adultes handicapés

Le territoire dispose de 2 établissements d'accueil spécialisés pour une capacité de 100 places, soit un taux de 0,7 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans (légèrement inférieur à celui du département : 0,8‰).

L'Agglomération dispose également de 142 places en accueil médicalisé, soit un taux d'équipement supérieur à celui du département : 1 place pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, contre 0,8 place dans le département.

On recense également 334 places d'hébergement en foyer de vie, soit un taux d'équipement de 2,4 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans (taux supérieurs à la moyenne départementale : 1,7‰)

Le territoire compte 4 ESAT pour une capacité d'accueil de 782 personnes, soit un taux d'équipement de 5,5 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans.

Le territoire dispose aussi d'un accueil de jour de 12 places ainsi que deux Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) d'une capacité totale de 152 places.

Avec des taux d'équipement généralement proches ou au-dessus de la moyenne départementale, le territoire est correctement équipé en termes de structures d'hébergement spécifiques pour les personnes handicapées. Cependant, tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique et la question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées.

A ce titre, le territoire compte une structure d'hébergement pour les personnes handicapées vieillissantes et le PDALHPD donne des actions à mettre en place en ce sens : recenser les besoins en logements adaptés, développer une offre résidentielle connectée à une offre de services et de soins, favoriser le maintien à domicile etc.

Personnes handicapées Places Taux d'équipement
CABBALR Pas-de-Calais

Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	100	0,7	0,9
MAS RENE CHARLES	50		
MAS DE BETHUNE	50		
Foyers d'accueil médicalisé (F.A.M.)	142	1,0	0,8
F.A.M 'LA SOURCE'	40		
FAM APF NOEUX-LES-MINES	40		
FAM COALLIA CALONNE-RICOUART	43		
FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISE	19		
Foyer de Vie Adultes Handicapées	334	2,4	1,7
FH LE NID DU MOULIN GOSNAY	19		
FOYER DE VIE	35		
FOYER DE VIE ISBERGUES	34		
FOYER DE VIE 'LES PASSERELLES'	60		
FOYER NORGUET	33		
FOYER POUR ADULTES HANDICAPES	65		
FOYER SAINT FRANCOIS D'ASSISE	33		
FV EPDAHAA ISBERGUES	30		
FV LE NID DU MOULIN GOSNAY	9		
SOT LE GOELAND	16		
Établissement et service d'aide par le travail (ESAT)	782	5,5	4,3
ESAT CEDATRA	310		
ESAT D'HERSIN-COUPIGNY	97		
ESAT EPDAHAA ISBERGUES	115		
ESAT SAAP HERSIN-COUPIGNY	260		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

ORIENTATION 2 : Diversifier territorialement les solutions pour l'accès au logement et réduire l'écart entre l'offre et les besoins

Fiche action 2.6 : Favoriser l'accès au logement des personnes âgées et/ou handicapées

DÉFI ■ Favoriser l'accès à un logement adapté ou le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées

ACTIONS

- Recenser les besoins en logements adaptés à travers les différents outils mobilisables (système national d'enregistrement,...) pour rapprocher l'offre existante
- Développer l'offre résidentielle non institutionnelle en connexion avec une offre de services et de soins (résidences accueil...)
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation du logement (« Habiter mieux », APA, ...)
- Développer des solutions innovantes (colocation intergénérationnelle, accueil familial ...)
- Promouvoir la qualité et la pluralité des réponses (poursuite de la labellisation béguinage et groupe de travail interdépartemental sur le devenir des logements foyer...)

ÉCHÉANCES

2016

Durée du plan (engagé)



PILOTE(S)	PARTENAIRES	CHIFFRES CLÉS	CRITÈRES & INDICATEURS D'ÉVALUATION
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil départemental/ Direction Autonomie et Santé 	<ul style="list-style-type: none"> • MDPH • UDCCAS • Bailleurs, ARH • EPCI • Etat • CLIC • Associations concernées • CARSAT... 	<ul style="list-style-type: none"> o Nombre de logements PMR o Nombre de demandes de logement adapté (SNE) o Nombre d'APA mobilisées sur le volet logement o Nombre d'aides « Habiter Mieux » mobilisées 	<ul style="list-style-type: none"> o Etude des besoins o Nombre de béguinages labellisés o Evolution du nombre de logements PMR o Diffusion des réponses innovantes

Extrait du Plan Départemental Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées

IV. Une offre relativement développée mais peu accessible pour des jeunes aux faibles ressources

1. Des difficultés pour accéder à un logement chez les jeunes



Les 15-29 ans représentent 17% de la population du territoire. Parmi les 48 674 habitants âgés entre 15 et 29 ans, près d'un tiers vivent sur cinq communes : Béthune, Bruay-la-Buissière, Nœux-les-Mines, Auchel et Lillers. La concentration de cette tranche d'âge et le profil fragile des jeunes interroge sur les solutions à apporter en termes de logements.

