

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017/2022



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

PARTIE 1 DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

PRESENTATION DU TERRITOIRE

La territorialisation du PLH 2009-2014	4
La carte du territoire	5
La CAPH au sein du SCOT	6
<i>Le découpage territorial de la CAPH structuré par les axes de transport</i>	
<i>La prédominance des échanges entre Valenciennes et la Métropole Lilloise</i>	
<i>La desserte par les transports en commun</i>	

PARTIE I - LES MENAGES ET LEURS LOGEMENTS

I/ Les dynamiques démographiques	9
1.1 Une population en hausse depuis 2007	9
1.1.1 L'évolution de la population	
1.1.2 La répartition de la population par secteur géographique	
1.1.3 La répartition de la population par catégorie d'âge	
1.2 Un accroissement des ménages	12
1.2.1 Un vieillissement des ménages	
1.2.2 L'évolution de la taille des ménages	
II/ L'environnement économique et social	16
2.1 Les catégories socio-professionnelles	16
2.2 Le taux de chômage	16
2.3 Les revenus	19
2.3.1 Des revenus fiscaux inférieurs aux moyennes départementales et régionales	
2.3.2 Les ménages « pauvres »	
2.3.3 Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)	
2.4 Valenciennois, une zone d'emploi dynamique	27
2.4.1 La progression des emplois	
2.4.2 L'industrie, secteur porteur du territoire	
2.4.3 Des zones d'activités économiques importantes	
2.4.4 Les déplacements vers les lieux de travail	
III/ La structure et les caractéristiques du parc de logements	32
3.1 Un territoire à fonction résidentielle	32
3.2 Le statut d'occupation des résidences principales	33
3.3 Un habitat individuel dominant	36
3.4 Un parc de grands logements éloigné de la composition des ménages	36
3.5 Un parc de logements vieillissants	37
3.6 La vacance, un phénomène en hausse	41
POINTS A RETENIR	45

PARTIE II – LES DYNAMIQUES DE MARCHE EN COURS

I/ Les dynamiques de construction	46
1.1 Evolution de la construction	46

1.1.1	Evolution globale de 2004 à 2013	
1.1.2	Répartition et évolution par secteur	
1.1.3	Répartition et évolution par commune	
1.1.4	Evolution par nature de logements	
1.2	Relance de la construction des logements locatifs sociaux (LLS)	52
1.2.1	Evolution du rythme de construction des LLS	
1.2.2	Répartition et évolution par secteur	
1.2.3	Répartition et évolution par type de financements	
II/	Le marché de l'immobilier dans l'existant	56
2.1	Le marché des appartements	56
2.2	Le marché des maisons individuelles	57
III/	Le marché de l'accession à la propriété	62
3.1	L'accession sociale à la propriété sur la CAPH	62
3.2	Le marché des terrains à bâtir	64
3.2.1	Evolution et répartition du marché des terrains à bâtir	
3.2.2	Caractéristiques des ventes des terrains à bâtir	
3.3	Le marché de l'accession à la propriété « clef en main »	67
3.3.1	Evolution et répartition des PSLA	
3.3.2	Accession à la propriété hors PSLA	
3.4	La vente des logements sociaux	68
3.4.1	Evolution et répartition des ventes sur le territoire	
3.4.2	Les bailleurs sociaux	
3.4.3	Caractéristiques des logements sociaux vendus	
IV/	Le parc de logements privés	70
4.1	Le marché locatif privé	71
4.2	Le profil des ménages locataires du parc privé	74
4.3	Le parc potentiellement indigne et logements insalubres	75
4.4	Les dispositifs d'amélioration de l'habitat	77
4.4.1	ANAH	
4.4.2	OPAH RU	
4.4.3	PIG	
V/	Le parc social, l'offre spécifique et la demande locative sociale	82
5.1	Le parc locatif social de la CAPH	83
5.1.1	Répartition du parc social	
5.1.2	Structure et caractéristiques du parc social	
5.2	L'offre spécifique sur le territoire	91
5.2.1	Gens du voyage	
5.2.2	Structures d'hébergement, d'insertion et de logement adapté	
5.2.3	Jeunes	
5.2.4	Personnes âgées	
5.3	La demande locative sociale sur le territoire	94
5.3.1	La demande sur le parc HLM	
5.3.2	La demande très sociale	
POINTS A RETENIR		108

ANNEXES

PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH), située dans le département du Nord, est un territoire limitrophe de la Belgique.

Appartenant à l'arrondissement de Valenciennes avec la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, le territoire de la CAPH bénéficie de la proximité de la Métropole Lilloise. Cette situation de proximité avec ces deux agglomérations joue un rôle important dans le développement et l'attractivité du territoire.

La CAPH en bref :

Nombre d'habitants : 1 578 777 (Insee, 2012)

Superficie : 368.5 km²

Densité : 428 habitants/km²

Nombre de communes : 46 (au 01/01/2014)

Au 1^{er} janvier 2014 la CAPH a vu son territoire s'agrandir aux communes de la Communauté de Communes Rurales de la Vallée de la Scarpe (CCRVS) portant le nombre de communes 39 à 46. Ce nombre est susceptible d'évoluer avec l'arrivée probable d'Emerchicourt, commune membre de la Communauté de Communes du Coeur d'Ostrevent (CCCO).

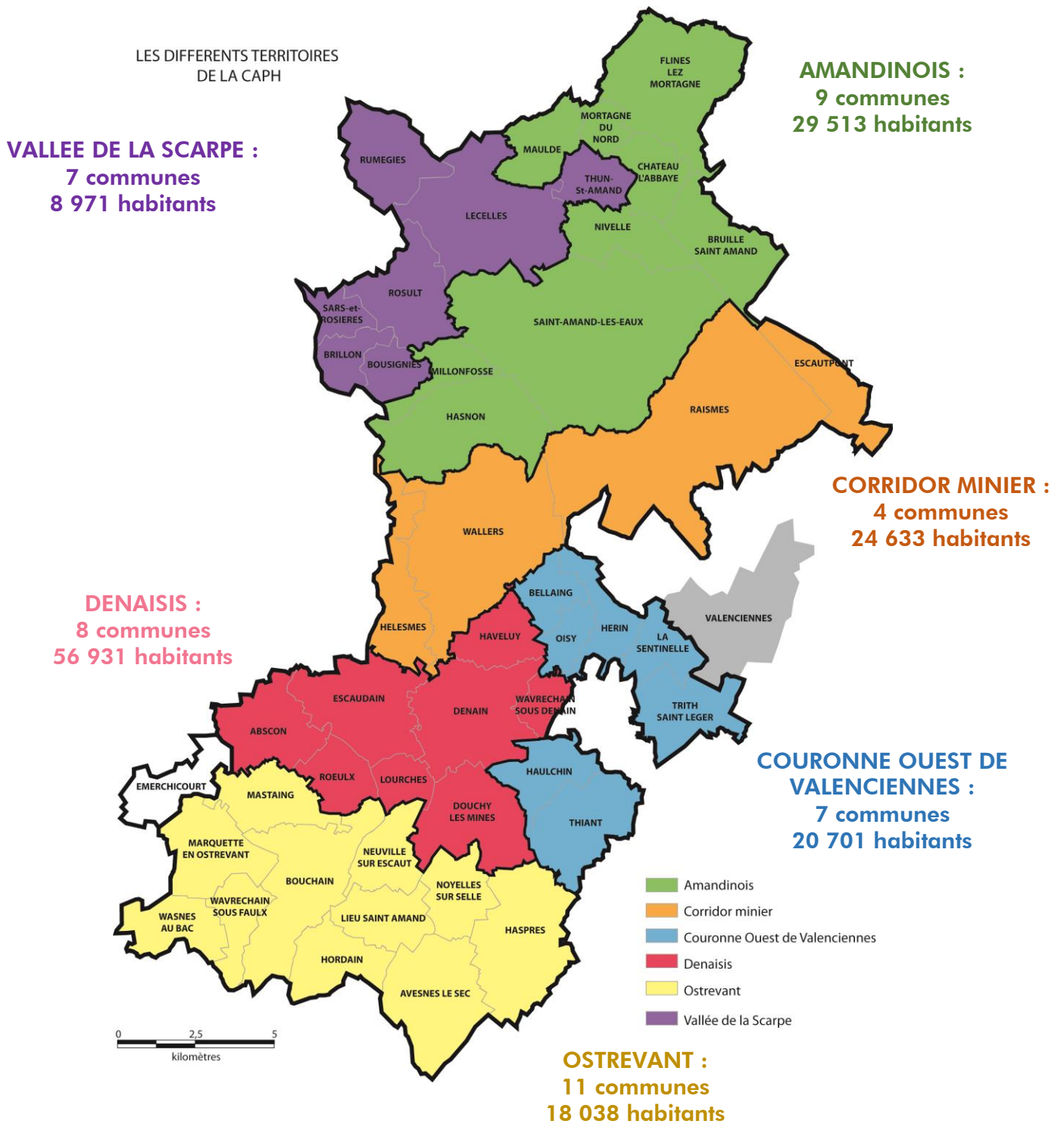
Depuis 2006, l'agglomération de La Porte du Hainaut dispose de la délégation des aides à la pierre permettant la programmation et la gestion directe des agréments et des aides financières allouées par l'Etat. La convention 2009-2014 a été prorogée à deux reprises et arrive à échéance en fin d'année 2016, la nouvelle convention de délégation 2017-2022 sera négociée sur la base des éléments stratégiques et du programme du PLH actualisé.

LA TERRITORIALISATION DU PLH 2009-2014

Pour le PLH 2009-2014, cinq secteurs avaient été définis pour permettre de territorialiser les objectifs de production.

- ✓ L'Amandinois : territoire à dominante rurale qui bénéficie de la proximité de la Métropole Lilloise et de l'agglomération Valenciennaise ;
- ✓ Le Denaisis : ancien pôle industriel en mutation ;
- ✓ L'Ostrevant : espace plus rural / rural au sud du Denaisis ;
- ✓ Le Corridor Minier : territoire qui partage une identité commune et un urbanisme impacté par l'exploitation minière et le développement de la sidérurgie ;
- ✓ La Couronne Ouest de Valenciennes : communes polarisées par l'agglomération centrale Valenciennaise.

LA CARTE DU TERRITOIRE / LES SOUS-TERRITOIRES DU PLH



Source : INSEE, pop légale 01/01/2014

LA CAPH AU SEIN DE L'ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES

Le périmètre du SCOT du Valenciennois regroupe les Communautés d'agglomération de Valenciennes Métropole (190 932 habitants, INSEE 2012) et de La Porte du Hainaut (157 877 habitants, INSEE 2012).

Le découpage territorial de la CAPH structuré par les axes de transport

Le réseau d'infrastructures de transport du Valenciennois permet une grande accessibilité aux territoires voisins (Métropole Lilloise, Douaisis, Cambrésis, etc.).

La CAPH est desservie par 3 grands axes, ces derniers traversent et organisent le territoire :

- Un axe Lille – Saint-Amand-les-Eaux – Valenciennes (A23), qui participe à l'attractivité des secteurs de l'Amandinois et de la Vallée de la Scarpe ;
- Un axe Douai – Denain – Valenciennes (A21), qui relie le Valenciennois à l'ex-bassin minier du Pas-de-Calais ;
- Un axe Cambrai – Denain – Valenciennes (A2), qui dessert les communes de la partie sud du territoire. Cet axe relie également la CAPH à la Belgique.

La cartographie de la page ci-contre illustre le fait que la CAPH est une agglomération organisée autour de deux pôles urbains prédominants : Saint-Amand-les-Eaux (16 832 habitants, Insee 2012) et Denain (20 270 habitants, Insee 2012). On peut remarquer que les axes de transport, qu'ils soient routiers ou ferroviaires, traversent ces deux secteurs.

Enfin on peut noter la présence de l'aéroport Valenciennes-Denain (situé sur la Zone d'Activités de l'Aérodrome Est sur la commune de Prouvy) ainsi que l'importance du réseau fluvial dans le secteur du fret.

La prédominance des échanges entre Valenciennes et la Métropole Lilloise

Le territoire de la CAPH est placé sous les aires d'influence de la Métropole Lilloise et de Valenciennes, notamment en termes d'activités et d'emplois.

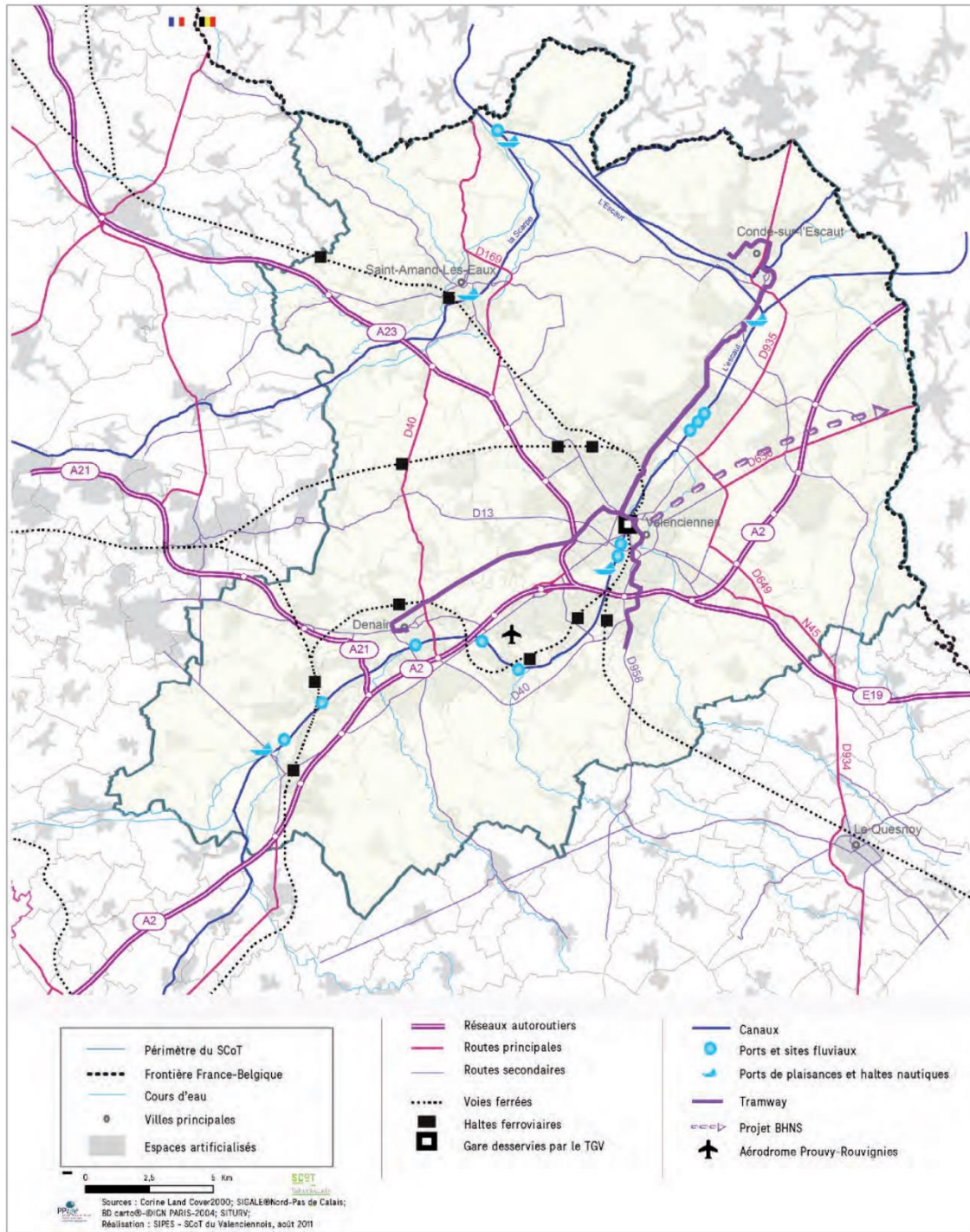
Les communes de la Vallée de la Scarpe et de l'Amandinois sont directement influencées par la Métropole lilloise via l'autoroute A23. Tandis que la Couronne Ouest de Valenciennes et une partie du Denaisis sont sous l'influence de Valenciennes notamment via l'autoroute A2.

Cette particularité suppose que le territoire est dépendant de ce qui se passe sur les territoires urbains voisins, et en particulier en termes d'emplois. En conséquence, la marge de manœuvre de développement de La Porte du Hainaut est, en partie, limitée et guidée par le développement des agglomérations voisines.

En ce qui concerne la desserte ferroviaire du territoire, elle se caractérise par l'importance des flux entre Lille et Valenciennes.

La CAPH possède 8 gares TER sur son territoire. Après Valenciennes, la gare de Saint-Amand-les-Eaux enregistre la desserte la plus importante avec 63 TER par jour en 2010 et une fréquentation avoisinant les 2 078 montées/descentes par jour la même année.

Les infrastructures de transport du SCOT du Valenciennois



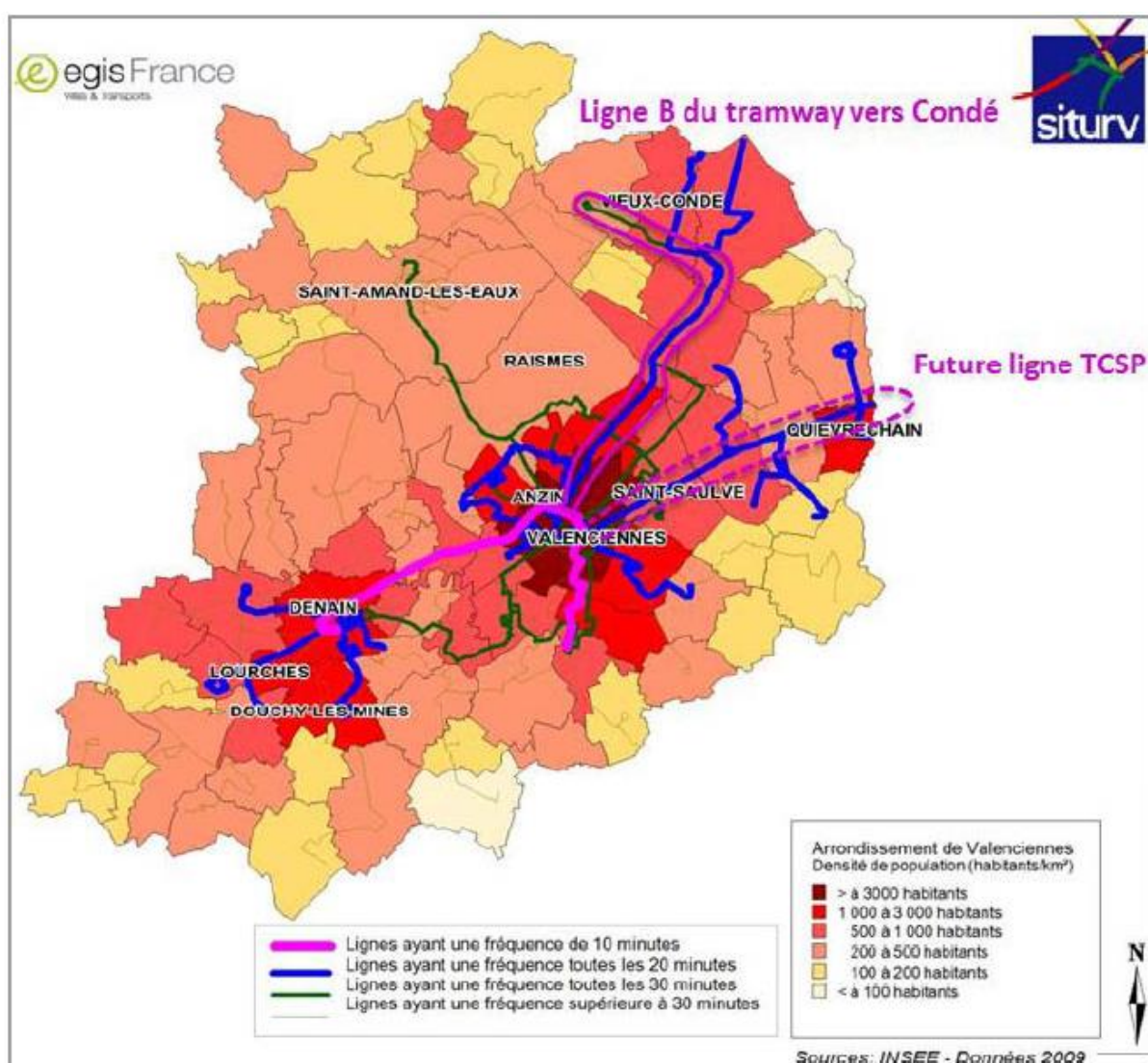
Source : SCOT du Valenciennois

La desserte par les transports en commun

La desserte par le réseau de transports en commun met en évidence le rôle de pôle secondaire joué par la ville de Denain. Elle dispose d'une place influente dans les échanges à l'échelle du Valenciennois. La présence du tramway (ligne 1) explique en partie ce constat, cette ligne permet de relier Denain à Valenciennes, notamment au Campus universitaire du Mont-Houy. Cette ligne de tramway absorbe à elle seule 43% des voyages effectués en transports en communs urbains.