Le parc locatif privé constitue le principal parc d'accueil des jeunes à la recherche d'un logement autonome avec 63% des 20-24 ans.

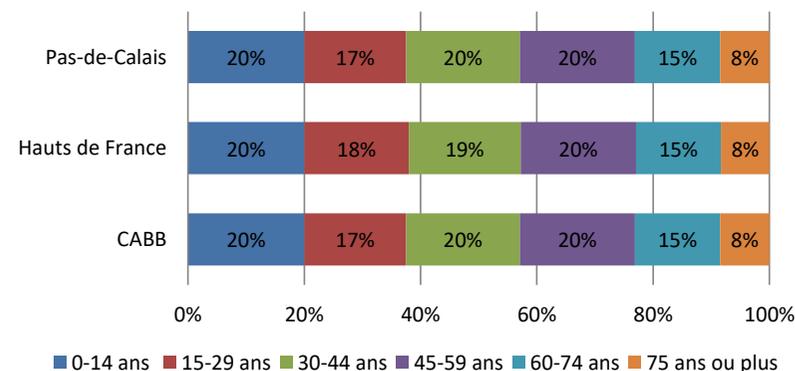
L'une des problématiques des jeunes est la capacité à financer un logement. A titre d'exemple, sur Béthune et Bruay-la-Buissière, le parc de logements privés est de petite taille, mais les prix pratiqués sont tout de même élevés (de 250 € à 350 € pour une location de 14 à 30 m²).

De plus, pour le parc locatif privé, il n'est pas rare que les jeunes actifs se retrouvent en concurrence avec les étudiants ou les personnes âgées qui souhaitent accéder à un logement de plus petite taille. Une réflexion pourrait également être menée pour reconquérir une partie des logements vacants dans le centre-ville de Béthune, à proximité des sites universitaires.

Les jeunes se tournent également vers le logement social : 12% des demandes en instance émanent de moins de 25 ans, soit 800 demandes pour 580 attributions (1,4 demande / attribution).

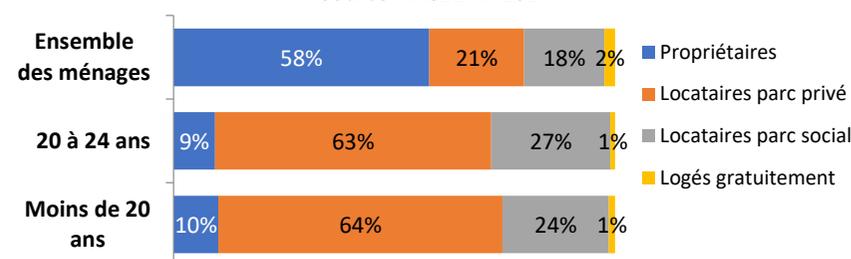
Répartition de la population par âge en 2014 par secteur

Source : INSEE RP 2014



Statut d'occupation des moins de 25 ans

Source : INSEE RP 2014



2. Une offre de logements à adapter en fonction des besoins

L'offre d'enseignement supérieur est concentrée à Béthune avec la présence d'un IUT de près de 1 150 étudiants et la faculté avec 1 930 inscrits en 2016.

Pour répondre à la demande, le territoire propose une offre de logements spécifiques :

- deux résidences CROUS ont été identifiées à Béthune : la résidence Gérard Philippe, (300 chambres) et la résidence Mont Liébaud (110 places), vide faute de demande ;
- Le Point Logement Jeunes à Béthune (24 places) ;
- Le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) « Le nouveau monde » de 110 places avec une unité centrale à Bruay-la-Buissière et 5 unités satellites ;
- L'Internat du Lycée Bertin à Bruay-la-Buissière (150 studios).

Cette offre spécifique apparaît suffisante pour répondre aux besoins de la population étudiante.

En parallèle, l'offre alternative « Le Campus Vert » propose un concept d'accueil et d'hébergement des étudiants à la ferme (réseau Fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants). Présent sur les Hauts-de-France, cette structure aménage des studios dans des corps de ferme, à des prix de loyers modérés (loyers entre 260 et 350 €) et participe, par la même occasion, au désengorgement du marché locatif urbain, tout en apportant un dynamisme supplémentaire aux territoires périurbains.

Les studios à la ferme pour les étudiants sont situés à moins de 20 minutes au maximum des sites universitaire. En 2017, les loyers vont de 258€ pour un T1 à 350 € pour un T2.

Aujourd'hui, dans la Région, ce sont plus d'une centaine d'agriculteurs qui proposent des logements à plus de 500 étudiants.

Le PDALHPD 2015-2020 vise à favoriser l'accès au logement pour les jeunes de moins de 30 ans via plusieurs actions à mettre en place : accompagnement de la prise d'autonomie du jeune, maillage du territoire départemental d'un réseau d'accueil, d'information et d'orientation, développement de situations innovantes et adaptées aux modes de vie et aux problématiques des jeunes.

Surfaces	S 3		S 4		S 5			S 6			S 7		
	21m²=<S3<25m²		25m²=<S4<30m²		30m²=<S5<35 m²			35m²=<S6<40m²			S7>=40m²		
Territoires	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T2 Bis	T1	T2	T2 Bis	T1	T2	T2 Bis
Grille 1 Boulogne/ Mer Saint-Omer Cambrai Maubeuge	244€	255€*	252€	264€	262€	275€	285€	271€	285€	295€	281€	297€	307€
Grille 2 Calais Dunkerque	251€	262€*	262€	274€	276€	287€	298€	287€	302€	312€	300€	316€	326€
Grille 3 Béthune St Venant Genech Lens Arras Douai	258€	269€*	273€	298€	299€	326€	336€	316€	336€	346€	326€	342€	352€
Grille 4 Lille Valenciennes	275€	287€*	295€	309€	316€	332€	342€	338€	353€	363€	359€	376€	387€
Grille 5 Beauvais	273€	/	293€	308€	315€	330€	340€	336€	351€	361€	357€	374€	385€

Extrait de la grille des loyers pour 2018 – Campus Vert

ORIENTATION 2 : Diversifier territorialement les solutions pour l'accès au logement et réduire l'écart entre l'offre et les besoins			
Fiche action 2.5 : Favoriser l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans			
DÉFI ■ Décloisonner les politiques publiques afin de favoriser l'accès à un premier logement autonome			
ACTIONS			ÉCHÉANCES
<ul style="list-style-type: none"> • Mailler le territoire départemental d'un réseau d'accueil, d'information et d'orientation (CLLAI, SLI, plateformes ...) • Accompagner dans le cadre d'une approche globale et durable la prise d'autonomie du jeune (« un emploi, un toit », mesures coup de pouce, garantie Jeunes ...) • Repenser l'offre en développant des solutions innovantes et adaptées aux problématiques et aux modes de vie des jeunes (colocation intergénérationnelle, restructuration de l'offre d'accueil des jeunes majeurs, AML jeunes, expérimentations bailleurs ...) 			Durée du plan (engagé) 
PILOTE(S)	PARTENAIRES	CHIFFRES CLÉS	CRITÈRES & INDICATEURS D'ÉVALUATION
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil départemental /SDLH &MDS 	<ul style="list-style-type: none"> • Etat • EPCI • Missions locales • CAF du Pas-de-Calais • ARH, bailleurs • FNARS, URIOPSS • UDCCAS... 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de jeunes en demande de logement ○ Nombre de jeunes ayant bénéficié d'une aide du FSL (Accès LI LNI) ○ Nombre de jeunes bénéficiaires de la garantie jeunes ○ Nombre de jeunes reçus dans les structures d'information logement 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de jeunes accompagnés ayant accédé à un logement ○ Evolution du nombre de structures d'information logement ○ Diffusion des réponses innovantes

Extrait du Plan Départemental Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées

V. Une offre restant à développer à destination des Gens du voyage

1. Une prise en compte partielle des objectifs du SDAGV



Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), adopté le 20 avril 2012, fixe des obligations sur le secteur de l'Artois pour la période 2012-2018.



Le territoire compte 5 aires d'accueil des gens du voyage : Béthune, Bruay-la-Buissière, Marles-les-Mines, Lillers et Nœux-les-Mines pour 201 places disponibles.



Le territoire de la CABBALR ne respecte pas la totalité des objectifs du SDAGV puisque :

- les aires d'accueil d'Haillicourt-Houdain (20 places) et d'Isbergues (15 places) ont été déclarées non conformes en 2016. La première aire est aujourd'hui fermée et la seconde sera en travaux à partir de 2018 ;
- 35 places restent à réaliser sur les secteurs de Douvrin, Hersin-Coupigny et Barlin ;
- En matière d'aire de Grand passage, le SDAGV a prévu la réalisation d'une aire de 200 places pour des caravanes qui n'a pas été réalisée à ce jour pour des raisons de disponibilités foncières.