La cartographie suivante illustre également l'importance des communes de la Couronne Ouest de Valenciennes et du Corridor Minier dans l'agglomération Valenciennoise.

Densité de population et fréquence des Transports en commun



Source : SCOT du Valenciennois

PARTIE 1 – LES MENAGES ET LEURS LOGEMENTS

1/ LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1 Une population en hausse depuis 2007

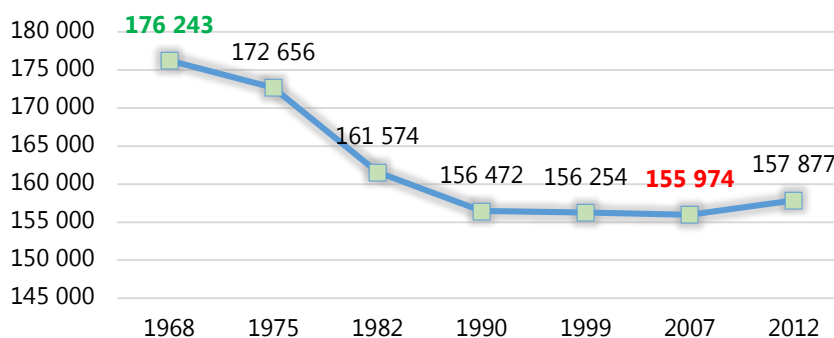
1.1.1 L'évolution de la population

Le territoire comptabilisait **157 877 habitants** au Recensement Général de la Population en 2012.

On constate une **évolution à la hausse de la population au cours de la période 2007-2012**.

Ce léger accroissement de population dans la CAPH au cours de la période récente fait suite à une longue période de baisse démographique, marquée par des pertes de population importantes au cours des années 1970 et au début des années 2000.

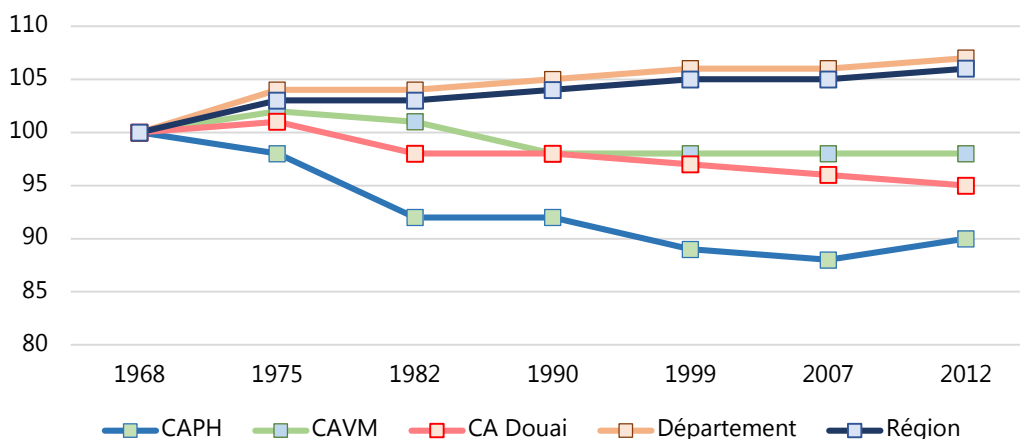
EVOLUTION DE LA POPULATION Sources : INSEE 1968 - 2012



L'évolution démographique globale de la CAPH sur la période 1968-2012 ne reflète pas les évolutions démographiques du Département et de la Région qui sont positives. Si on met en parallèle les évolutions démographiques des communautés d'agglomérations voisines à la CAPH, on se rend compte que, même si ces trois territoires enregistrent une diminution de leur population, c'est sur celui de La Porte du Hainaut qu'elle est la plus importante.

EVOLUTION DE LA POPULATION

(indice 1968 base 100) Sources : INSEE 1968- 2012



Avec une analyse plus précise, on constate que la population de près de 158 000 habitants est en légère hausse entre 2007 et 2012 (+1.2%). L'augmentation de la population de l'agglomération repose sur un solde naturel élevé (+ 3 499). Cette évolution ne concerne toutefois pas tous les secteurs géographiques de la CAPH.

	Population 2007	Population 2012	Evolution	Solde naturel	Solde migratoire
AMANDINOIS	28 304	29 392	+ 1 088 (+3,8%)	+ 308	+ 780
CORRIDOR MINIER	24 799	24 598	- 201 (-0,8%)	+ 509	- 710
COURONNE OUEST VAL	20 222	20 339	+ 117 (+0,6%)	+320	- 203
DENAISSIS	55 950	56 758	+ 808 (+1,4%)	+ 1 928	- 1 120
OSTREVANT	17 824	17 921	+ 97 (+0,5%)	+ 237	- 140
VALLEE DE LA SCARPE	8 875	8 869	-6 (-0,1%)	+ 197	- 203
CAPH	155 974	157 877	+ 1 903 (+1,2%)	+ 3 499	- 1 596

Sources : INSEE 2007 et 2012

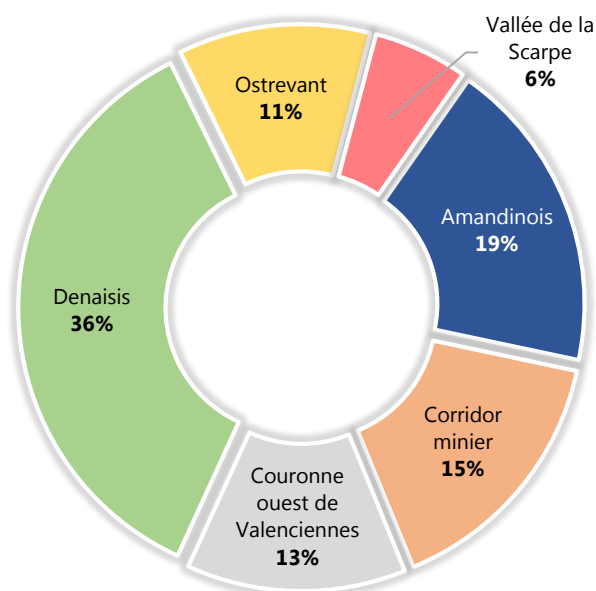
L'Amandinois enregistre la plus forte augmentation (+3.8%) avec des soldes naturels et migratoires positifs (+ 1 088 habitants). La Couronne Ouest de Valenciennes, l'Ostrevant et le Denaisis voient également leur population augmenter. Seuls les secteurs du Corridor Minier et de la Vallée de la Scarpe voient leurs populations diminuer au cours de la période 2007-2012.

Globalement tous les secteurs de la CAPH, sur la période 2007-2012, enregistrent un solde migratoire négatif à l'exception du secteur de l'Amandinois. Le déficit migratoire est élevé sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier.

1.1.2 La répartition de la population par secteur géographique

REPARTITION DE LA POPULATION

(par secteur) Source : INSEE 2012



Les deux principales communes du territoire sont Denain (20 270 habitants) et Saint-Amand-les-Eaux (16 836 habitants), ces dernières représentent près du **quart de la population de la CAPH** (23%). Sur les 46 communes du territoire, seulement 7 communes abritent plus de 5 000 habitants et elles représentent plus de la moitié de la population totale de la Communauté d'agglomération (51,8%).

Denain : 20 270 habitants.

Saint-Amand-les-Eaux : 16 836 habitants

Raismes : 12 906 habitants

Douchy-les-Mines : 10 737 habitants

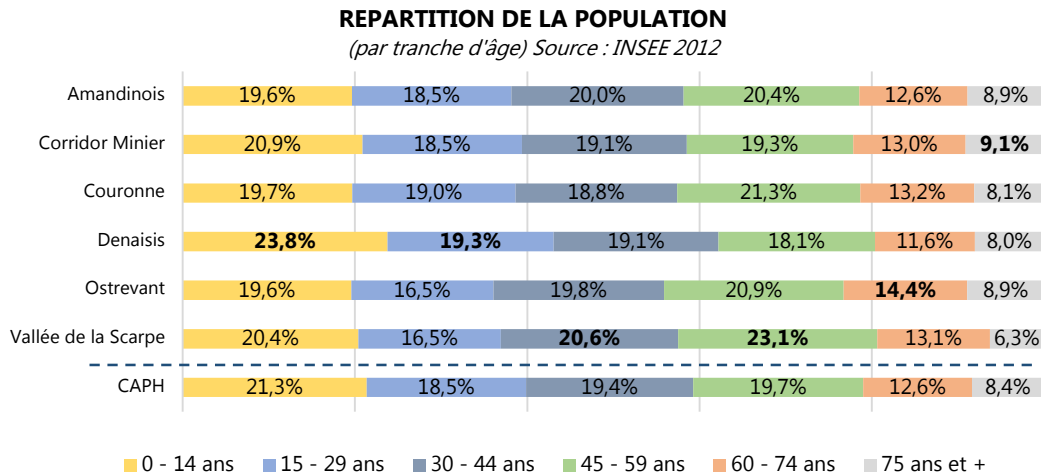
Escaudain : 9 114 habitants

Trith-Saint-Léger : 6 393 habitants

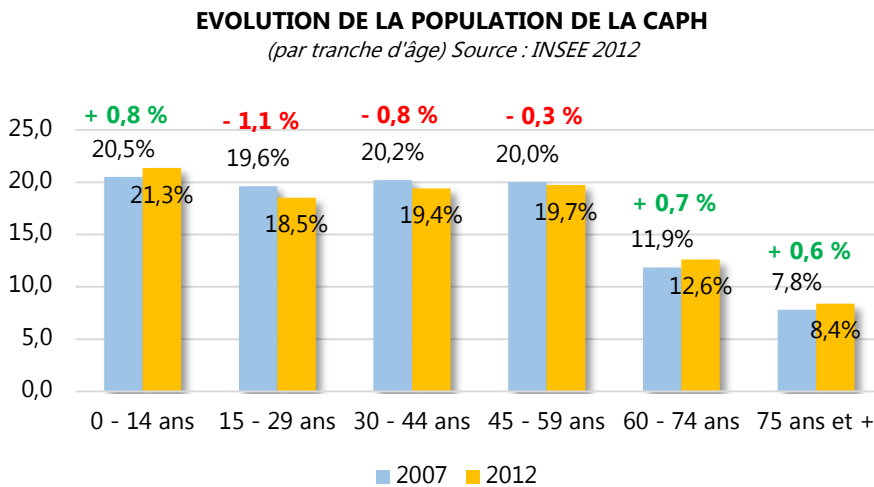
Waller : 5 552 habitants

Source : INSEE 2012

1.1.3 La répartition de la population par catégorie d'âge



La CAPH connaît un vieillissement de sa population. En 2012, **21 % de la population de l'agglomération était âgée de plus de 60 ans**. En termes d'évolution, entre 2007 et 2012, la part des personnes de plus de 60 ans a progressé dans la population totale. Cette tendance se retrouve aux échelles départementale et régionale. Cependant, l'importance du vieillissement de la population semble être différente selon les secteurs de l'agglomération.



Au regard du graphique ci-contre, on constate **un déficit des 15-29 ans** sur la période 2007-2012 mais également un recul des 30-44 ans. Ces diminutions expliquent le solde migratoire négatif du territoire.

A l'inverse, on observe une progression des 0-14 ans (lié au solde naturel élevé) et des 60 ans et plus.

	Taux de croissance de plus de 75 ans	Indice de jeunesse *
AMANDINOIS	0.41 %	1.23
CORRIDOR MINIER	1.05 %	1.27
COURONNE OUEST DE VAL	1.67 %	1.26
DENAISSIS	1.04 %	1.54
OSTREVANT	1.73 %	1.27
VALLEE DE LA SCARPE	0.54 %	1.23
CAPH	1.07 %	1.33

* : Rapport entre la population âgée de + de 20 ans et celle des 60 ans et +

Le taux de croissance des plus de 75 ans et l'indice de jeunesse constituent des indicateurs déterminants dans la mesure du phénomène de vieillissement de la population. Ainsi, grâce à ces indicateurs, on constate que le vieillissement est plus marqué sur les secteurs de la Couronne Ouest de Valenciennes et de l'Ostrevant. Ces secteurs connaissent un vieillissement plus rapide par rapport aux autres sous-territoires, en effet ils disposent d'un taux de croissance des plus de 75 ans supérieur à la moyenne de la CAPH.

Par ailleurs, on peut noter que dans le Denais, la part des moins de 30 ans (43,1%) est, par contre, plus importante que dans les autres sous-territoires. Ce secteur bénéficie de l'indice de jeunesse le plus élevé de l'agglomération.

La question du vieillissement de la population est un **enjeu majeur pour la CAPH**. Certaines évolutions sociétales, comme l'allongement de l'espérance de vie ou l'arrivée en retraite de la première vague des baby boomers, rendent nécessaire de mieux prendre en compte le phénomène du vieillissement démographique. Ces évolutions posent les questions de l'adaptation des logements et de la présence d'une offre adaptée sur le territoire (EHPA, EHPAD, etc.).

1.2 Un accroissement du nombre de ménages

En 2012, la collectivité comptait **61 710 ménages** et concentrait 157 877 habitants, soit une taille moyenne de **2,5 personnes par ménage**. Ainsi, dans un contexte de baisse démographique sur une période longue, l'accroissement du nombre de ménages (*qui justifie les besoins de logements*), a été moins important sur le territoire de la CAPH que dans les agglomérations voisines ou dans l'ensemble du Département et de la Région.

Cependant l'agglomération enregistre un accroissement du nombre de ces ménages, et ce depuis les années 1970 mais de manière plus prononcée depuis les années 1990. Cette évolution s'explique par le phénomène de **desserrement des ménages** (séparations et divorces, allongement des études, allongement de la durée de vie, etc.).

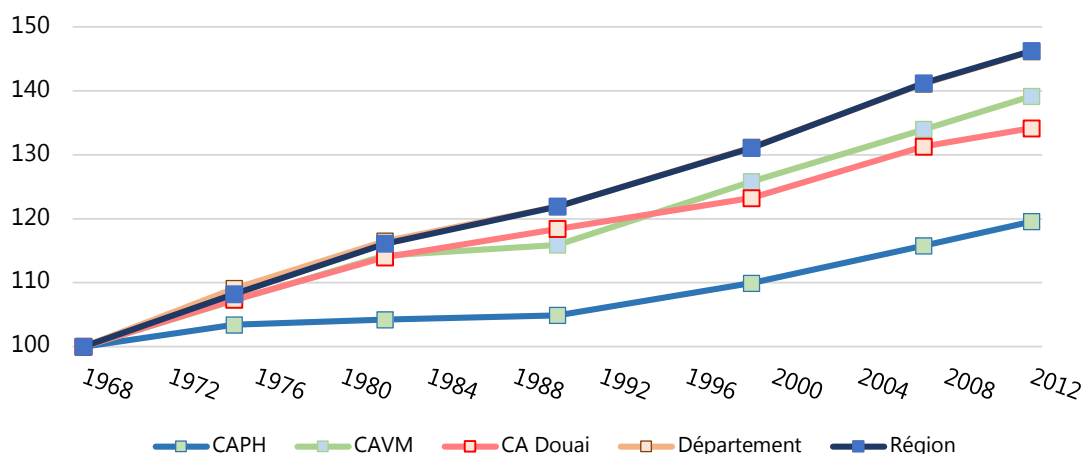
Définition :

Desserrement des ménages :

Il s'agit de la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population...

La diminution de la taille des ménages accroît significativement la demande en logement et participe au dynamisme de la construction neuve.

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES (indice 1968 base 100)
Source : INSEE 2012



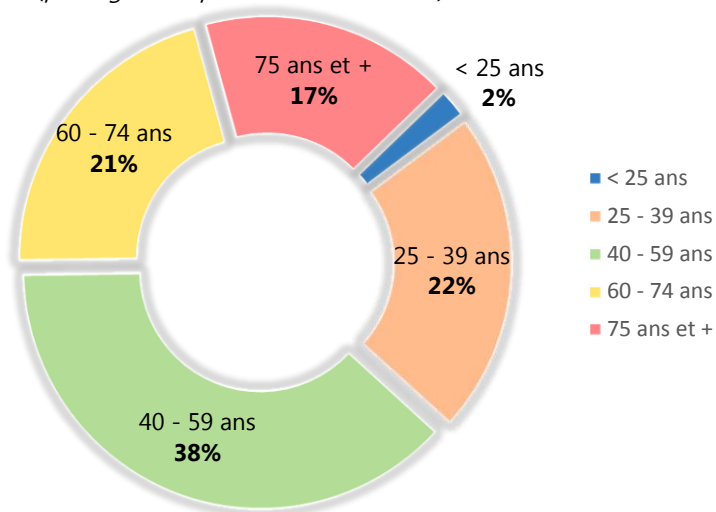
On observe que les ménages de l'agglomération sont moins mobiles qu'à l'échelle du Département ou de la Région. Effectivement, en 2012, **57.8% des ménages de la CAPH étaient installés sur le territoire depuis 10 ans et plus** (25% depuis 30 ans et plus). Contrairement à la CAVM, la mobilité des ménages étant moins importante, les ménages de la CAPH sont plus ancrés au territoire. Ce constat d'immobilité résidentielle des ménages de la CAPH pose la question des causes de ce phénomène (hausse du loyer, marché de l'emploi atone, âge et structure familiale des ménages, etc.).

1.2.1 Un vieillissement des ménages

La proportion des « jeunes ménages » (à savoir les ménages de moins de 30 ans) est très faible sur le territoire de la CAPH. A noter que dans le graphique ci-contre, ils apparaissent dans la même catégorie que les 25-39 ans.

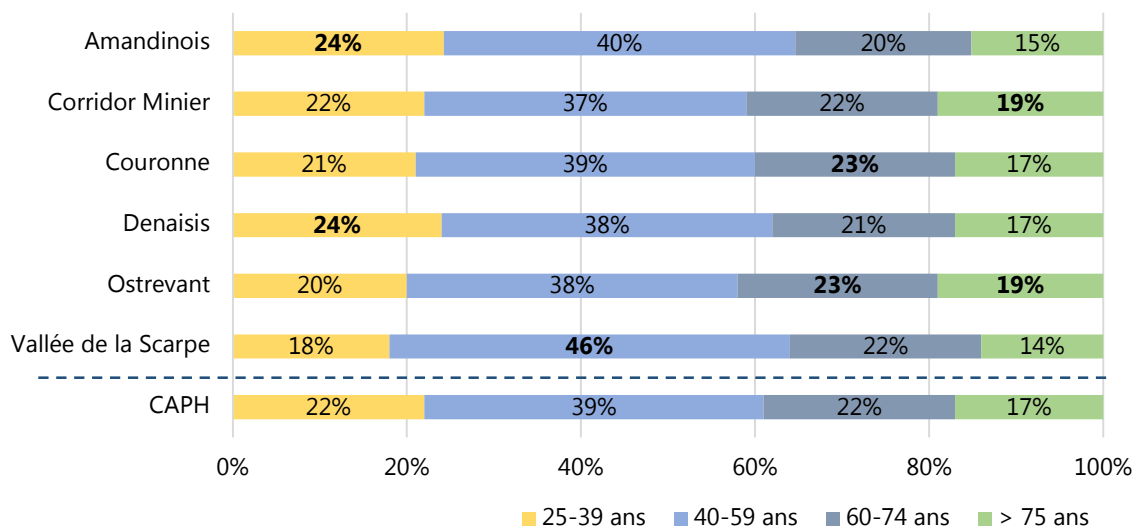
Les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans représentent près de 38% des ménages à l'échelle de la CAPH.