Rappel de définitions (Extrait du SDAGV 2012-2018 du Pas-de-Calais) :

Les aires d'accueil permanentes

Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de court et moyen séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des semi-sédentarisés qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

Communes de la CABBALR figurant au SDAGV	Aires d'Accueil Permanentes			Aire de Grand passage
	Nombre de places	Nombres de places à réaliser	Conformité 2016	Nombre de places à réaliser
Béthune	45		Oui	1 aire pour 200 caravanes
Bruay-la-Buissière	45		Oui	
Haillicourt-Houdain	20		Non	
Marles-les-Mines	25		Oui	
Douvrin		15	Non réalisé	
Hersin-Coupigny-Barlin		20	Non réalisé	
Isbergues	15		Non	
Lillers	26		Oui	
Noeux-les-Mines	25		Oui	
<i>Total</i>	<i>201</i>	<i>35</i>		



Aire d'accueil de Marles-les-Mines

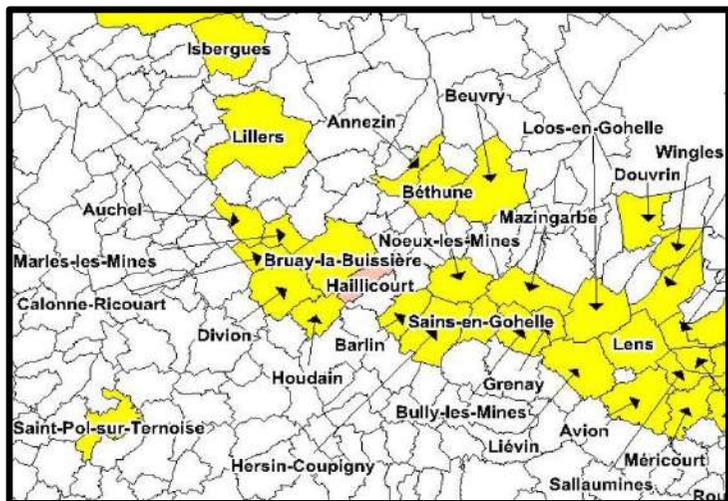
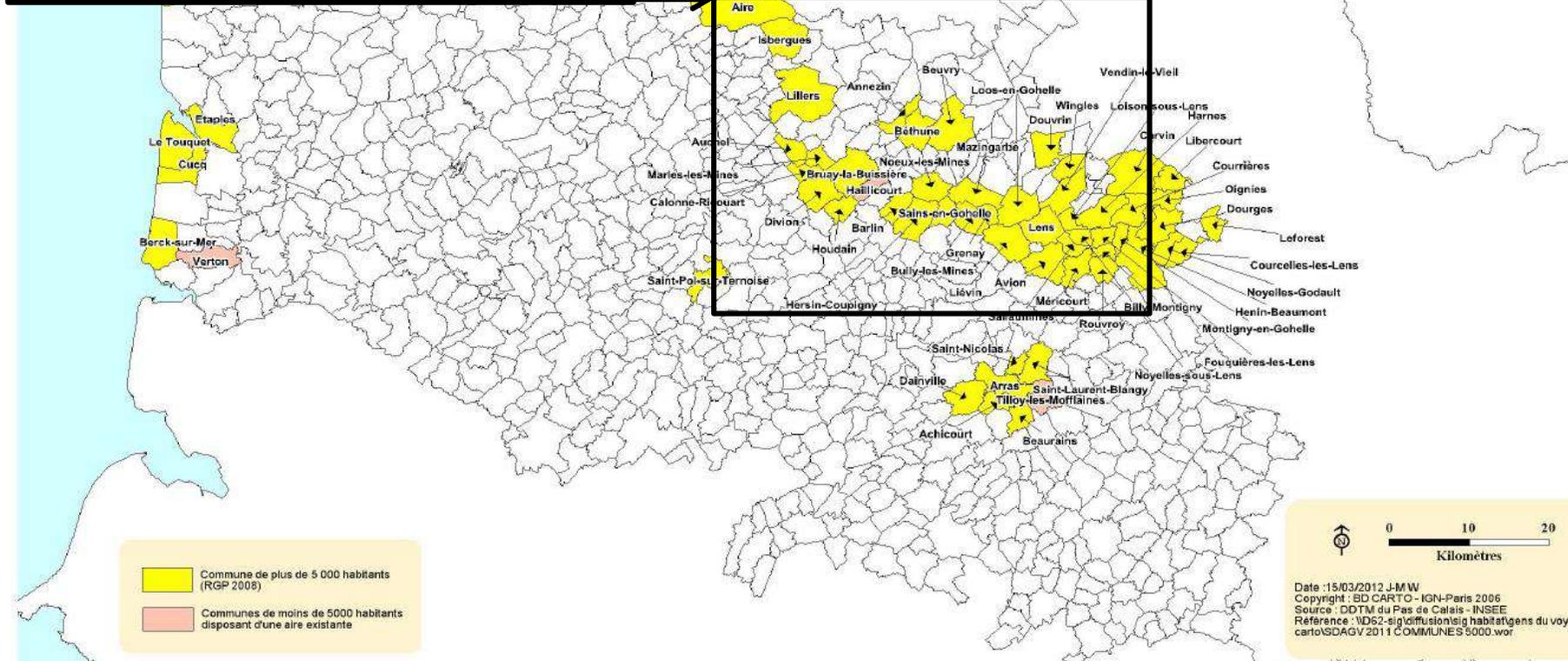


Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018

Communes reprises dans le SDAGV



Commune de plus de 5 000 habitants (RGP 2008)
 Communes de moins de 5000 habitants disposant d'une aire existante


0 10 20
 Kilomètres

Date : 15/03/2012 J-MW
 Copyright : BD CARTO - IGN-Paris 2006
 Source : DDTM du Pas de Calais - INSEE
 Référence : WD62-sig\diffusion\sig habitat\gens du voyage\carto\SDAGV 2011 COMMUNES 5000.wor



2. Des phénomènes de sédentarisation, sources de conflits

Parmi les évolutions observées, le rapport au voyage ou à l'ancrage territorial se modifie et se diversifie fortement jusqu'à la sédentarisation qui engendrent notamment une appropriation différente de l'espace et un aménagement nouveau de l'habitat caravane. Certaines aires, dont la vocation est d'accueillir des familles pour des moyens séjours, sont occupées par des familles en voie de sédentarisation. Ce phénomène engendre des conflits et des tensions (différences de rythme de vie, de projets, de normes...).



Le SDAGV fait état d'un certain nombre de difficultés de relogement ou de logement adapté :

- Une réticence des bailleurs sociaux ou propriétaires privés de reloger des familles issues de la communauté des gens du voyage du fait d'un manque de connaissance de la population,
- Des propositions de logement non adapté,
- Une volonté de certaines familles d'accéder à de l'habitat adapté afin de garder la vie en collectivité et la caravane,
- Les faibles ressources des familles ne leur permettent pas d'accéder à des logements dans le parc privé, réduisant ainsi les possibilités de relogement.

Depuis 2006, seules 10 familles ont trouvé des solutions.

Ce parcours résidentiel doit particulièrement être travaillé avec les familles. Une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) va être mise en place dans le cadre du SDAGV pour favoriser la production d'un logement adapté aux besoins des Gens du Voyage (terrains familiaux ou habitat adapté).

L'objectif est donc de retrouver la vraie vocation de ces aires de passage et de reloger les familles sédentarisées. L'habitat adapté pour la sédentarisation doit constituer une priorité.

3. Des outils et actions d'accompagnement social à mettre en place

La Communauté d'Agglomération mène des actions de médiation et d'animation auprès des gens du voyage, pour représenter les communes et favoriser les démarches.

Pour cela, la CABBALR travaille avec différents partenaires : PIMMS, AREAS, CAF (les plus importants). D'autres partenariats peuvent être développés selon les thématiques (SNCF, jeunesse, petite enfance), l'idée étant de multiplier les partenariats pour avoir une présence complète auprès de populations qui concentrent de nombreuses difficultés : illettrisme, pauvreté, emploi, environnement...

Dans le cadre du nouveau Schéma, le souhait porté par les communes et communiqué auprès du Département est d'intégrer l'habitat adapté à la sédentarisation aux objectifs de création de places.

Point Définition : Logement adapté/ terrains familiaux

Selon la FNASAT (Fédération Nationale des Associations Solidaires et d'Action avec les Tsiganes et les Gens du Voyage), l'habitat adapté qualifie des opérations publiques d'aménagement ou de construction, associées à une démarche adaptée, pour des ménages rencontrant des difficultés (économiques ou relatives à leurs besoins non satisfaits dans le logement ordinaire). Leurs situations nécessitent la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ou encore de configurations de logement spécifiques ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant d'un accompagnement.

Pour les Gens du Voyage, il se caractérise par l'enjeu du **maintien de la caravane sur le lieu de vie**. Les types d'opérations publiques pour ce mode d'habitat se distinguent par la forme de l'habitat (à dominance caravane ou habitat mixte) et par le statut d'occupation (locataire ou accession sociale).

Le développement de l'offre publique est issu de deux sources principales de financements :

- via le logement social locatif, ou l'accession location. Les logements sont financés systématiquement en PLAI ou en PSLA,
- via des subventions de l'État destinées uniquement aux collectivités locales qui aménagent des terrains familiaux locatifs (ou « terrains familiaux »).

Plus précisément, un terrain familial est une parcelle à usage privatif sur laquelle les résidences mobiles sont installées en conformité avec le droit de l'urbanisme et avec les autorisations nécessaires. Il se compose d'un habitat mobile - une ou plusieurs places de caravanes - et généralement d'une construction d'appoint. Le terrain familial peut être locatif ou encore en propriété.