RÉPARTITION DES MÉNAGES
(par l'âge de la personne de référence) Source : FILOCOM 2013



Les ménages, dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans, sont plus fortement représentés dans les secteurs de la Couronne Ouest de Valenciennes (40%), du Corridor Minier (41%) et de l'Ostrevant (42%). Cela confirme le constat d'un vieillissement plus marqué sur certains secteurs de la CAPH.

TRANCHE D'ÂGE DU REFERENT DE MENAGE (par secteur) Source : FILOCOM 2013

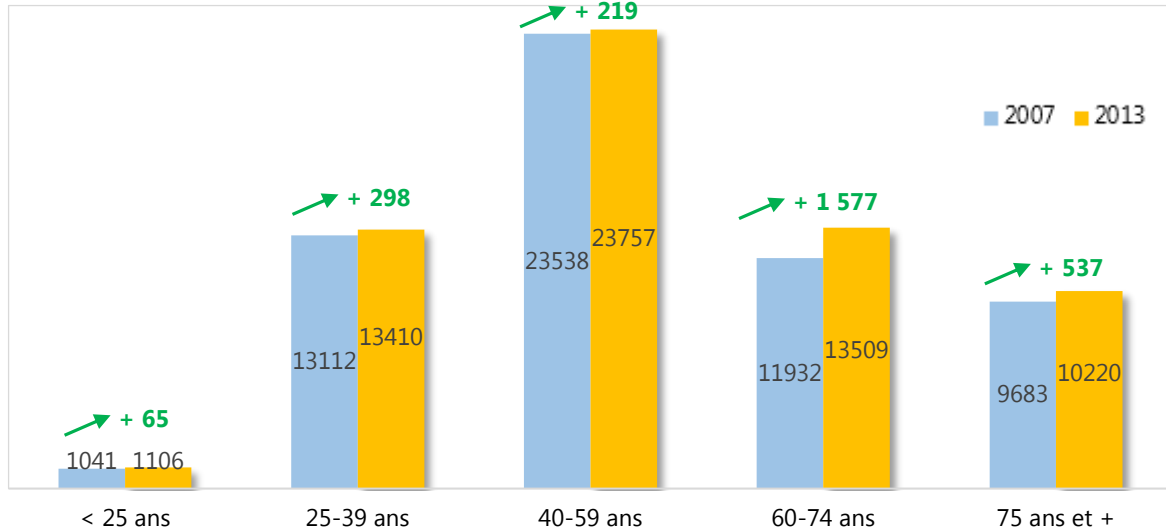


Les ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans sont plus fortement représentés dans la Vallée de la Scarpe (46%). Ce constat est très important puisqu'il présage, à moyen et à long termes, d'un vieillissement important de la population de ce secteur.

Le nombre de ménages « âgés » (les ménages de plus de 60 ans) a augmenté, entre 2007 et 2013, avec 2 114 ménages supplémentaires. Leurs poids dans le total des ménages de la CAPH est passé de 36% à 38% au cours de cette période. A l'inverse, la proportion de « jeunes ménages » (moins de 30 ans) est faible sur le territoire de la CAPH.

EVOLUTION DE LA REPARTITION DES MENAGES (par âge de la personne de référence)

Sources : FILOCOM 2007 et 2013



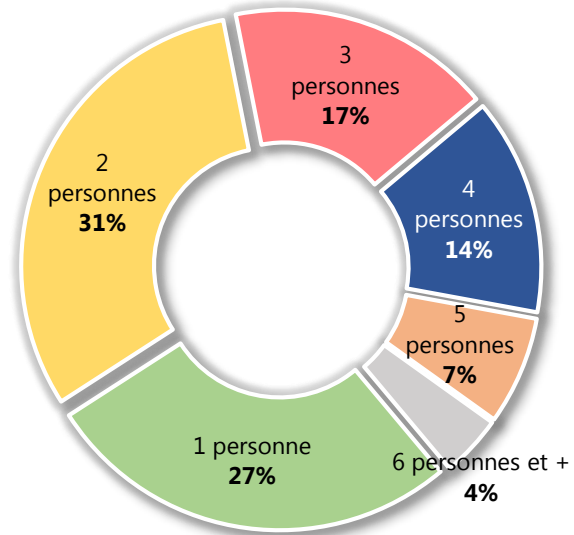
1.2.2 L'évolution de la taille des ménages

Les « petits ménages » de 1 et 2 personnes représentent plus de la moitié des ménages de la collectivité soit 58% et 36 092 ménages.

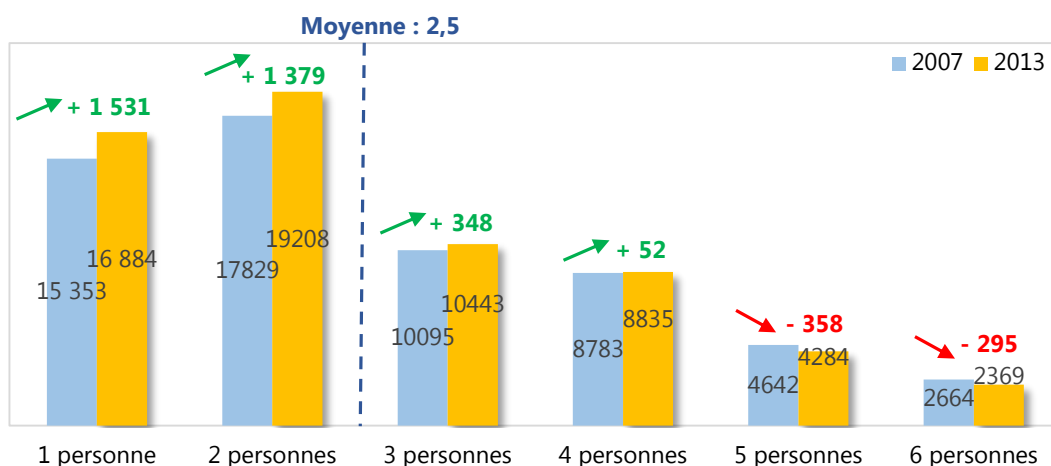
Entre 2007 et 2013, on constate une augmentation importante du nombre des ménages d'une (+ 1 531) et deux personnes (+ 1 379) alors que les ménages de 5 personnes et plus baissent.

COMPOSITION DES MENAGES

Source : FILOCOM 2013



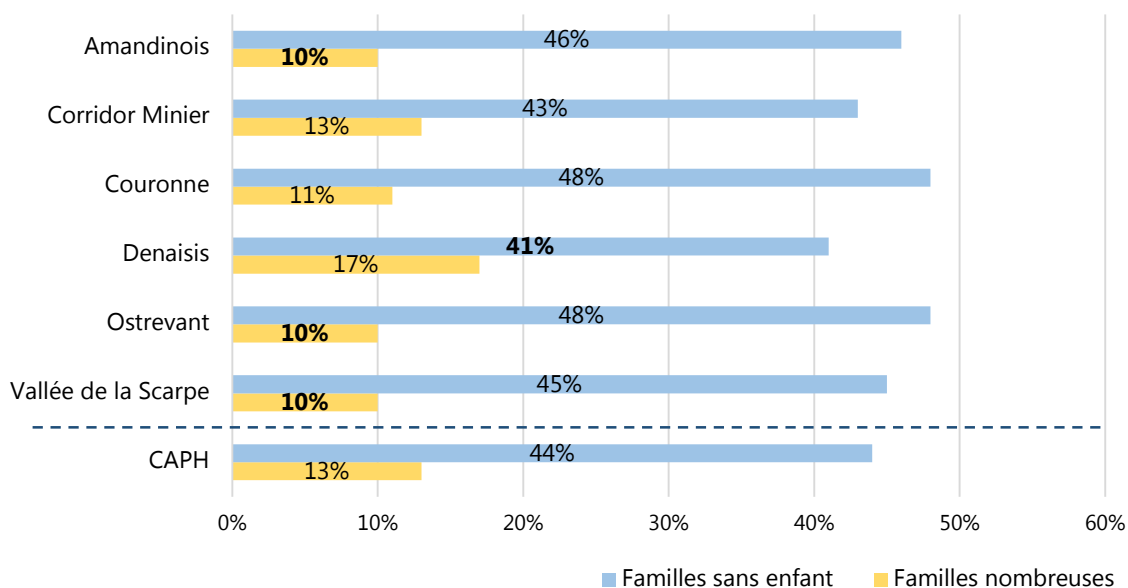
EVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES Sources : FILOCOM 2007 et 2013



En termes d'évolution, entre 2007 et 2013, la part des « petits ménages » a progressé de 10.5%. Ainsi, le poids de ces « petits ménages » dans le total des ménages de la CAPH est passé de 56% à 58% au cours de cette période.

La taille des ménages est corrélée à la composition des ménages.

PART DES FAMILLES SANS ENFANT ET DES FAMILLES NOMBREUSES (par secteur)



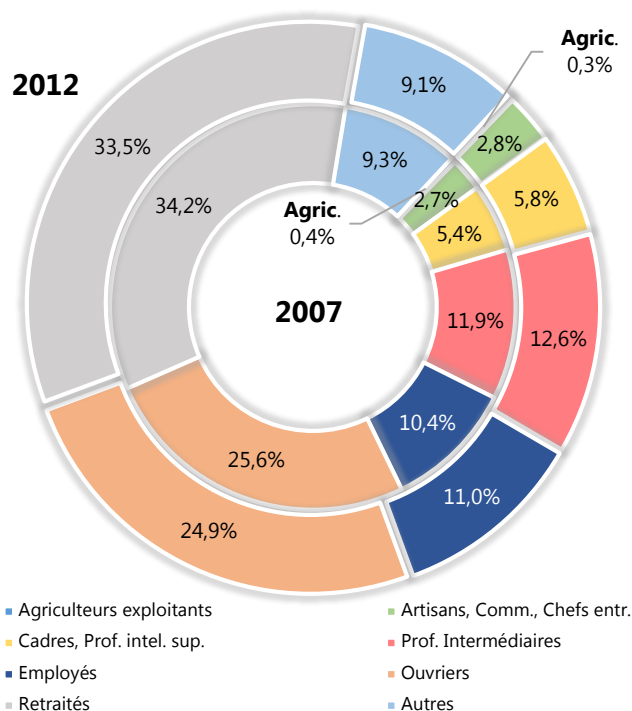
* Familles nombreuses : 3 enfants et +

La part de familles sans enfants dans la CAPH est de 44%. Cette part est plus élevée dans l'Ostrevant et dans la Couronne Ouest de Valenciennes (48%). A l'inverse, cette part est plus faible dans le Denaisis (41%). La part de familles nombreuses (3 enfants et plus) est de 13% sur l'agglomération. Cette proportion est plus élevée dans le Denaisis (17%).

II/ L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

2.1 Les catégories socio-professionnelles (CSP)

REPARTITION DES MENAGES DE LA CAPH
(selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence) Sources : Insee 2007 et 2012



A l'échelle de l'agglomération de La Porte du Hainaut, en 2012, la répartition des catégories socio-professionnelles montre une représentation importante des CSP «Retraités» (33.5%) et «Ouvriers» (24.9%). Les catégories «Agriculteurs exploitants» (0.3%) et «Artisans, commerçants et chefs d'entreprise» (2.8%) étant faiblement représentées.

En termes d'évolution, entre 2007 et 2012, on note une progression des «Professions intermédiaires» (+0.7%), des «Cadres et professions intellectuelles supérieures» (+0.4%), des «Artisans, commerçants et chefs d'entreprise» (+0.1%) et des «Employés» (+0.6%).

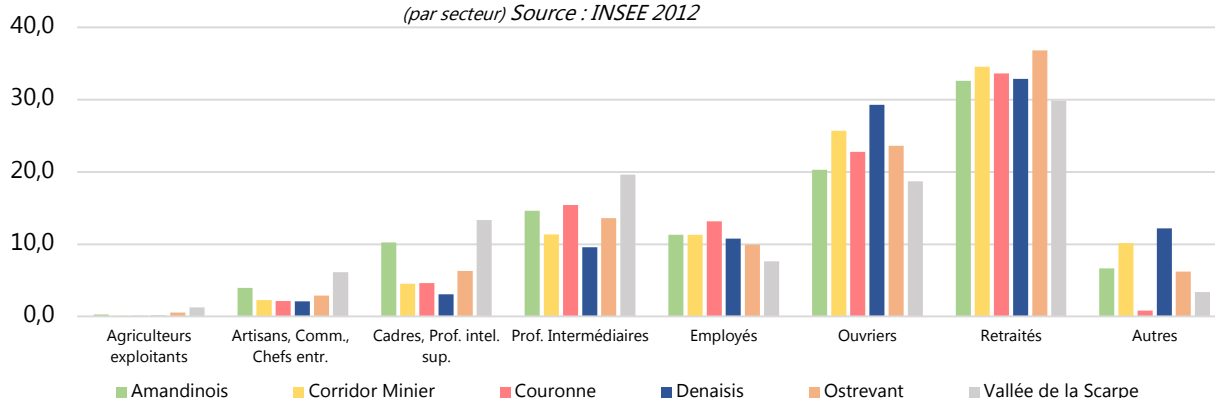
Inversement, le tableau ci-contre montre également une diminution des autres CSP, notamment celles des «Ouvriers» (-0.7%) et des «Retraités» (-0.7%).

Globalement, la composition sociale des ménages a peu varié entre 2007 et 2012.

Au regard de la répartition des ménages ci-dessous, on observe une distinction sociale entre les différents secteurs du territoire. Il existe une surreprésentation des «Professions intermédiaires» et des «Cadres et professions intellectuelles supérieures» sur les secteurs de l'Amandinois et de la Vallée de la Scarpe par rapport aux autres secteurs. On note également une sous-représentation des «Ouvriers» et des «Employés» sur ces deux secteurs.

REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES EN 2012

(par secteur) Source : INSEE 2012

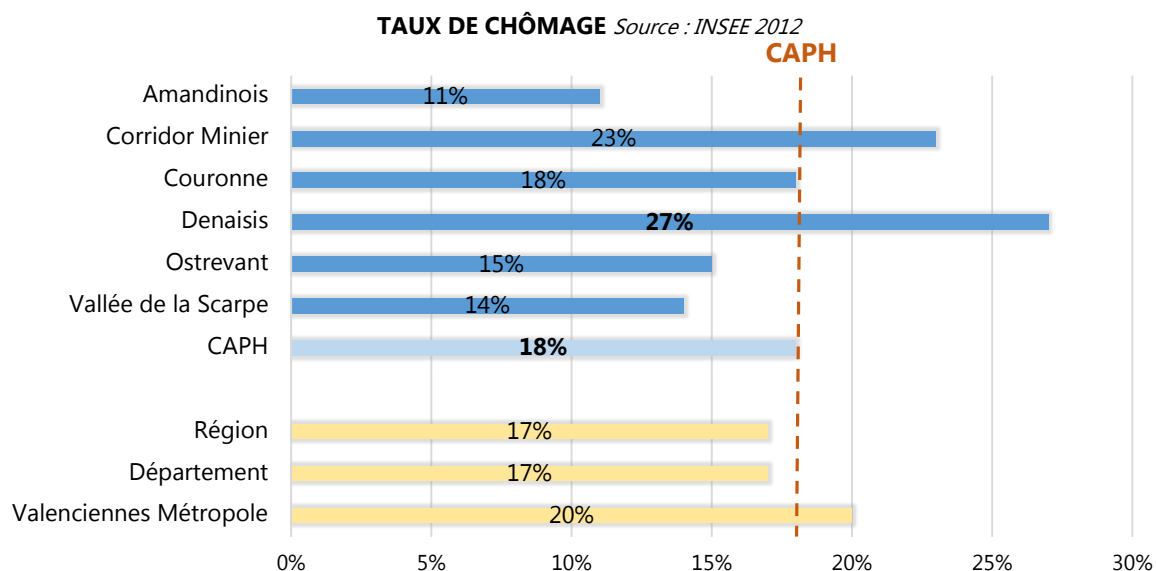


A l'inverse sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier les ménages «Ouvriers» et «Autres» (sans activité professionnelle) sont fortement représentés.

2.2 Le taux de chômage

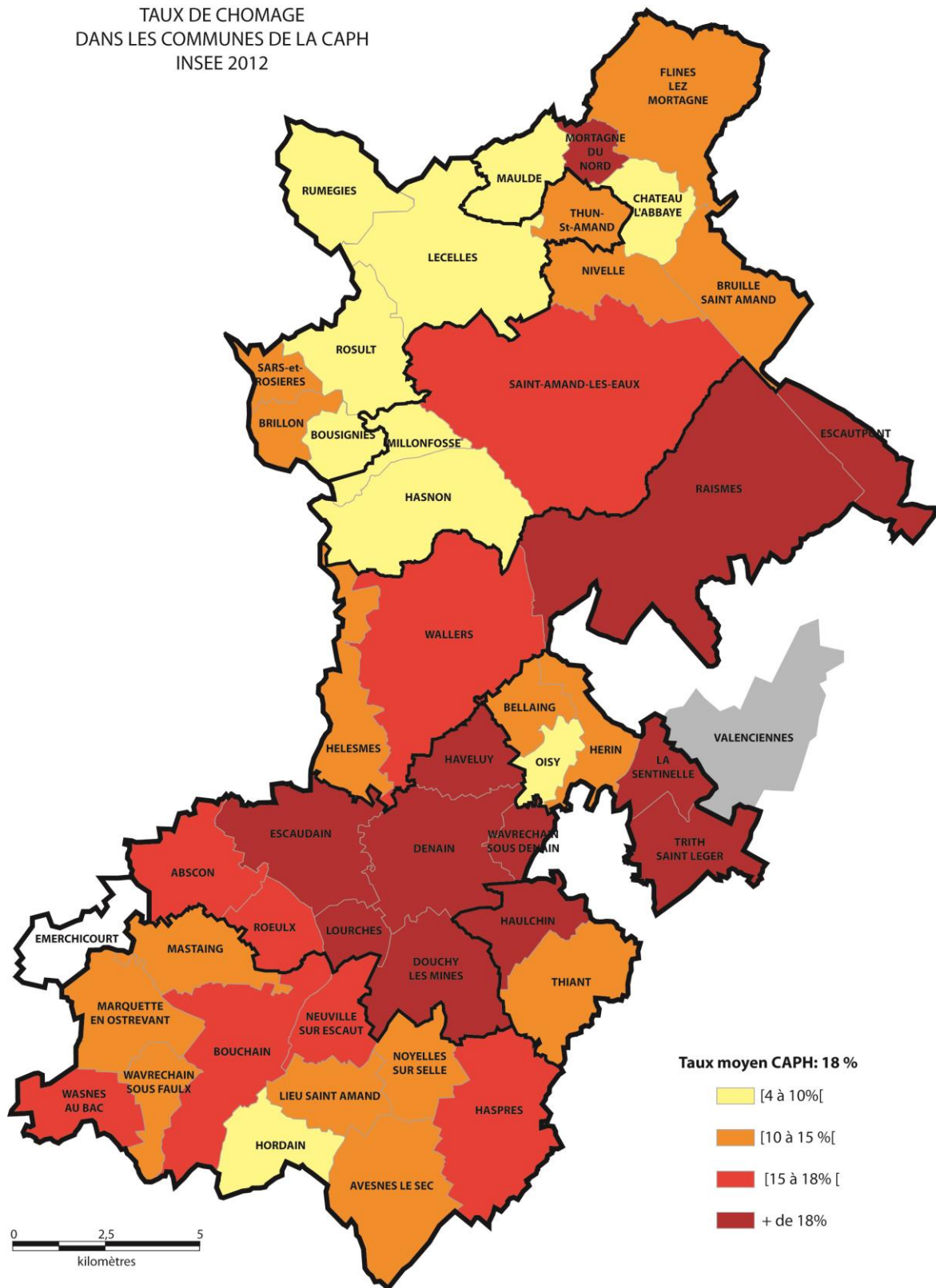
Le taux de chômage moyen, à l'échelle de la CAPH, s'élève à **18%**. Il est comparable aux taux de chômage du Département et de la Région.

Le graphique ci-après met en évidence des disparités entre le Denaisis et dans une moindre mesure le Corridor Minier, où le taux de chômage est très élevé (27%), et les secteurs de l'Amandinois, de l'Ostrevant et de la Vallée de la Scarpe, où il est inférieur au taux moyen de la CAPH.