Types de terrains familiaux				
Offres d'habitat	Offre privée	Offre publique		
		Location - accession	Location	
Occupation	Propriété privée Location privée		Sociale	Publique
				(logement social adapté appelé communément habitat adapté)
Propriétaire	Propriétaires privés (gens du voyage ou non)	Opérateur social public ou association agréée		Collectivité

Tableau 2 : Typologie de terrain familial selon la maîtrise d'ouvrage / Source pôle juridique Fnasat



Exemple de terrains familiaux privatifs // Source : FNASAT





PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay

Artois Lys Romane

Chapitre 5 : Synthèse et enjeux

Chapitre 5 : Synthèse et enjeux

1. Synthèse générale



CONSTATS

DEMOGRAPHIE

- Un territoire multipolaire marqué par sa diversité urbaine : le bassin minier, très dense, des territoires périurbains sous l'influence de Lille et Arras, et des secteurs plus ruraux à l'Ouest
- Une faible croissance démographique essentiellement portée par un solde naturel positif, mais une baisse des naissances qui interroge sur la capacité du territoire à maintenir sa population
- Un solde migratoire particulièrement élevé sur les quartiers périphériques dû au phénomène de périurbanisation (départ des familles du centre-ville vers les secteurs plus ruraux)
- Un territoire jeune, en dépit de la hausse du nombre de seniors observée, notamment au cœur du territoire
- Une prédominance d'ouvriers et d'employés avec une surreprésentation de cadres et professions intellectuelles supérieures sur les secteurs périphériques
- Une population présentant des fragilités socio-économiques, concentrées essentiellement sur le bassin minier, des revenus intermédiaires dans les franges Nord, Sud et Ouest
- Une difficulté à attirer des populations cadres, malgré l'évolution du tissu économique qui mute vers les activités de services.

PARC DE LOGEMENTS

- Un parc constitué en majorité de grands logements individuels, une faible représentation de T1 et T2
- Un parc public particulièrement important qui se caractérise également par une forme majoritairement individuelle.
- Un parc de logements nettement sous-occupé, en raison de la taille des logements et de la diminution progressive de la taille des ménages
- Un parc privé vieillissant et inadapté aux besoins de qualité médiocre ; des problématiques d'inconfort et d'indignité identifiées sur le territoire.

MARCHES IMMOBILIERS

- Une tension des marchés variable selon les secteurs : des communes présentant une vacance importante mettant en évidence des problématiques de logements vieillissants et dégradés, des communes avec une vacance faible, révélant un marché plus tendu.
- Une construction plus importante en dehors des polarités du territoire, majoritairement tournée vers l'individuel
- Une baisse continue et linéaire de la construction sur les dix dernières années
- Un marché de l'immobilier peu valorisé mais qui reste difficile d'accès pour les populations locales
- Des dispositifs mis en place pour améliorer l'habitat : PIG, OPAH etc.

2. Synthèse par secteur : la typologie de territoires

L'étendue du territoire et la diversité des problématiques locales conduisent à s'interroger sur le découpage géographique à retenir pour analyser le fonctionnement du marché du logement et les dynamiques démographiques.



En ce sens, la réalisation d'une typologie de territoires, réalisée à l'échelle des quartiers IRIS et des communes présente plusieurs intérêts.



Elle permet tout d'abord une vision claire des caractéristiques et problématiques locales en s'appuyant sur un panel de données traduisant le profil sociodémographique de la population et les caractéristiques de son habitat, et en synthétisant ces informations en 9 catégories de territoires.



Elle définit également une organisation géographique permettant de s'affranchir des limites administratives en repérant des problématiques communes à des territoires parfois éloignés et à l'inverse en identifier des enjeux très distincts entre les quartiers d'une même commune.