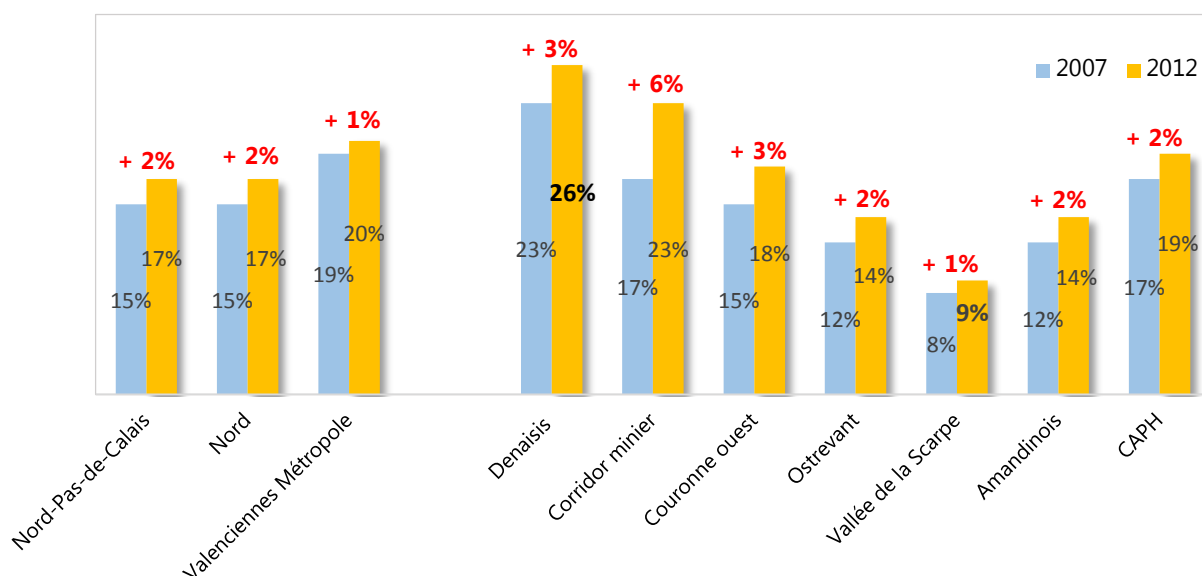


L'analyse du taux de chômage montre que les communes, contenant un parc social important, disposent d'un taux de chômage élevé. Ce même constat peut-être fait pour les pôles secondaires de l'agglomération (ex : Bouchain) ou encore pour les communes confrontées à des problématiques locales particulières (ex : Mortagne-du-Nord).

TAUX DE CHOMAGE
DANS LES COMMUNES DE LA CAPH
INSEE 2012



EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE Sources : INSEE 2007 et 2012

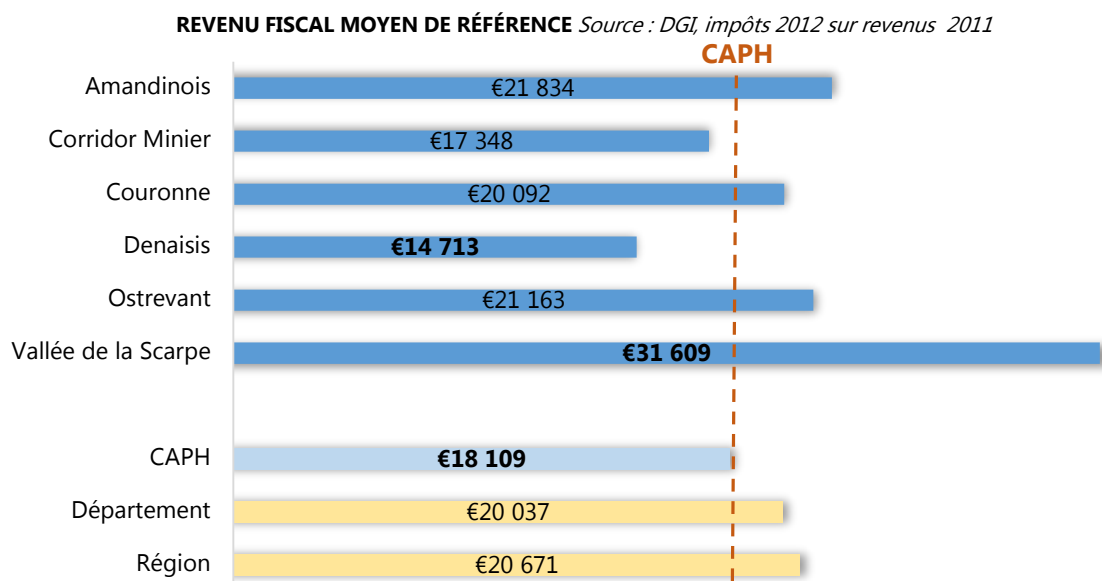


En termes d'évolution, il est important de mettre en exergue que tous les secteurs de la CAPH ont vu leurs taux de chômage progresser au cours de la période 2007-2012. **Cette évolution du taux de chômage, au sein du territoire, est semblable aux évolutions constatées à l'échelle régionale ou même nationale.** Néanmoins, il faut souligner la forte progression du taux de chômage sur le secteur du Corridor minier (+6%).

Le taux de chômage ne peut être pris comme le seul indicateur de la situation économique de l'agglomération. Le taux de chômage est à confronter à d'autres indicateurs, tels que la répartition des emplois par secteur, l'évolution du nombre d'emplois, etc. Ces points seront développés dans la suite du diagnostic.

2.3 Les revenus

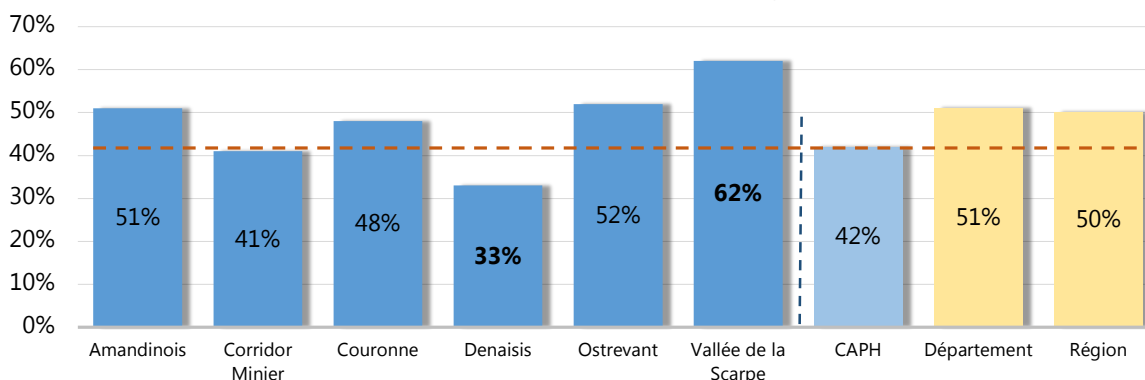
2.3.1 Des revenus fiscaux inférieurs aux moyennes départementales et régionales



En 2012, le **revenu fiscal de référence moyen sur l'ensemble de la CAPH est de 18 109€** (source : DGI, impôts 2012 sur revenus 2011). Les revenus fiscaux de référence des ménages de la CAPH sont sensiblement inférieurs aux moyennes départementales et régionales.

A l'échelle des différents secteurs de la CAPH, certaines disparités apparaissent. Ainsi, les données sur le revenu fiscal de référence moyen des ménages mettent en évidence des difficultés plus importantes dans le Denaisis (14 713 €) et les communes du Corridor minier (17 348 €). Par ailleurs, sur ces secteurs, on retrouve les parts des foyers imposables les plus faibles. A l'inverse, le secteur de la Vallée de la Scarpe se démarque nettement avec des revenus fiscaux moyens élevés (31 609 €) et une forte part de foyers imposables (62%).

PART DES MENAGES IMPOSABLES Source : DGI, impôts 2012 sur revenus 2011



De plus, il est à constater qu'entre 2007 et 2014, **l'écart entre la CAPH et le Département s'est creusé de 18%**. Cet écart s'est accentué dans les secteurs les plus en difficultés (+ 20% dans le Denaisis et + 17% dans le Corridor minier). Inversement, l'écart se réduit dans l'Amandinois et dans la Vallée de la Scarpe. Sur ce dernier secteur, le revenu fiscal de référence moyen est largement supérieur à la moyenne départementale (+ 7 514€).

	Revenu fiscal de référence moyen 2007	Ecart à la moyenne du Nord 2007	Revenu fiscal de référence moyen 2014	Ecart à la moyenne du Nord 2014	Evolution *
NORD	19 438 €	0	23 022 €	0	0
AMANDINOIS	18 695 €	- 743 €	22 482 €	- 540 €	- 27%
CORRIDOR MINIER	15 243 €	- 4 195 €	18 131 €	- 4 891 €	17%
COURONNE OUEST DE VAL	17 467 €	- 1 971 €	20 555 €	- 2 467 €	25%
DENAISSIS	12 851 €	- 6 587 €	15 089 €	- 7 933 €	20%
OSTREVANT	18 347 €	- 1 091 €	21 906 €	- 1 116 €	2%
VALLEE DE LA SCARPE	24 846 €	5 408 €	30 536 €	7 514 €	39%
CAPH	16 295 €	- 3 143 €	19 308 €	- 3 714 €	18%

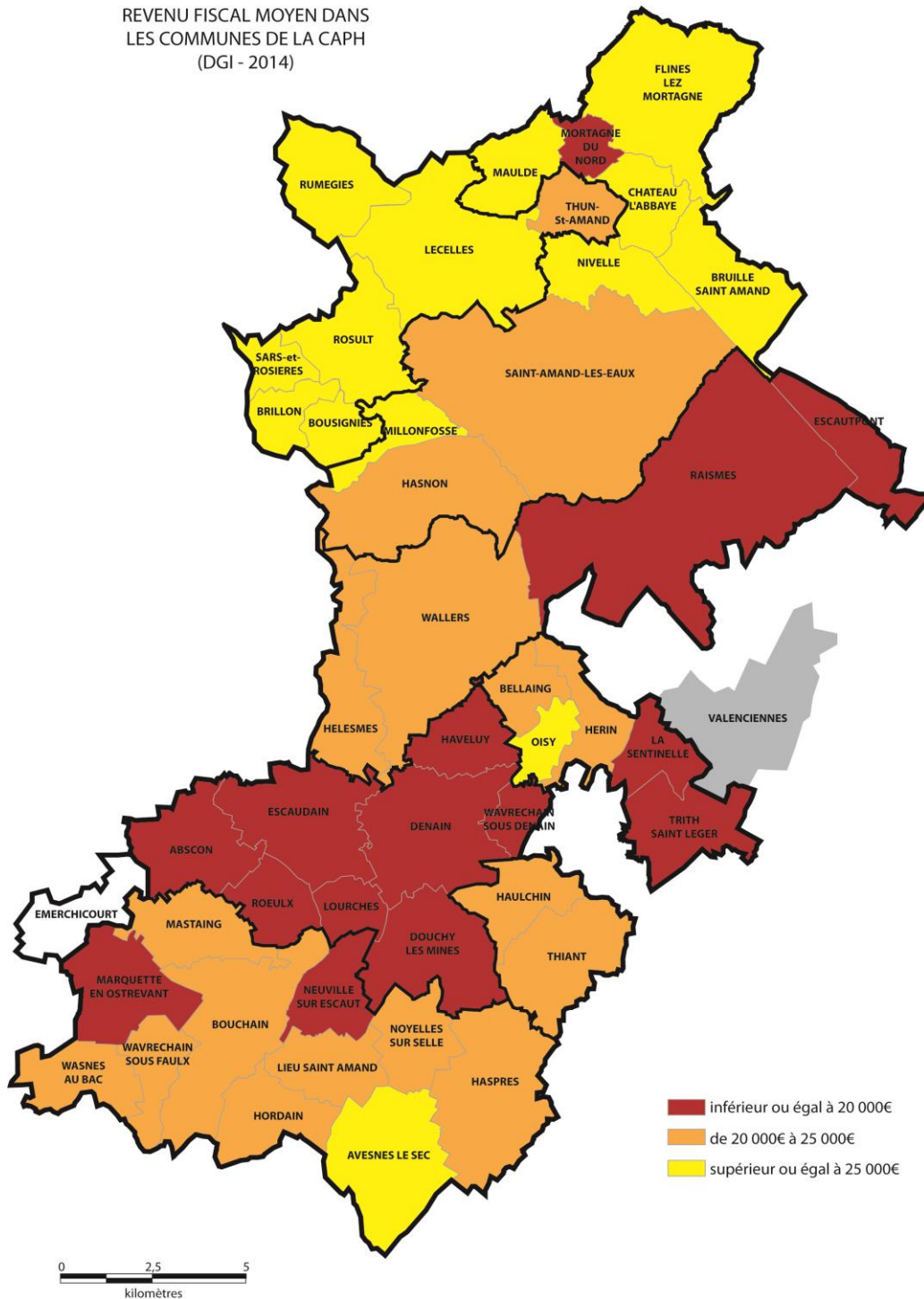
Sources : DGI 2007 et 2014 sur revenus 2006 et 2013 * *en rouge situation initiale inférieure à la moyenne départementale et dégradation, en vert situation initiale inférieure à la moyenne et amélioration, en bleu situation initiale supérieur à la moyenne et amélioration, en noire situation stable*

En termes de revenus, les écarts s'accroissent entre les secteurs de l'agglomération, mettant en exergue une différenciation sociale entre les secteurs mais également entre les communes du territoire. La présence de ces disparités suppose que le taux d'effort¹ des ménages de la CAPH n'est pas le même sur l'ensemble du territoire.

¹ Taux d'effort : rapport entre le coût du logement (loyers/remboursements de prêt + charges) et les revenus.
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

Le niveau de revenus des ménages joue un rôle majeur dans la compréhension des dynamiques territoriales. En effet, le niveau de revenus guide les choix résidentiels et renvoie aux questions des conditions d'accès au logement des ménages sur le territoire (en location ou en accession) mais aussi aux possibilités de diversification du parc et à la capacité d'investissement des propriétaires pour améliorer ou revaloriser leur patrimoine. Ainsi, au regard des ressources financières des ménages du territoire, l'accès et le maintien dans le logement peut devenir délicat et problématique sur certains secteurs de la CAPH.

REVENU FISCAL MOYEN DANS
LES COMMUNES DE LA CAPH
(DGI - 2014)



2.3.2 Les ménages « pauvres »

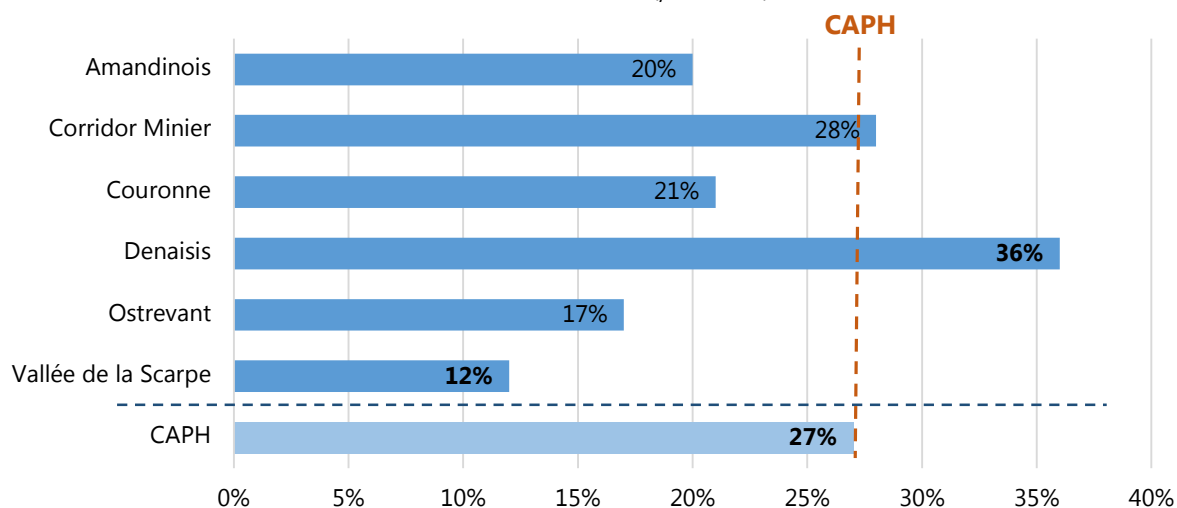
27 % des ménages du territoire sont reconnus comme des ménages « pauvres ».

Définition :

Ménages dits « pauvres » : Ils sont identifiés par le *taux de pauvreté* qui correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année à un seuil donné, dénommé seuil de pauvreté (en euros).

En 2011, **la proportion de ménages « pauvres » sur l'ensemble de la CAPH était de 27 %**. La répartition des communes selon la proportion de « ménages pauvres » met en évidence la situation particulière des communes des secteurs du Denaisis (36 %) et du Corridor Minier (28 %).

PROPORTION DES MENAGES PAUVRES (par secteur) Source : FILOCOM 2011



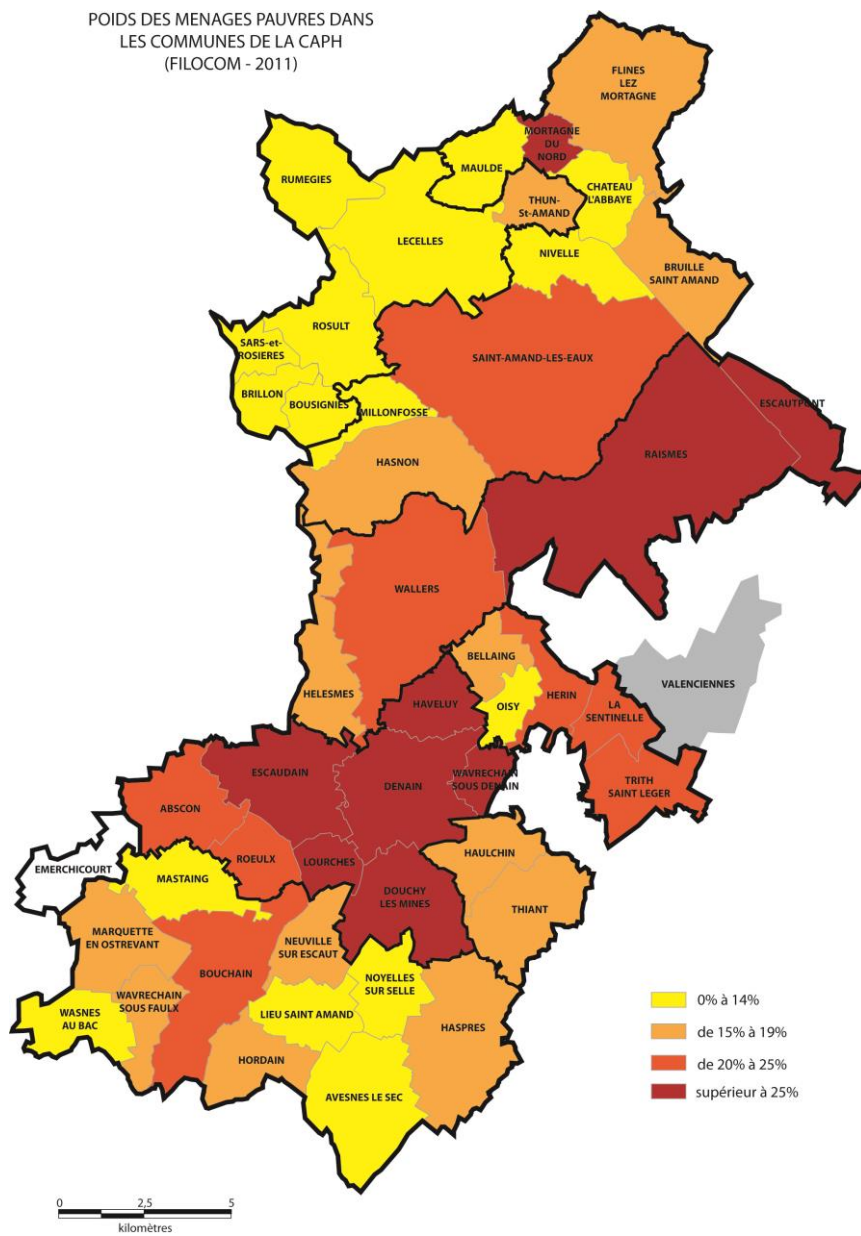
Plus précisément, on peut noter les situations particulières des communes de Denain et de Louches, sur lesquelles le taux de « ménages pauvres » s'élève respectivement à 44% et 43% du nombre total de ménages de la commune.

On observe que les segments « locataires parc HLM » (49%), « locataires parc privé » (43%) et « locataires parc communal » (42%) disposent de taux de « ménages pauvres » supérieurs à 40%, et largement supérieurs aux échelles départementales et régionales. Seulement 12% des ménages « propriétaires occupants » sont reconnus comme ménages « pauvres ». En clair, les ménages « locataires » se trouvent dans une situation financière moins favorable par rapport aux ménages « propriétaires occupants ».

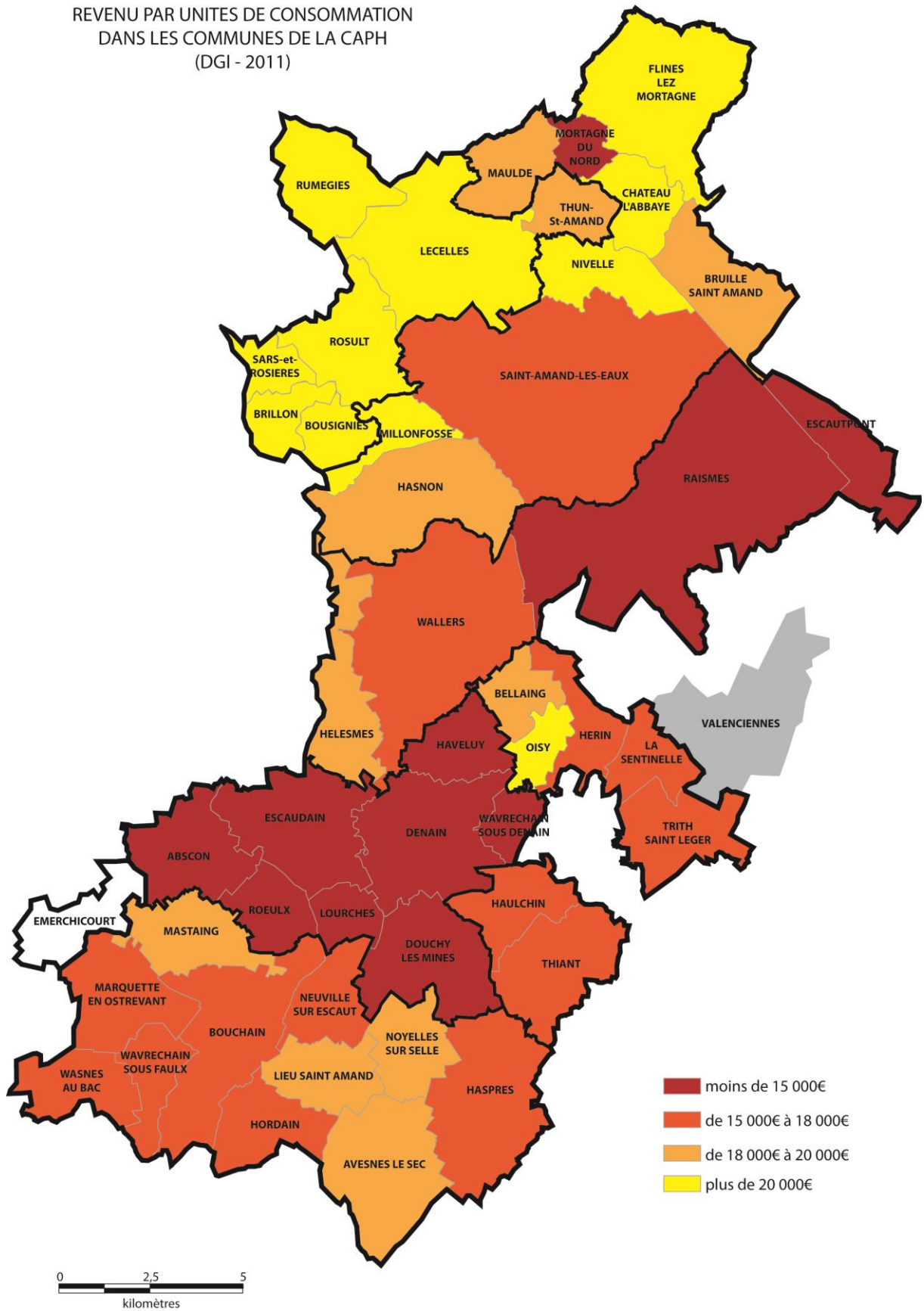
Cette situation, comme déjà précisé lors de l'analyse des revenus fiscaux moyens, a des conséquences sur les perspectives d'évolution de l'offre de logement et du peuplement, notamment en termes d'attractivité, de construction, du développement de l'accession, de la capacité à financer l'amélioration du parc existant, etc. Il existe un réel risque de creusement des écarts entre les secteurs de la CAPH.

La représentation cartographiée des communes selon le revenu par Unités de Consommations, ci-après, des ménages confirme le constat de difficultés plus grandes dans le Denaisis et certaines communes du Corridor minier.

POIDS DES MENAGES PAUVRES DANS
LES COMMUNES DE LA CAPH
(FILOCOM - 2011)



REVENU PAR UNITES DE CONSOMMATION
 DANS LES COMMUNES DE LA CAPH
 (DGI - 2011)



2.3.3 Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le FSL, qu'est-ce que c'est ?

Le Fonds de Solidarité Logement, rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 dite loi « Besson », a vocation à aider les personnes et les familles en difficulté à accéder et à se maintenir durablement dans un logement décent. Ce dispositif concerne aussi bien les locataires du parc privé que ceux du parc social.

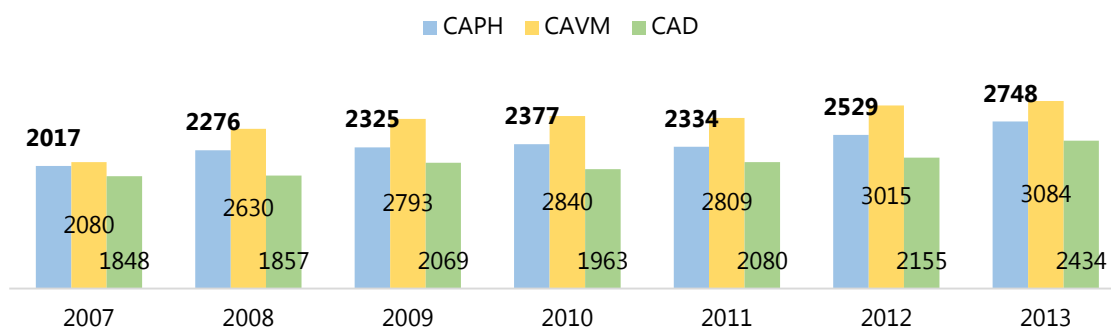
Des aides financières ponctuelles couvrant l'ensemble des charges afférentes à l'entrée dans le logement ou à son occupation (loyer et charges, facture d'énergie, d'eau et de téléphone) peuvent être accordées. Une offre d'accompagnement « logement adaptée » aux difficultés des ménages peut également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

L'évolution des demandes FSL

Entre 2009 et 2013, **12 313 ménages résidant dans la CAPH ont déposé au moins une demande au titre du Fonds de Solidarité Logement** (soit une moyenne de 2 462 demandes par an). Dans les agglomérations voisines, sur cette même période, on compte près de 14 500 demandeurs à Valenciennes Métropole et 10 700 demandeurs dans le Douaisis.

Pour la CAPH et la CAVM, entre 2007 et 2013, le nombre de ménages, sollicitant chaque année au moins une aide au titre du FSL, a été en constante augmentation.

NOMBRE DE DEMANDEURS - AIDES FSL Source : CD 59 – FSL 2007-2013



Le bilan de l'exercice 2014, pour l'ensemble de l'arrondissement de Valenciennes, fait toutefois état d'un ralentissement du nombre de demandes (6 832) en 2014 par rapport l'année 2013 (8 488), après une hausse importante.

Cette évolution au ralentissement des demandes s'explique par la mise en place d'un nouveau règlement intérieur et par la réorientation des priorités du dispositif.

Lutte contre la précarité énergétique : un enjeu majeur pour la CAPH

Le bilan des aides du FSL (de 2009 à 2013) révèle que les **aides à l'énergie constituent le principal motif de demande et d'attribution des aides du FSL** sur le territoire de l'agglomération. Assurément, près de la moitié des demandeurs ont sollicités une aide en rapport avec l'énergie. Ce constat montre que la précarité énergétique sur le territoire de la CAPH est une réalité.

En comparaison avec les agglomérations de Valenciennes ou de Cambrai, on constate que les demandes et les aides attribuées en matière d'énergie, sur la CAPH, représentent une forte proportion des dossiers traités. Il est à noter que la situation de la CAPH s'apparente à celle du Douaisis.

Ménages demandeurs d'au moins 1 aide FSL – de 2009 à 2013

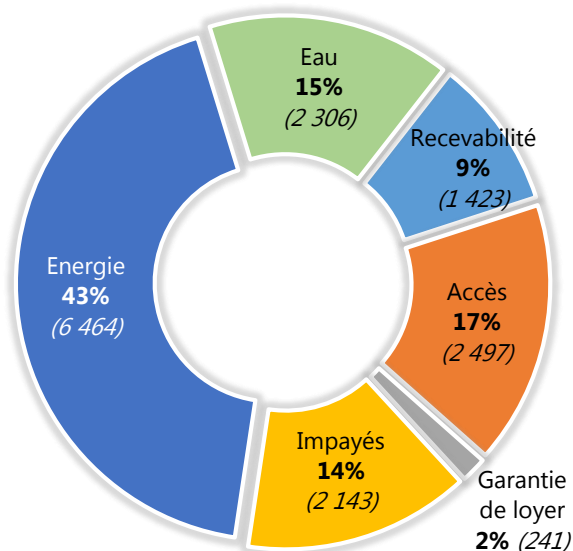
EPCI	Nombre de demandes						Nombre de ménages demandeurs
	Certificat de recevabilité	Accès	Mise en jeu de Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie	Eau	
CA Cambrai	1 253	1 313	226	735	2 214	775	5 244
CAPH	1 423	2 497	241	2 143	6 464	2 306	12 313
CAVM	2 081	3 418	399	3 089	6 604	2 337	14 541
CAD	1 323	1 723	211	2 405	5 500	2 404	10 701
TOTAL	6 080	8 951	1 077	8 372	20 782	7 822	42 799

Hors demandes de la CCRVS - Source : CD 59 – FSL

Pour les ménages demandeurs de la CAPH, seuls 45 % des demandes de FSL « énergie » ont pu être satisfaites.

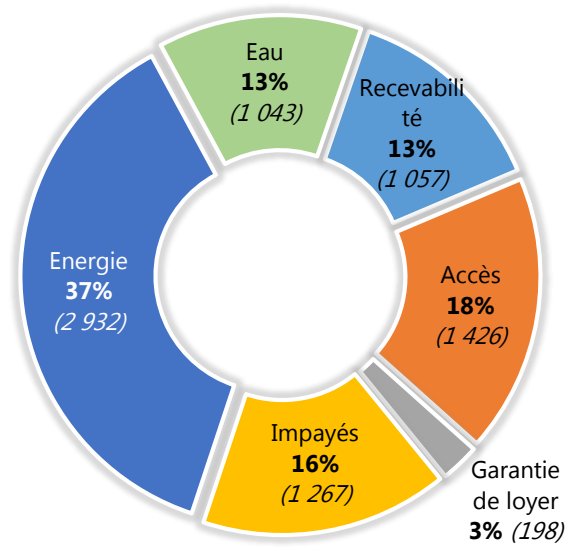
MOTIFS DES DEMANDES D'AIDES DU FSL

Source : CD 59 – FSL



MOTIFS DES ATTRIBUTIONS DES AIDES DU FSL

Source : CD 59 – FSL

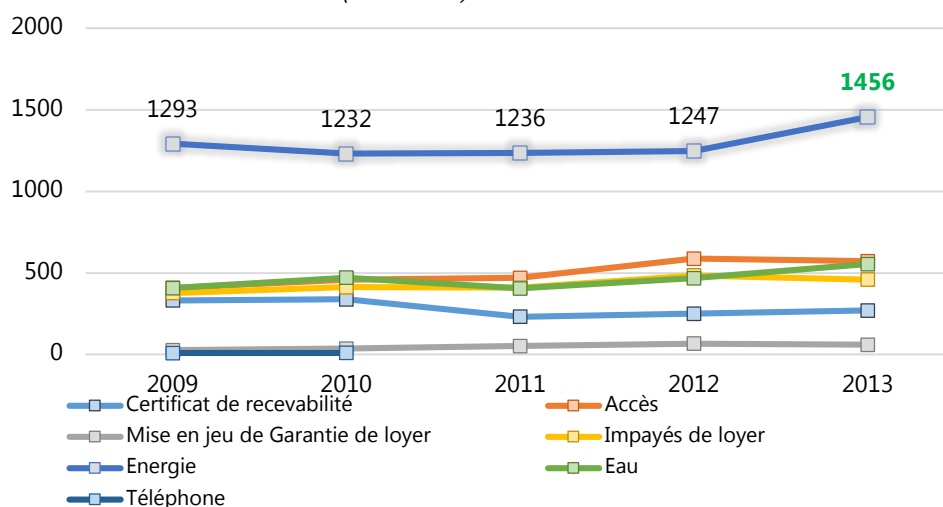


Les aides « énergies » sont devenues, sur la période 2009-2013, le principal poste de dépenses des aides FSL. Ces demandes sont en hausse sur le territoire de l'agglomération.

Ces éléments interpellent et mettent en évidence l'**enjeu majeur de la lutte contre la précarité énergétique sur le territoire de la CAPH**. La précarité énergétique est un phénomène observé dans la plupart des départements. Il s'agit d'une question de plus en plus prégnante dans le débat social et environnemental et elle occupe une place importante dans les politiques publiques actuelles.

EVOLUTION DES MOTIFS DES DEMANDES D'AIDES FSL

(2009-2013) Source : CD 59 – FSL



Les facteurs de la précarité énergétique sont multiples :

- *Socio-économiques* : il existe un décalage entre les difficultés budgétaires des ménages de la CAPH (revenus modestes des ménages, stagnation du pouvoir d'achat, etc.) et le renchérissement des prix des énergies (électricité, gaz, etc.) ;
- *Comportementales* (ex : pratiques et usages de surconsommation, appareils non performants, etc.) ;
- *Techniques* : en rapport avec la performance énergétique et les caractéristiques du parc de logements du territoire (parc vieillissant, présence de logements « passoires », logements de grandes surfaces, etc.)...

En Nord-Pas-de-Calais, 298 000 ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique (au sens logement), soit 18.4 % des ménages de la région (Insee, 2015).

La précarité énergétique n'est pas une problématique isolée. Elle doit être abordée dans le cadre d'une approche plus globale du coût du logement et des situations de précarité, prenant en compte notamment le couple loyer + charges et ne se limitant pas au seul taux d'effort énergétique.

2.4 Valenciennois, une zone d'emploi dynamique

L'habitat et l'emploi sont des préoccupations importantes pour les ménages et pour les pouvoirs publics, puisque ces deux domaines concourent à l'attractivité d'un territoire, et notamment à l'attractivité résidentielle. La relation habitat/emploi est très importante pour l'organisation future d'un territoire. Assurément, au-delà de l'aspect « habitat », les critères d'implantation résidentielle des ménages sont majoritairement liés à l'accessibilité du territoire (axes routiers, ferroviaires, transports en commun, etc.) et au marché de l'emploi.

2.4.1 La progression des emplois

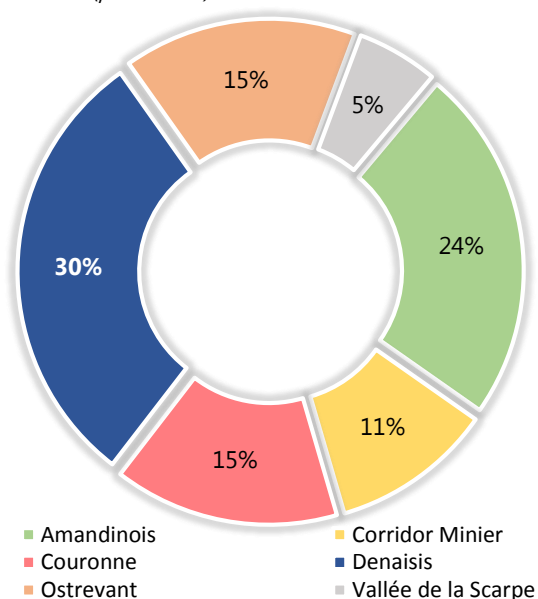
La zone du Valenciennois est, en nombre de salariés privés, la **deuxième zone d'emploi de la Région Nord-Pas-de-Calais**. En 10 ans, le nombre d'emplois du territoire a connu une augmentation de 18,7% (INSEE – RGP 1999), plaçant le Valenciennois en tête des zones d'emploi de la Région.

La progression des emplois du territoire du SCOT s'est faite au bénéfice de toutes les branches d'activités : industrie, commerces, services, construction, etc.

Au RGP 2012 (INSEE), la CAPH regroupait 42 352 emplois (*emplois au lieu de travail*), alors que la CAVM détenait 79 828 emplois. Les emplois de la CAPH se répartissaient de la manière suivante

REPARTITION DES EMPLOIS EN 2012

(par secteur) Source : INSEE - RGP 2012



Evolution du nombre d'emplois (au lieu de travail) entre 2007 et 2012

(Sources : INSEE 2007 et 2012)

	2007	2012	Evolution (en %)
Amandinois	9 545	10 002	+4.8%
Corridor minier	4 954	4 557	-8.0%
Couronne ouest Val.	5 880	6 338	+7.8%
Denaisis	12 434	12 598	+1.3%
Ostrevant	8 294	6 562	-20.9%
Vallée de la Scarpe	2 147	2 294	+6.8%
CAPH	43 254	42 352	-2.1%
CAVM	81 212	79 828	-1.7%

Sur le territoire de la CAPH, **les secteurs du Denaisis (30%) et de l'Amandinois (24%) concentrent près de la moitié des emplois existants de la CAPH.**

Au sein de la CAPH, les évolutions sont contrastées selon les secteurs, il est à remarquer la baisse importante du nombre d'emplois dans les secteurs du Corridor Minier et de l'Ostrevant. A l'inverse, l'Amandinois, la Couronne Ouest de Valenciennes et la Vallée de la Scarpe ont connu une augmentation importante du nombre d'emplois dans leurs communes.

2.4.2 L'industrie, secteur porteur du territoire

Une des particularités du Valenciennois est la forte représentation du secteur industriel, qui représente 30% des emplois privés sur le territoire, contre 20% à l'échelle nationale.

Les industries du transport terrestre, construction automobile et ferroviaire (*d'envergure mondiale*) occupent à elles seules près de 15% des emplois salariés de la zone et près de 40% des emplois du secteur industriel.

A noter la présence, sur le territoire de la CAPH, de deux importants pôles industriels du Valenciennois :

- PSA à Trith-Saint-Léger ;
- Sevelnor à Lieu-Saint-Amand.

2.4.3 Des zones d'activités économiques importantes

Le territoire du SCoT du Valenciennois dispose de zones d'activités importantes majoritairement localisées dans le corridor de l'Escaut, irriguées par l'autoroute A2.

La proximité avec les autoroutes A2 et A23 est un atout majeur pour l'implantation des zones d'activités sur le territoire de la CAPH. Ce territoire dispose de 16 zones d'activités d'importance (totalisant 1 333 ha).

Le choix d'implantation des zones d'activités sur le territoire revêt d'une importance cruciale pour le domaine de l'habitat. Ces implantations doivent permettre de concilier les aspirations résidentielles des ménages avec les lieux de développement de l'emploi sur le territoire.

2.4.4 Les déplacements vers les lieux de travail

Les déplacements domicile-travail représentent, à l'échelle du SCOT du Valenciennois, 13% de la totalité des déplacements.