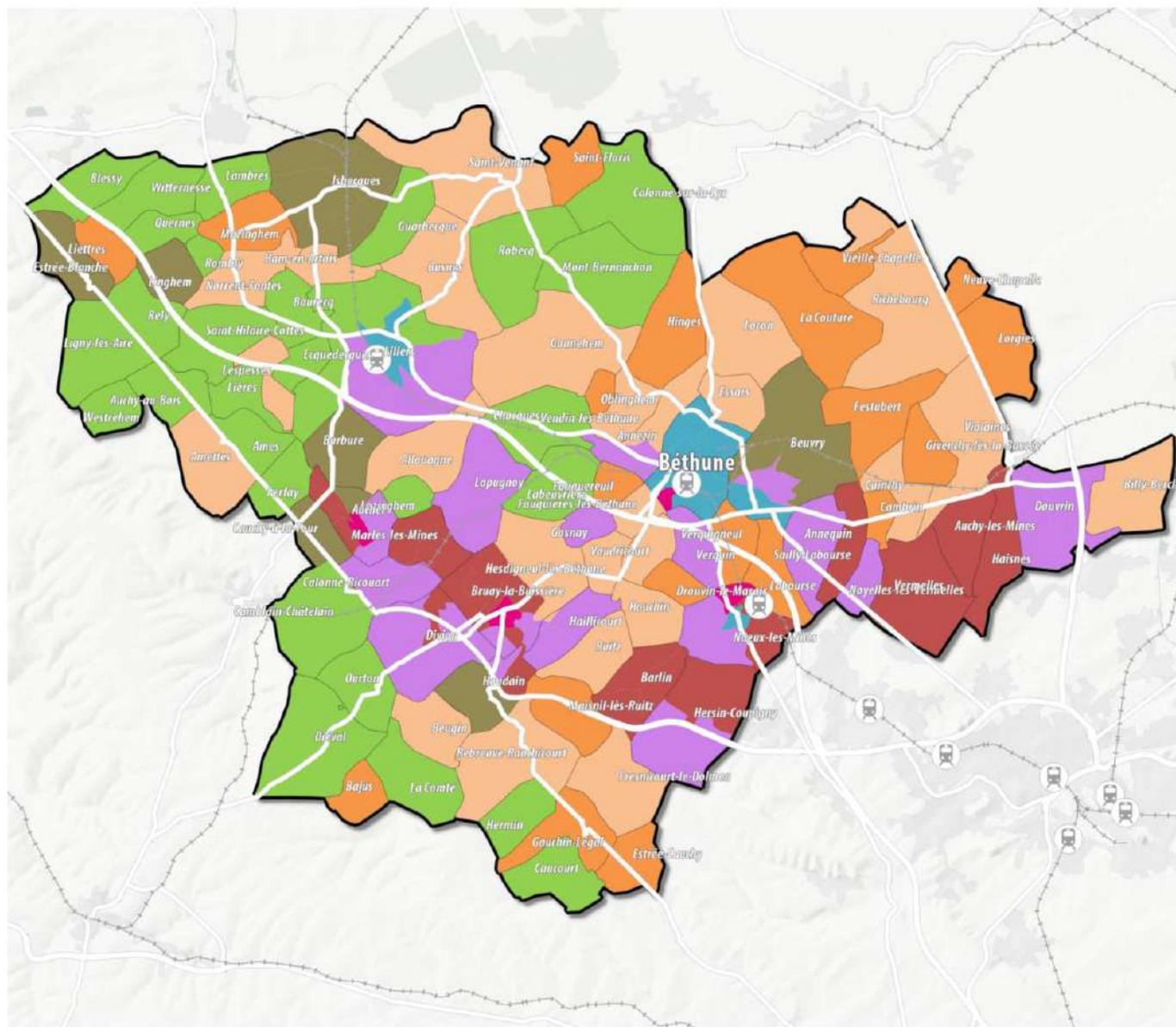
Méthodologie de la typologie de territoires

La réalisation de la typologie territoriale repose sur un traitement statistique de l'information (en l'occurrence une analyse en composantes principale) à partir d'un ensemble d'indicateurs liés à la thématique habitat.

Parmi l'ensemble des indicateurs observés, certaines variables permettent plus que d'autres de définir des profils de territoire contrastés : elles sont dites «discriminantes». En d'autres termes, elles permettent de créer des groupes de communes et de quartiers qui soient à la fois très ressemblants au sein du groupe, et des groupes très différents entre eux.

Au final, les moyennes présentées pour chacune des typologies caractérisent le groupe dans son ensemble, mais les communes qui le composent présentent parfois des écarts plus ou moins forts sur certaines variables. Pour autant, l'appartenance de ces IRIS⁴ au groupe n'est pas remise en cause, dans la mesure où leur niveau de ressemblance est déterminé par d'autres variables.

⁴ L'IRIS (appellation qui se substitue désormais à IRIS 2000) est l'un des niveaux de collecte et de diffusion des données statistiques et démographiques en France, à l'échelle infra-communale. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage constitue une partition de leur territoire.



- Secteurs centraux
- Secteurs d'habitat mixte
- Secteurs d'habitat social
- Secteurs pavillonnaires en propriété occupante modeste
- Secteurs présentant une forte part d'habitat minier
- Secteurs pavillonnaires dynamiques et aux revenus élevés
- Secteurs pavillonnaires connaissant un fort vieillissement
- Secteurs à dominante rurale



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2018
Sources : GEOFLA2016 - INSEE 2014

MERC/AT

Présentation de la typologie

Secteurs centraux : population jeune et étudiante, peu familiale, parc collectif, de petite typologie, très fort taux de vacance, part élevée de locataires privés et locataires sociaux, revenus faibles

Secteur d'habitat mixte : population plutôt vieillissante, fort taux de chômage et d'inactivité, population d'employés et ouvriers, parc ancien, faible développement actuel, diversité des statuts d'occupation avec une présence de l'offre sociale.