Ces déplacements sont en progression et concentrent des enjeux spécifiques en raison de l'intérêt économique qu'ils représentent pour le territoire. Les échanges avec les territoires limitrophes sont nombreux et montrent clairement les influences de ces territoires sur la CAPH. Ces échanges témoignent de la position intéressante de la CAPH, à l'intersection de l'aire d'attraction de la Métropole Lilloise et du bassin d'emplois du Hainaut.

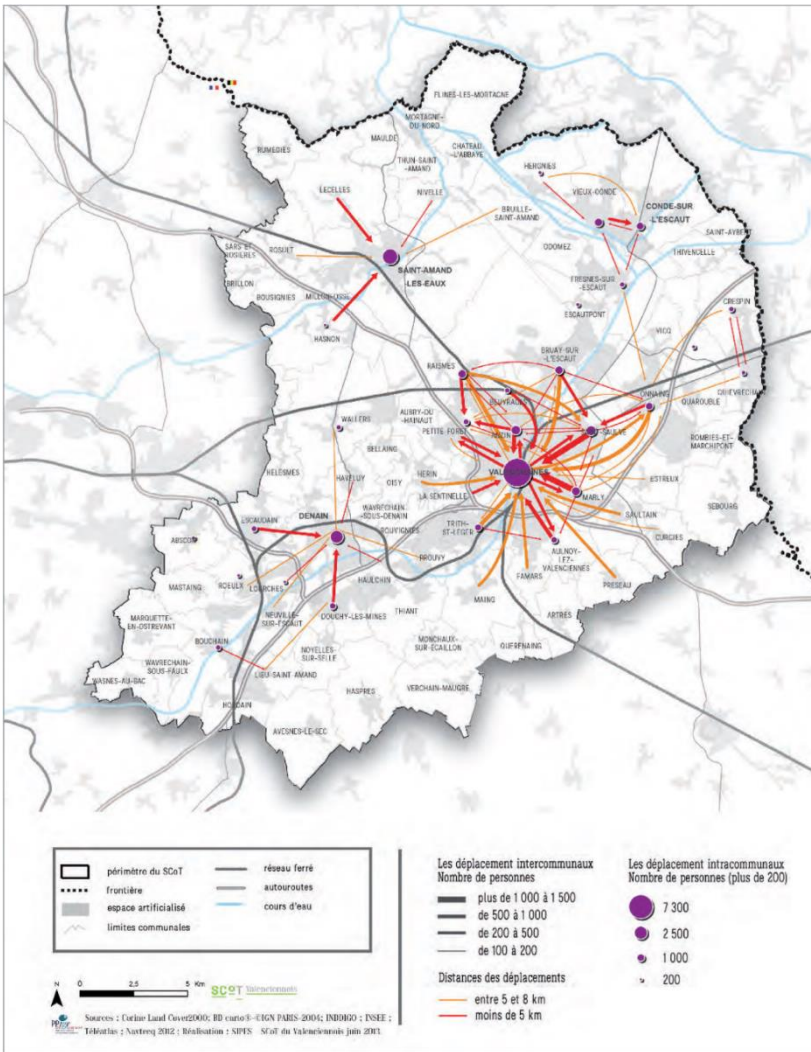
Près de 78 % des flux liés au travail s'opèrent à l'intérieur du Valenciennois (*périmètre du SCOT*), soit près de 96 200 déplacements quotidiens. Les échanges avec les territoires voisins se font au bénéfice de la Métropole Lilloise, puis dans une moindre mesure avec les territoires du Cambrésis, de la Sambre-Avesnois, du Douaisis et de la Belgique.

A l'échelle de l'arrondissement, les flux les plus importants sont orientés vers Valenciennes. Ils sont nettement moins importants vers Saint-Amand-les-Eaux et Denain, et encore moins fréquents entre ces deux communes et Valenciennes.

Denain et Saint-Amand-les-Eaux apparaissent plutôt comme des pôles d'emplois secondaires au sein du Valenciennois, relativement distincts de l'aire Valenciennoise.

L'analyse des données (*INSEE 2012*) montre que plus de deux tiers des flux des actifs originaires de la CAPH se font en direction du pôle d'emploi Valenciennois (Valenciennes, Marly, Anzin, Petite-Forêt, etc.). Le tiers restant se répartit, en partie, entre Onnaing (où est implanté l'usine Toyota), le pôle Amandinois et le pôle Denaisien (6% chacun).

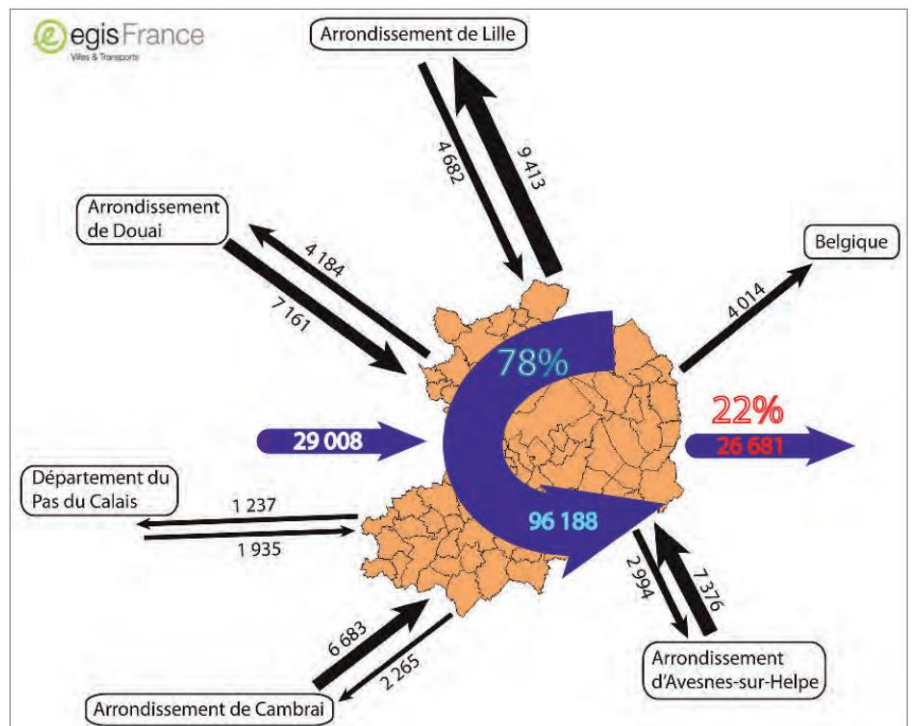
Les principaux flux domicile - travail



54% des actifs occupés vivant sur le territoire de la CAPH ont un emploi situé en dehors de la communauté d'agglomération (source : Région, enquête régionale mobilité).

Les déplacements quotidiens domicile-travail en 2010

Source : SCOT du Valenciennois



La voiture est le mode de déplacement le plus utilisé pour les déplacements domicile-travail (source : Région, enquête régionale mobilité).

Principaux flux* des actifs originaires de la CAPH vers les pôles d'emploi

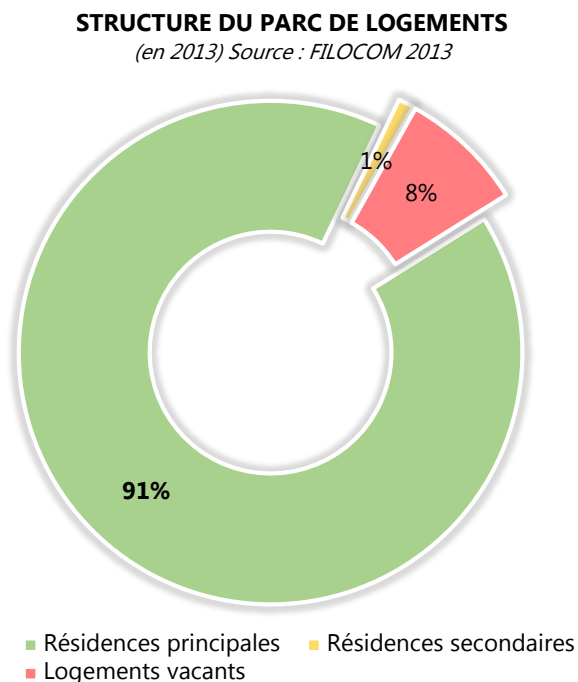
	Pôle Valenciennes	Onnaing	Pôle amandinois	Pôle Denaisien	autre CAPH	autre CAVM	Hors arrondissement	TOTAL
Amandinois	38%	5%	24%		5%		28%	100%
Corridor minier	76%	5%	14%	5%				100%
Couronne ouest	100%							100%
Denaisis	51%	8%	6%	32%			3%	100%
Ostrevant	72%			28%				100%
Vallée de la Scarpe			100%					100%
CAVM	71%	7%	3%	2%	4%	5%	8%	100%
TOTAL	68%	6%	6%	6%	3%	4%	7%	100%

Source : INSEE 2012

* De la commune de résidence au lieu de travail, avec un seuil fixé à partir de 100 individus.

III/ LA STRUCTURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

En 2013, à l'échelle des 46 communes de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut le parc de logements était constitué de 68 893 logements (FILOCOM 2013).



Le parc se répartissait de la manière suivante :

- ✓ **91 % de résidences principales** (soit 62 425 logements) ;
- ✓ 8% de logements vacants ;
- ✓ et d'une part infime de résidences secondaires (1%).

En termes de répartition, les secteurs de l'Amandinois (19.2 %) et du Denaisis (35.1 %) concentrent les parts de logements les plus importantes, ces deux secteurs rassemblent 54.3 % du parc total de la CAPH (54.5% de la population de la CAPH, INSEE 2012).

De 1999 à 2013, on note une progression d'environ 7 384 logements, soit une augmentation de 12 %. Cette dynamique est sensiblement moins importante que celle de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (+16 %) ainsi que celle du Département (+14 %) sur cette même période.

3.1 Un territoire à fonction résidentielle

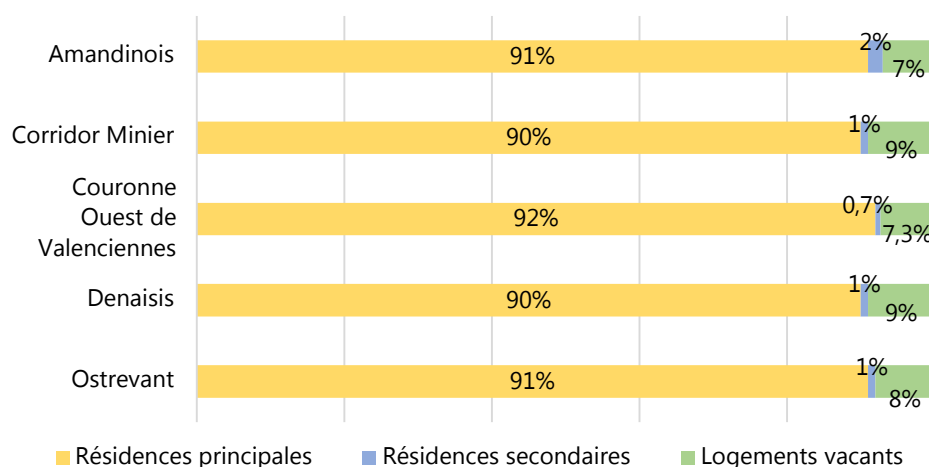
La part de résidences principales est prépondérante sur le territoire pour la raison qu'elle représente **91% du parc de logements**. Cette part de résidences principales sur le territoire est très sensiblement supérieure à la moyenne nationale (82 %, FILOCOM 2013).

Les résidences secondaires sont très rares, seulement 1% du parc de logement. Toutefois, la commune de Wasnes-au-Bac fait figure d'exception avec un taux de résidences secondaires de 11%.

*Un **taux de résidences principales de 91% sur la CAPH**, soit 9 points supérieurs au taux national.*

A l'exception de cette commune, les données relatives à la structure du parc montrent que le territoire intercommunal ne constitue pas un lieu de villégiature mais plutôt un territoire de vie, réparti autour de deux pôles majeurs à savoir Denain et Saint-Amand-les-Eaux, qui regroupent 24.8% du parc de logements (23.5% de la population de la CAPH, INSEE 2012).

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS (par secteur) Source : FILOCOM 2013



Le parc vacant représente 8.3% du parc de logement (FILOCOM 2013), il a fortement augmenté ces dernières années, et certaines communes sont plus touchées par ce phénomène, notamment Denain, Wavrechain-sous-Faulx, Saint-Amand-les-Eaux et Trith-Saint-Léger dont le taux de vacance est respectivement de 14%, 12%, 11% et 10%.

3.2 Le statut d'occupation des résidences principales

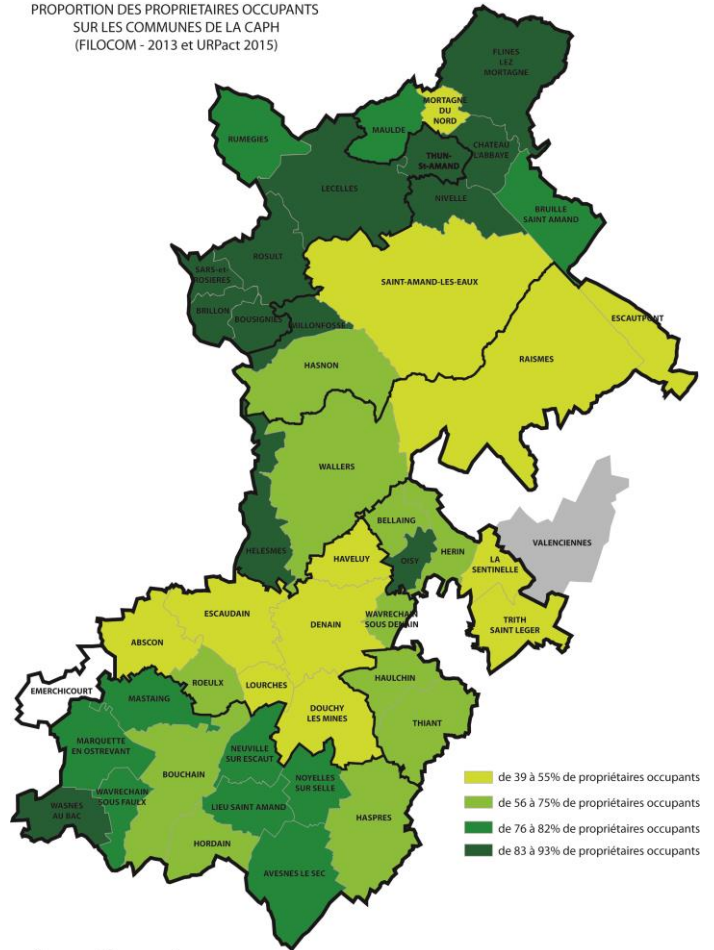
Les propriétaires occupants dominent largement sur le territoire, comme sur le reste du Département et sur la Région. Effectivement le parc de logements de la CAPH est occupé à **57,6 % par des propriétaires occupants**.

L'analyse plus précise des statuts d'occupation, par commune, présente des spécificités territoriales. Certaines communes comme Denain, Raismes, Saint-Amand-les-Eaux, Trith-Saint-Léger et Hasnon présentent une proportion de locataires du parc privé dépassant les 20 %.

La répartition entre les propriétaires occupants et les locataires (qui est de l'ordre de 57,6 % - 42,4 %) ne se distingue guère des moyennes régionales ou départementales. Une analyse territoriale plus fine du territoire de la CAPH fait apparaître en revanche des distorsions importantes entre les secteurs de l'Amandinois et de l'Ostrevant avec celui du Denaisis.

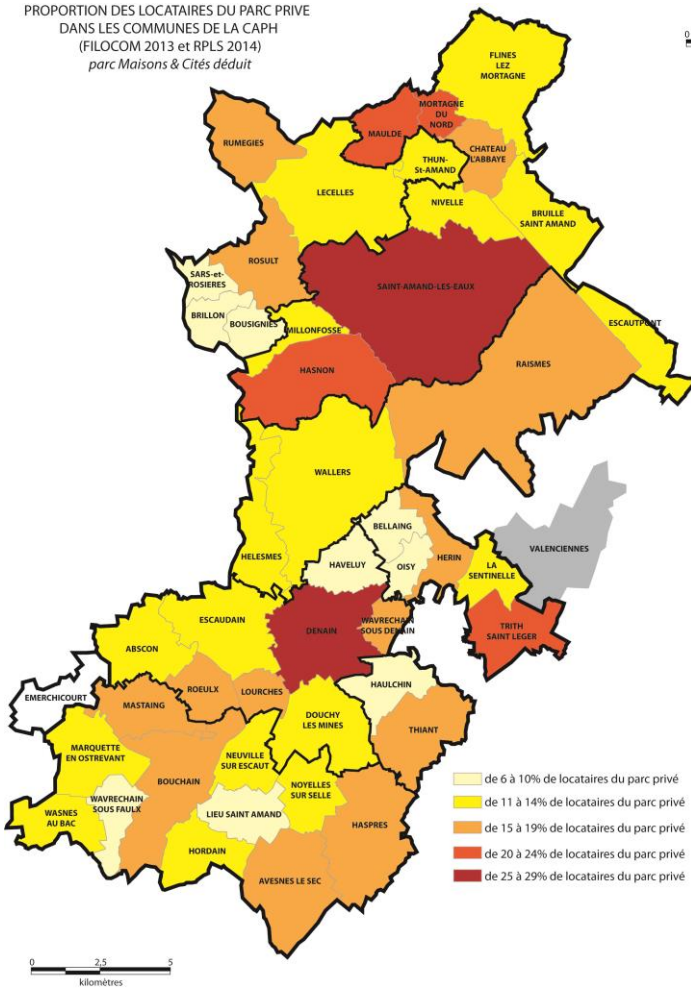
Les cartes ci-dessous révèlent de très fortes disparités territoriales sur le territoire de l'agglomération. A titre d'exemple, plusieurs communes du secteur de l'Amandinois présentent un pourcentage de propriétaires occupants supérieur à 80%.

PROPORTION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS
SUR LES COMMUNES DE LA CAPH
(FILOCOM - 2013 et URPA 2015)



49% des ménages locataires dans le parc HLM sont reconnus comme ménages « pauvres » (parc Maisons & Cités Soginorpa déduit).

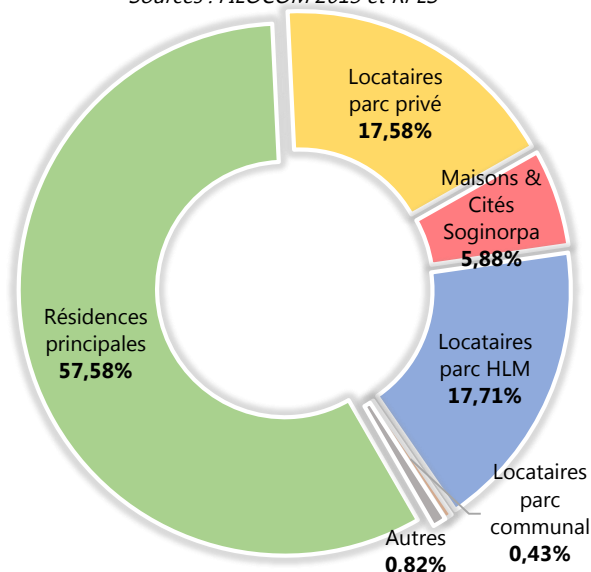
PROPORTION DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE
DANS LES COMMUNES DE LA CAPH
(FILOCOM 2013 et RPLS 2014)
parc Maisons & Cités déduit



Les locataires du parc privé concentrés dans les pôles urbains : Denain (29%) et Saint-Amand-les-Eaux (25%).

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Sources : FILOCOM 2013 et RPLS



En ce qui concerne les statuts d'occupation des résidences principales, il faut noter la particularité du parc minier géré par Maisons & Cités Soginorpa (5.88 % des résidences principales).

En effet, depuis le 1er janvier 2014, Maisons & Cités Soginorpa est passé d'un statut de droit privé à un statut de société anonyme d'HLM. Ainsi, l'ensemble de son parc de logements a été intégré dans le parc HLM. Ce changement de statut impacte de manière significative la structure d'occupation du parc.

Le parc locatif privé, soit 17,58% (*parc SOGINORPA déduit*) des résidences principales du territoire de la CAPH, apparaît moins important en comparaison avec les échelles départementales (23.6%) ou régionales (24.3%), où le parc privé occupe une place supérieure au parc public.

En conséquence, l'apport des logements de Maisons & Cités Soginorpa vient renforcer mécaniquement le poids du parc public sur le territoire de la CAPH (23.59% des résidences principales, SOGINORPA inclus). Par ailleurs il faut souligner la présence de fortes disparités entre les secteurs et entre les communes de la CAPH.

Certaines observations peuvent être formulées au sujet de la situation financière des ménages des différents segments. En termes de revenu brut moyen, on remarque que les ménages « locataires » dans le parc HLM (17 342 €, FILOCOM 2013) se trouvent dans une situation financière moins favorable par rapport aux ménages « propriétaires occupants » (37 783€, FILOCOM 2013). De façon générale, les segments « locataires parc privé » (43%), « locataires parc HLM » (49%) et « locataires parc communal » (42%) concentrent des parts assez élevées de ménages « pauvres », alors que le segment « propriétaires occupants » ne concentre que 12% de ménages reconnus comme « pauvres ». En termes d'évolution, entre 2009 et 2013, l'écart s'est creusé entre les segments « propriétaires occupants » et « locataires ».

3.3 Un habitat individuel dominant

Le parc de la CAPH est marqué la prépondérance de logements individuels. Sur l'ensemble du territoire intercommunal, **l'offre en logements se compose d'une très large majorité de maisons individuels (88% du parc de logements) et d'une part très réduite de logements collectifs (12%)**. Cette offre en collectif est faible comparativement à celles du Département (31%) et de la Région (27%).

Les communes de Denain, Douchy-les-Mines, Saint-Amand-les-Eaux et Trith-Saint-Léger (avec respectivement 19%, 24%, 29% et 19% de logements collectifs) font figure d'exception. Les seules communes de Denain (1 974 logements collectifs) et de Saint-Amand-les-Eaux (2 348 logements collectifs) concentrent près de 47% du parc de logements collectifs de la CAPH.

Ainsi l'importance du parc individuel témoigne de la **structure très diffuse du parc de logements de l'agglomération** (peu de copropriétés, peu de collectifs...). Cette structure diffuse nécessite, de la part de la CAPH, une intervention diffuse afin de répondre, entre autres, aux défis d'adaptation et/ou de réhabilitation technique et thermique du parc de logements. Cette question concerne aussi bien les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs privés ou publics.

La structure individuelle du parc, occupé majoritairement par des propriétaires occupants, ne favorise pas les évolutions rapides du parc. En conséquence, les rythmes d'amélioration technique, thermique et paysagère s'en retrouvent réduits.

Ainsi, au regard de la concentration d'un habitat individuel sur le territoire et du manque de visibilité extérieure des politiques d'amélioration de l'habitat, ces dernières donnent peu de résultats visibles dans l'amélioration globale du cadre de vie. Mais il faut signaler que la mise en œuvre de dispositifs (de type PIG, OPAH, OPAH RU), au cours de ces dernières années, ont permis d'améliorer un nombre important de logements même si, rapporté à l'amplitude de cette problématique, beaucoup reste à faire sur le territoire.

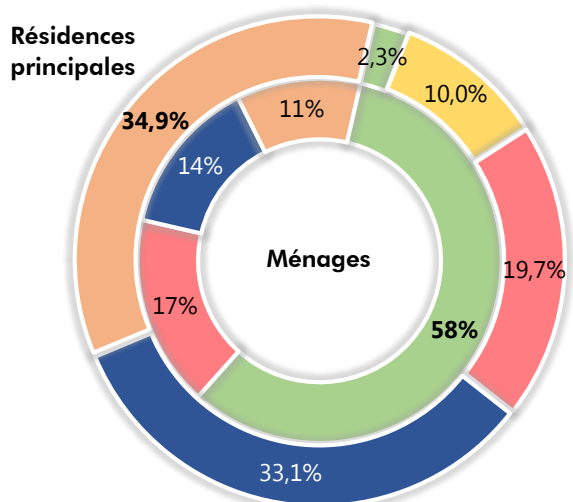
3.4 Un parc de grands logements éloigné de la composition des ménages

Le parc de logements des résidences principales de l'agglomération se compose d'une majorité de grands logements. En effet, *68% des résidences principales comptent au minimum 4 pièces (33.1% des logements comptent 4 pièces et 34.9% comptent au minimum 5 pièces)*.

En comparaison avec la taille des ménages de la CAPH, qui a diminué sur le territoire entre 2007 et 2013, il peut être relevé une certaine « inadéquation » de l'offre de logement avec la taille des ménages. Assurément, tandis que 58% des ménages de l'agglomération sont composés d'une ou deux personnes, l'offre en logements T1 et T2 est de 12.3%.

Ce constat est significatif, il témoigne d'une sous-occupation des résidences principales et pourra être pris en considération dans les réflexions concernant la nature et les typologies de l'offre de logement à développer sur le territoire. Malgré tout ce constat est à relativiser. Il faut prendre en compte que l'accès à un logement dépend de la volonté des ménages (et donc des souhaits des ménages en matière de taille de logement) mais aussi de leurs capacités financières.

**COMPOSITION DES MENAGES ET
TYPOLOGIE DES RESIDENCES
PRINCIPALES** Source : FILOCOM 2013



T1	Personne seule, couple ou famille monoparentale
T2	
T3	Couple avec une personne à charge ou famille monoparentale avec 2 enfants
T4	Couple avec deux personnes à charge ou famille monoparentale avec 3 enfants
T5 et +	Couple avec trois personnes à charge et + ou famille monoparentale avec 4 enfants et +

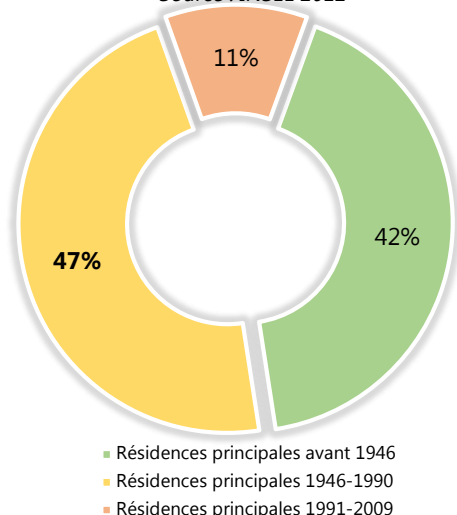
34.9% des résidences principales de la CAPH comptent 5 pièces et plus (21 795 logements en 2013) et seulement 11% des ménages de la CAPH sont constitués d'au moins 5 personnes (6 653 ménages en 2013).

De plus, en faisant la distinction entre les ménages « locataires » et les ménages « propriétaires occupants », il ressort que le constat d'une sous-occupation est moins prégnant chez les ménages « locataires » (avec une présence plus importante de logements T2 et T3). Il est à noter que les familles monoparentales (10.8% des ménages de la CAPH, INSEE 2012) représentent une part non négligeable des « petits ménages » (1 et 2 personnes). L'importance du nombre de ces familles génère des attentes et problématiques de logement particulier. Il est donc nécessaire qu'elles soient en mesure de trouver des logements de typologie en adéquation à leurs besoins et leurs moyens.

3.5 Un parc de logements vieillissants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES

(par période de construction)
Source : INSEE 2012



Les résidences principales de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut sont constitués à **89 % par des constructions datant d'avant 1990.**

Le parc de logements est marqué par une prédominance de logements anciens, les logements construits avant 1946 représentent 42 % du parc et le parc construit entre 1946 et 1990 représente 47 % des logements.

Ces éléments mettent en évidence **l'importance de la réhabilitation des logements sur le territoire.**

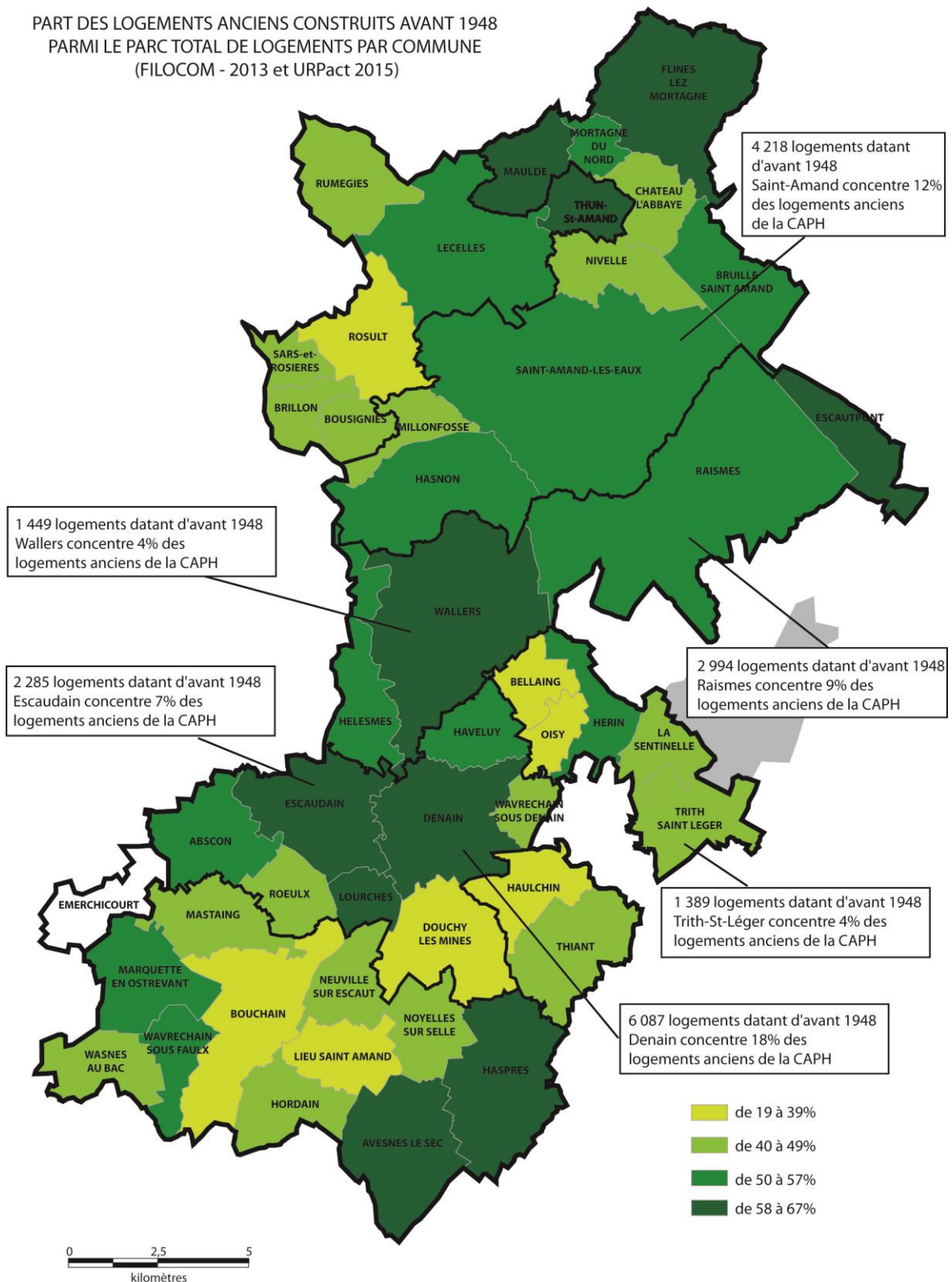
A ce sujet, la cartographie ci-après affiche de fortes inégalités spatiales. En effet, certaines communes du territoire présentent près de 50%, voire davantage, de logements construits avant 1946, tels que Avesnes-le-Sec (49%), Denain (59%), Escaudain (50%), Flines-lez-Mortagne (62%), Marquette-en-Ostrevant (50%), Raismes (49%), Thun-Saint-Amand (52%) ou Wallers (49%).

On constate que le « parc ancien » constitue, selon les secteurs du territoire, entre 80 et 90% du parc des résidences principales. Pour précision, on constate la présence importante du parc datant d'avant 1946 sur les secteurs de l'Amandinois (44%) et du Corridor Minier (46%). A l'inverse, le secteur de la Couronne Ouest de Valenciennes ne contient que 31% de résidences principales construites avant 1946.

Concernant le parc « récent » (à savoir les logements construits après 1991), la répartition montre également certaines disparités. La proportion la plus importante des logements construits depuis 1991 se situe sur le secteur de l'Amandinois (22%) alors qu'il n'atteint que 9% dans le Denaisis. En règle générale, sur l'ensemble des secteurs de la CAPH, les logements construits depuis 1991 l'ont été essentiellement sur la période 1991-2008.

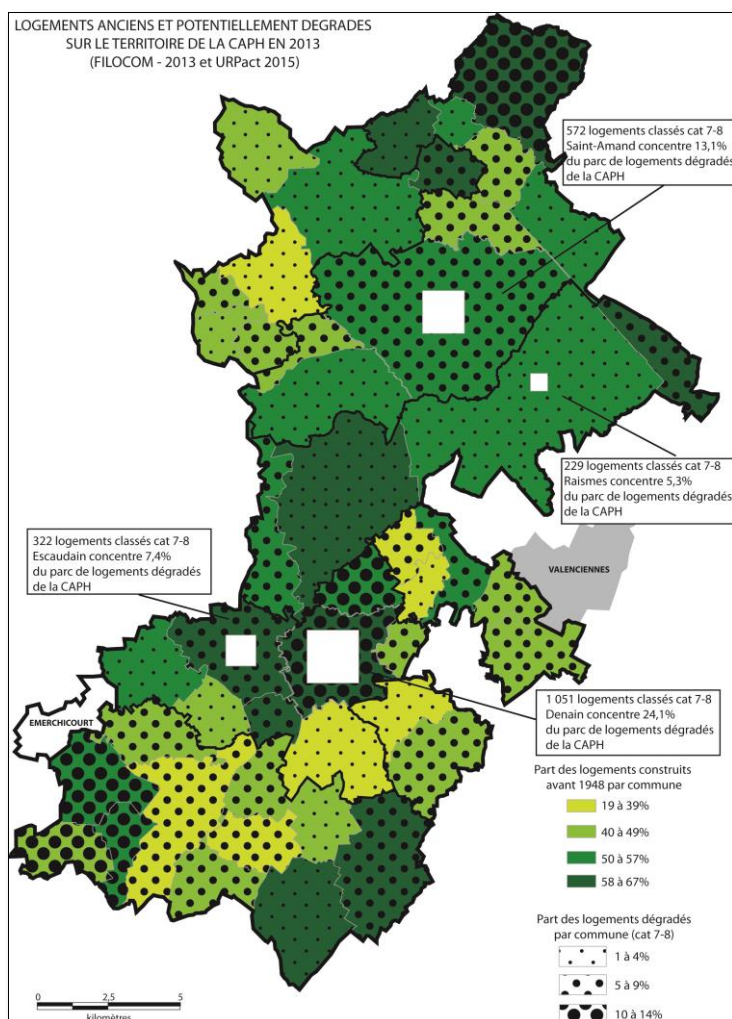
Le parc de la CAPH est vieillissant. Il s'agit de l'héritage d'une urbanisation ancienne du territoire liée, entre autres, aux activités minière (logements miniers) et industrielle. Le vieillissement du parc entraîne la présence importante de logements indignes ou en mauvais état, et nécessitant d'importants travaux de rénovation. Indéniablement, ces logements constituent un enjeu à privilégier dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'habitat. Si, dans un premier temps, les communes de Denain, Escaudain et Louches ont fait l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU), et dans un deuxième temps, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place à l'échelle de l'agglomération, il reste beaucoup à faire en matière d'amélioration de l'habitat sur le territoire.

PART DES LOGEMENTS ANCIENS CONSTRUITS AVANT 1948
 PARMIS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS PAR COMMUNE
 (FILOCOM - 2013 et URPAct 2015)



6 communes concentrent à elles seules plus de la moitié du « parc ancien » de la CAPH (54%) : Denain (18%), Saint-Amand-les-Eaux (12%), Raismes (9%), Escaudain (7%), Trith-Saint-Léger (4%) et Wallers (4%)

La cartographie ci-après met en corrélation la part des logements en mauvais état (catégories 7/8) avec la part des logements construits avant 1948. Il en ressort que le lien n'est pas systématique entre logements anciens et logements dégradés.



En effet, les données cartographiques de ces deux séries de statistiques sont loin de se superposer parfaitement et montrent plutôt qu'une stratégie de lutte contre l'insalubrité et/ou contre la non décence devra être déployée avec beaucoup de discernement.

Ainsi, la première carte intitulée « Part des logements anciens construits avant 1948 (parmi le parc total de logements par commune) » présente les communes concentrant un taux de logements anciens élevé (dépassant les 50 %) au sein de leur parc de logement. Les communes de Denain (67%), Flines-lez-Mortagne (64%), Thun-Saint-Amand (64%), Escaudain (61%), Avesnes-le-Sec (60%), Maulde (60%), Wallers (59%), Louches (59%), Haspres (58%) et Escautpont (58%) sont les 10 communes de l'agglomération regroupant les plus forts taux de logements anciens.

En comparaison, sur la carte ci-après dénommée « Logements anciens et potentiellement dégradés sur le territoire de la CAPH (en 2013) », les communes de Flines-lez-Mortagne, Denain, Haveluy, Marquette-en-Ostrevant, Wavrechain-sous-Faulx et Wasnes-au-Bac affichent des taux élevés de logement en mauvais état.

Ainsi, seules les communes de Denain et de Flines-lez-Mortagne cumulent les deux paramètres « part de logements anciens antérieurs à 1948 » et « logements potentiellement dégradés (catégorie 7/8) ».

A l'inverse Bouchain, Lieu-Saint-Amand et Bellaing présentent une proportion de logements en catégorie « 7/8 » élevée malgré une proportion faible de logements anciens, et Wallers et Avesnes-le-Sec présentent un parc relativement ancien mais des taux faibles de logements en mauvais état.

3.6 La vacance, un phénomène en hausse

Avec 5 734 logements vacants en 2013, la **Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut présente un taux de logements vacants s'élevant à 8.3 %** (FILOCOM 2013). Ce taux est semblable à ceux constatés aux échelles départementale (8.4 %) et régionale (8.1 %) mais il est sensiblement inférieur à celui observé sur la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (10.6 %).

Le taux de vacance est en hausse depuis plusieurs années, elle se répartit et se développe de manière différenciée sur le territoire.

REPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS (par secteur)

Sources : FILOCOM 2011 et 2013

Secteurs	2011	2013	Evolution 2011-2013
Amandinois	20.6 %	22.2 %	+ 16.39 %
Corridor Minier	15.1 %	15.3 %	+ 8.46 %
Couronne Ouest de Valenciennes	12 %	11.9 %	+ 7.24 %
Denaisis	39 %	38 %	+ 5.02 %
Ostrevant	9.6 %	9.3 %	+ 4.72 %
Vallée de la Scarpe	3.8 %	3.3 %	- 7.46 %
		CAPH	+ 7.65 %

Au regard de ce tableau, il apparaît que la situation n'est pas homogène à l'échelle de la CAPH. Seul le secteur de la Vallée de la Scarpe a connu une réduction du nombre de logements vacants entre 2011 et 2013.

La hausse de la vacance est générale puisqu'elle concerne 28 communes (sur les 46 de la CAPH).

La vacance se concentre, en volume, sur les pôles urbains de Denain (1 273 logements vacants en 2013) et Saint-Amand-les-Eaux (894 logements vacants en 2013) mais également sur les communes de Raismes, Wallers, Trith-Saint-Léger, Douchy-les-Mines et Escaudain. Ces communes concentrent près de 63 % des logements vacants de la CAPH.