Secteurs d'habitat social : population jeune et précaire, fort taux de chômage, parc datant majoritairement des années 70 à 90, un taux de vacance élevé, une dominante de locataires sociaux, surreprésentation des petits logements

Secteurs pavillonnaires en propriété occupante précaire : Population plutôt vieillissante, taille moyenne des ménages intermédiaire, part élevée d'ouvriers, chômage élevé, revenus modestes, parc individuel orienté T3-T4, développement dans les années 50 - 60, situations de vacance, très faible attractivité aujourd'hui, prépondérance des propriétaires, présence d'un parc locatif privé et rareté de l'offre HLM

Quartiers présentant une forte part d'habitat minier : Population familiale, ouvrière, très fort taux de chômage et d'inactivité, parc individuel orienté T3-T4, parc très ancien (d'avant-guerre) et faible développement actuel, majorité de locataires, part élevée du parc social, revenus très précaires

Secteurs pavillonnaires dynamiques et aux revenus élevés : Population très familiale (indice de jeunesse et taille moyenne des ménages élevés), revenus élevés, part importante de cadres et professions intermédiaires, faible chômage, parc quasi-intégralement individuel, majorité de T5, majorité de propriétaires, très fort développement de l'offre

Secteurs pavillonnaires connaissant un fort vieillissement : part élevée de personnes âgées et couples sans enfant, très faible indice de jeunesse, revenus intermédiaires, parc quasi-intégralement individuel, majorité de propriétaires, majorité de T5, développement de l'offre dans les années 70 - 80, rareté de l'offre HLM

Secteurs à dominante rurale : population très familiale, jeune, revenus intermédiaires, parc quasi intégralement individuel avec majorité de T5, parc ancien, production peu dynamique actuellement, prépondérance des propriétaires et rareté de l'offre HLM



		Population totale	Indice de jeunesse	Part des ménages unipersonnels	Part des couples sans enfant	Part des couples avec enfant(s)	Part LV	Part Maisons	Part T1-T2	Part T3-T4	Part T5 et plus	Part RP construites avant 1945	Rés princ 1971 à 1990	Part Propriétaires	Part Locataires Privé	Part locataires HLM	Taux de chômage	Cadres, Prof. intel. sup.	Revenus médians
1	Secteurs à dominante rurale	30527	1,2	23%	29%	38%	6%	98%	3%	34%	63%	33%	24%	79%	17%	2%	12%	8%	18 922 €
2	Secteurs d'habitat mixte	52515	1,0	28%	28%	30%	7%	92%	6%	47%	47%	38%	25%	51%	27%	18%	19%	6%	15 319 €
3	Secteurs présentant une forte part d'habitat minier	57882	1,3	30%	25%	31%	6%	91%	8%	51%	41%	41%	24%	41%	20%	34%	22%	5%	14 609 €
4	Secteurs centraux	32031	1,1	44%	22%	20%	12%	57%	22%	47%	31%	31%	23%	40%	36%	23%	20%	12%	15 952 €
5	Secteurs pavillonnaires en propriété occupante modeste	22946	1,0	28%	29%	32%	7%	94%	4%	37%	58%	33%	22%	72%	19%	8%	16%	7%	16 781 €
6	Secteurs pavillonnaires dynamiques et aux revenus élevés	25544	1,5	19%	30%	41%	5%	97%	3%	33%	64%	25%	29%	77%	13%	9%	11%	13%	21 074 €
7	Secteurs pavillonnaires connaissant un fort vieillissement	46303	0,9	24%	33%	34%	6%	96%	4%	32%	64%	25%	34%	79%	14%	5%	11%	12%	20 351 €
8	Secteurs d'habitat social	10620	1,2	45%	17%	22%	9%	49%	22%	54%	24%	18%	51%	26%	16%	54%	29%	4%	12 042 €
	CABB	278368	1,1	29%	27%	31%	7%	87%	8%	42%	50%	33%	27%	58%	21%	18%	17%	8%	17 700 €



3. Les enjeux identifiés sur le territoire

ENJEUX

DEMOGRAPHIE

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle, notamment des polarités, permettant le maintien de la croissance démographique.
- L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)
- La mise sur le marché de logements abordables (location et accession) pour les populations locales
- La réponse aux besoins des nouveaux arrivants (familles, employés, ouvriers, professions intermédiaires)

PARC DE LOGEMENTS

- L'adéquation des logements, dans leur taille et leur forme, avec l'évolution de la composition et des attentes des ménages
- Le maintien de l'attractivité du parc de logement social ancien, par des actions de réhabilitation, restructuration, voire démolitions pour le bâti le plus obsolète
- L'amélioration de la qualité de l'offre de logements privés et la lutte contre la précarité énergétique
- L'éradication de l'habitat indigne et la lutte contre les marchands de sommeil

MARCHES IMMOBILIERS

- Le soutien au renouvellement urbain et la remise en location de logements vacants, plutôt que la production en extension urbaine
- Le développement d'une offre abordable en accession et en location (parc social)





PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

Béthune Bruay
Artois Lys Romane