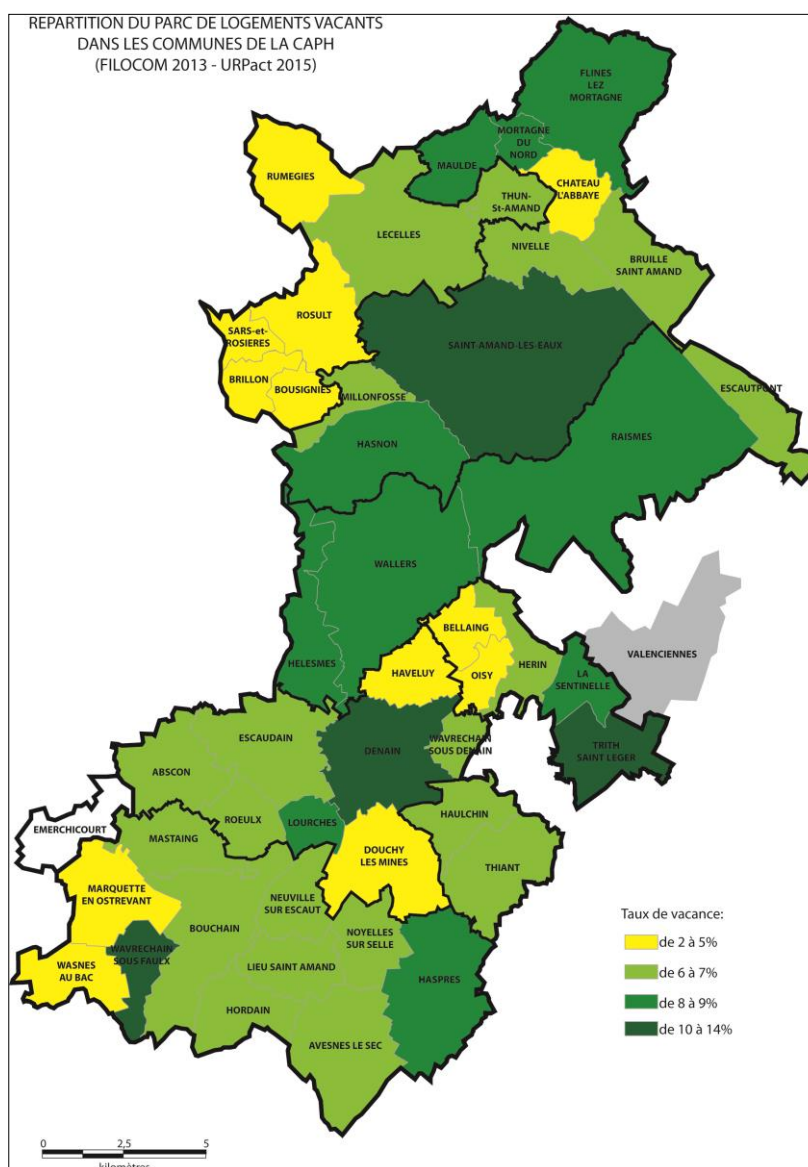
Les communes les plus urbaines concentrent les plus forts taux de logements vacants. Ce phénomène est lié notamment à la vacance dite « conjoncturelle » (à savoir la période de latence entre une sortie de logement et une entrée dans le logement par de nouveaux occupants). Cette vacance conjoncturelle reflète la bonne fluidité ou non du marché, ainsi elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. A cela s'ajoute d'autres explications comme la présence d'un fort taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI), la vacance organisée dans la cadre de restructuration urbaine ou l'allongement des durées liées aux mutations de propriétés, etc.

Au vu de l'évolution de la vacance, on constate que la hausse de la vacance concerne également les communes dites « rurales ». Contrairement aux pôles urbains du territoire, la vacance s'opère de manière plus diffuse sur les communes rurales.

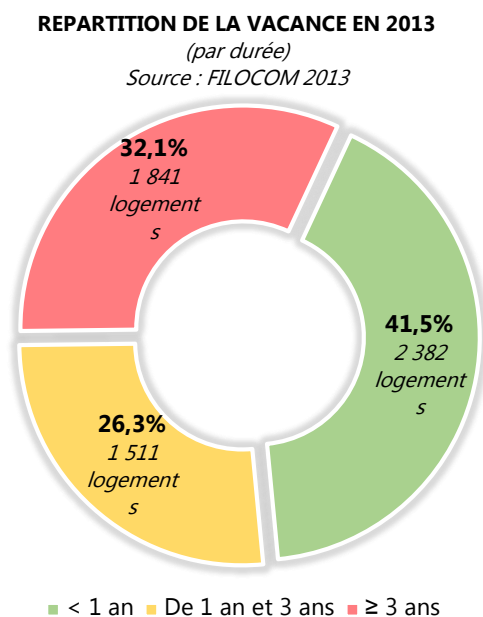
La part prise par les logements vacants au sein du parc total de logements est de plus en plus importante sur le territoire. En conséquence, l'évolution de la vacance sur la CAPH est à surveiller. Elle représente un **enjeu majeur pour le PLH 2017-2022 et une action indispensable** au bon fonctionnement du marché du logement.

La carte ci-dessous montre que les taux de vacance les plus élevés concernent les communes de Denain, Wavrechain-sous-Faulx, Trith-Saint-Léger et Saint-Amand-les-Eaux. Ainsi, si l'on peut constater une hausse générale de la vacance sur le territoire, ces taux masquent de fortes disparités, en ce qui concerne le volume de logements concernés. On peut constater que ce phénomène touche de manière prégnante la commune de Denain, avec une hausse de près de 200 logements vacants entre 2011 et 2013. Cette tendance à la hausse ne trouve sans doute pas les mêmes explications dans chaque commune du territoire.

L'analyse de la vacance fait ressortir qu'un lien existe entre l'ancienneté des logements et la vacance : **68.2% des logements vacants en 2013 ont été construits avant 1948**. En outre, un lien peut être également mis en évidence entre la taille des logements et la vacance.



En ce qui concerne la vacance de longue durée, vacance dite « structurelle », on constate que **32.1% des logements vacants sur le territoire de la CAPH le sont depuis plus de trois ans.**



En 2013, la CAPH dénombrait plus de 1 841 logements vacants depuis plus de 3 ans.

La vacance de longue durée (à savoir la vacance de plus de 3 ans) affecte souvent un parc difficilement mobilisable pour des raisons d'état du bien et/ou d'inadaptation du bien par rapport à la demande et ne trouvant pas preneur en raison de leur inconfort ou encore de leur environnement. On y trouve aussi des logements sous le coup de projets, en attente de succession ou en indivision, d'autres sont conservés à titre patrimonial voire sentimental. Cette vacance entraîne mécaniquement la poursuite de la dégradation des logements mais aussi de certains quartiers. La vacance « structurelle » est une vacance difficile à enrayer pour les pouvoirs publics, elle rassemble des situations plus délicates et plus difficiles à endiguer.

Les phénomènes de vacance de longue durée n'évoluent pas de la même manière dans l'ensemble des communes, la vacance « structurelle » est marquée par des disparités territoriales. Alors qu'elle est de 32% à Denain, 31 % à Saint-Amand-les-Eaux et elle peut aller jusqu'à 42 % comme à Bouchain. Cette vacance participe à la dégradation du paysage urbain. Ce phénomène a également une incidence directe sur les prix du foncier avoisinant.

L'une des explications à ce phénomène de vacance « structurelle » est la présence d'un parc privé en mauvais état, notamment sur les communes de Denain et Saint-Amand-les-Eaux. Il s'agit d'un phénomène contre lequel il est difficile de lutter. Assurément, la vacance de ces logements en mauvais état est celle dont les effets sont les plus néfastes en termes de dévalorisation globale, du foncier, de la qualité de l'habitat et de vie des habitants. Ce phénomène tire littéralement vers le bas les secteurs où il est à l'œuvre. Le caractère vacant de ce parc empêche le déploiement des outils de coercition dont on peut disposer lorsque des locataires occupent ces logements (arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril si les conditions sont réunies, RHI).

Arrêtés Préfectoraux (AP) d'insalubrité

Sur la CAPH, le nombre d'Arrêtés Préfectoraux a chuté en 2010 et à nouveau en janvier 2014 après une augmentation de 2011 à 2013. Le secteur du Denais concentre 62.8 % des arrêtés préfectoraux (283 arrêtés, dont 89 « irrémédiables ») pris sur le territoire de la CAPH, notamment sur les communes de Denain, Escaudain, Louches et Roeulx. Ramené à l'importance du parc de logements, le taux d'arrêtés le plus élevé se trouve à Louches.

Deux types d'arrêtés préfectoraux sont pris :

- Les arrêtés d'insalubrité rémédiabiles : ils sont pris par le Préfet et leur exécution est faite par le maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police en tant que représentant de l'Etat (travaux d'office) ;
- Les arrêtés d'insalubrité irrémédiables et impropres à l'habitation : les logements ne peuvent pas faire l'objet de travaux d'office par la collectivité publique en sortie d'insalubrité mais ils poussent au développement de projets coercitifs (type RHI, THIRORI, DIP loi Vivien, etc.). 43.5% des arrêtés pris sur la CAPH sont classés « irrémédiables et impropres à l'habitation » et 4 communes concentrent 53% de ces arrêtés « irrémédiables » (Denain, Louches, Raismes et Saint-Amand-les-Eaux).

Au niveau de l'arrondissement, en 2010 et en 2011, les arrêtés d'insalubrité irrémédiables et locaux impropres à l'habitation étaient majoritaires. Depuis 2012, ce sont les arrêtés d'insalubrité rémédiabiles. Une importante baisse des arrêtés pris est notée en janvier 2014, la même tendance étant observée sur l'EPCI.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Par ailleurs, un autre phénomène pourrait constituer une préoccupation sur le territoire de l'agglomération : la **vacance commerciale** en cœur de ville. Cette dernière s'accompagne souvent de la vacance des logements à l'étage et participe de l'altération des centres-urbains. Ce type de problématique peut être observé en particulier à Denain et Saint-Amand-les-Eaux.

Au cours du prochain PLH, une **étude de la vacance** pourra être envisagée afin de qualifier (caractériser) et de quantifier le phénomène. Ceci dans l'objectif de mieux lutter et de résorber la vacance, cette dernière pouvant être défavorable à l'image et à l'attractivité du territoire. La lutte contre la vacance revêt une opportunité de développer une offre de logements (*par la remise sur le marché*) en récupérant plus facilement des logements et plus rapidement par rapport à la construction neuve (*permettant l'optimisation du bâti existant et une réduction des consommations foncières*).

POINTS A RETENIR

La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut comptait, au 1^{er} janvier 2016, 46 communes et 68 893 logements. Le territoire de la CAPH est placé sous les aires d'influence de la Métropole Lilloise et de Valenciennes, notamment en termes d'activités et d'emplois.

Les données démographiques mettent en évidence une augmentation récente de la population, sur la période 2007-2012. Ainsi, même si les dynamiques démographiques diffèrent selon les secteurs de la CAPH, on constate un vieillissement général de la population de l'agglomération.

Le nombre des ménages (*qui justifie les besoins en logement*) a augmenté sur le territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut, cette augmentation est liée au phénomène de densification des ménages. Il est constaté également que la taille des ménages a diminué et que les ménages suivent la tendance au vieillissement de la population.

La situation financière des ménages est fragile et précaire. A l'intérieur même du territoire de l'agglomération, des disparités importantes apparaissent entre les secteurs de la CAPH. Ces disparités se sont creusées au cours de ces dernières années. Ce constat a une incidence sur les dynamiques du marché de l'habitat sur le territoire, notamment sur le parcours résidentiel des ménages modestes.

La répartition du parc de logements témoigne que le territoire de la CAPH est un territoire à fonction résidentielle. Le territoire est assujéti à de nombreuses disparités aux sujets de la structure et du statut d'occupation du parc. Cette répartition inégale renvoie aux questions de la différenciation financière des secteurs (*un ménage « locataire HLM » sur deux est reconnu comme « ménages pauvres »*) et à l'adaptation des logements. Il est à noter l'importance du parc social (25.8 % des résidences principales) sur le territoire de la CAPH.

Le parc de logements de l'agglomération se caractérise par un habitat individuel dominant (*structure diffuse*) et par la présence de grands logements (*divergent avec la composition des ménages du territoire*). La CAPH dispose d'un parc vieillissant, en effet, 89% des constructions datent d'avant 1990. La part importante des logements anciens constitue un fort potentiel d'amélioration technique et thermique des logements et il pose également la question de l'habitat indigne.

La vacance des logements est un phénomène présent sur l'ensemble du territoire, il est en hausse depuis plusieurs années. Le taux de vacance est de l'ordre de 8.3%.

Sur une période récente (2007-2012), le nombre d'emplois a diminué sur le territoire de la CAPH. La répartition et l'évolution des emplois ainsi que l'examen des déplacements domicile-travail font également ressortir quelques différences entre les secteurs de l'agglomération et une forte imbrication avec le pôle d'emploi de Valenciennes. Les emplois du territoire se concentrent essentiellement sur les secteurs de l'Amandinois et du Denaisis, considérés comme des bassins d'emploi secondaires au sein de l'arrondissement.

La CAPH fait face à un certain nombre de clivages économiques et sociaux. Le parc de logements de la CAPH fait également face à de nombreuses disparités entre les différents secteurs du territoire (structure, occupation et vieillissement du parc, répartition de la vacance, etc.). Certains secteurs cumulent les problématiques. Ainsi, la résolution de ces disparités territoriales sera l'un des enjeux majeurs du prochain PLH.

PARTIE 2 – LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ EN COURS

I/ LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Inscrite en tant qu'axe 1 du PLH 2009-2014, la « relance de la construction » était un engagement fort de la CAPH en réaction à un contexte défavorable à la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire (insuffisance de l'offre, renchérissement du coût du logement, etc.).

Rappel des objectifs du PLH 2009-2014

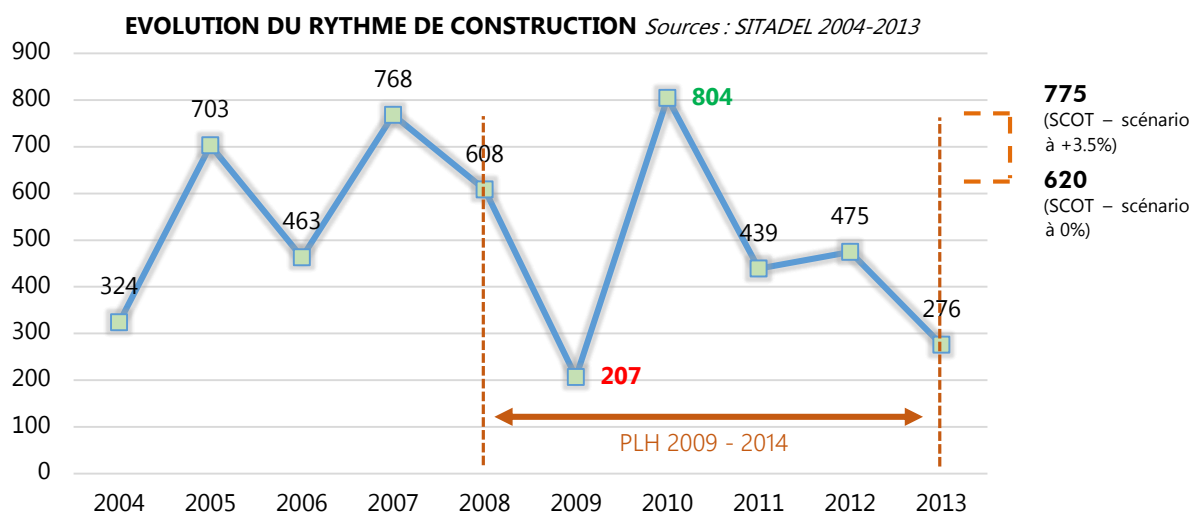
Les objectifs de construction du précédent PLH ont été déclinés pour les différents segments du parc de logements de la CAPH. Ces objectifs se répartissaient de la manière suivante :

30% de locatifs sociaux	350 logements par an
20% d'accession sociale à la propriété	230 logements par an
30 d'accession libre	350 logements par an
20% de locatifs privés	230 logements par an
<hr/>	
= 1 160 logements par an (6 960 logements sur 6 ans)	

1.1 Evolution de la construction

1.1.1 Evolution globale de 2004 à 2013

Sur la période 2004-2013, **5 067 logements ont été construits en 10 ans**, soit une moyenne de 505 logements par an (Source Sit@del²).



Sur la période du précédent PLH 2009–2014, **le rythme de construction neuve a été de 468 logements par an**, rythme inférieur aux objectifs fixés. Ce rythme de construction est en léger recul par rapport à la période antérieure (2004-2007), au cours de laquelle une moyenne de 562 logements construits par an a été constatée.

Au regard du graphique, ci-dessus, on constate l'évolution « en dents de scie » du rythme de construction sur la période 2004 – 2013. On remarque une tendance à la baisse du rythme de

² Logements commencés de 2004 à 2013 en date réelle
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

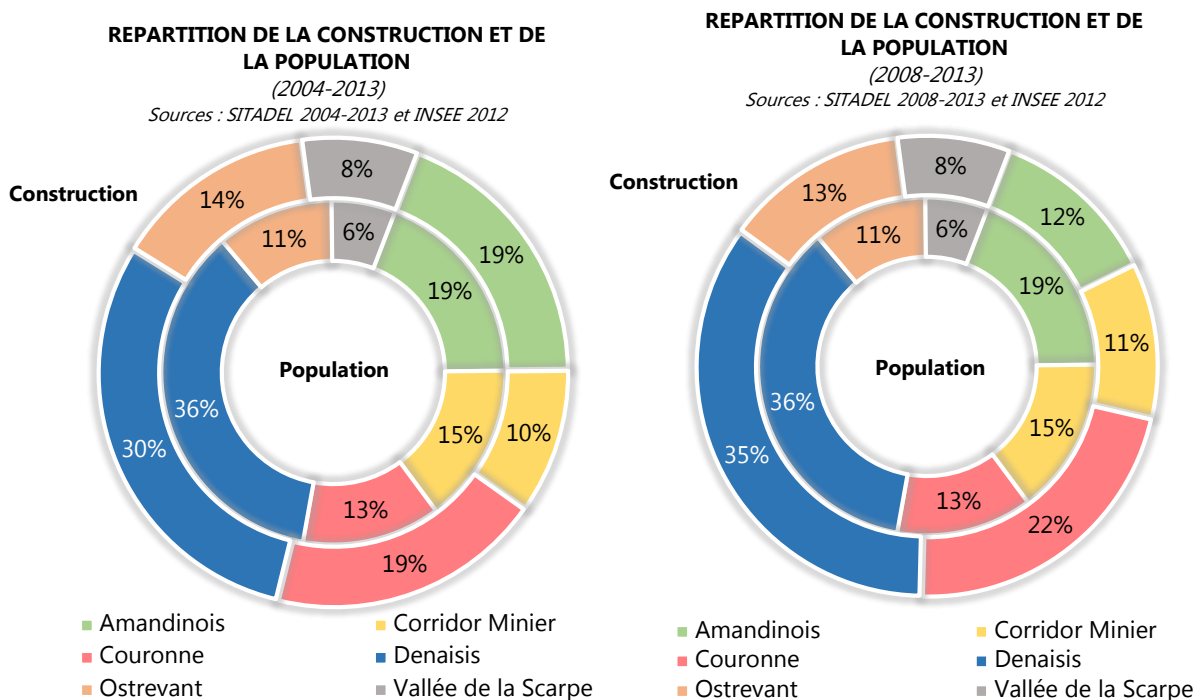
construction sur le territoire, suite au pic de 2010 (804 logements), pour parvenir en 2013 à un niveau très faible (276 logements). En réalité, le pic de 2010 compense la baisse très importante de 2009 (207 logements). On peut considérer que la baisse du rythme de construction sur la CAPH s'est amorcée en 2009.

Cela met en évidence que le rythme global de construction est éloigné des objectifs du PLH 2009 – 2014, car il ne représente que 37% du rythme annuel de construction prévu (1160 logements). Ce rythme est également très inférieur aux objectifs de construction fixés par le SCOT pour les dix prochaines années, 700 logements par an, car la prolongation de la tendance enregistrée depuis 2008 situe le niveau de production annuel à un total d'environ 400 logements.

Par ailleurs ce rythme correspond à la projection OMPHALE (INSEE 2013) de la demande potentielle d'environ 443 logements par an, sur la période 2010 – 2020 (scénario « central » du porter à connaissance de l'Etat).

1.1.2 Répartition et évolution par secteur

La construction neuve a été fortement portée par le secteur du Denaisis. Au cours de ces dernières années, on distingue également que les dynamiques de construction des secteurs de la CAPH ont été différemment attractives.



Sur la période du PLH 2009-2014, le secteur du Denaisis a fortement contribué à l'évolution de la construction neuve sur le territoire de l'agglomération (35% de la construction totale sur cette période). Sur les secteurs du Denaisis et de la Couronne Ouest de Valenciennes, les rythmes moyens de construction ont augmenté au cours de la période 2008-2013. Ces deux secteurs ont concentrés **57% des logements commencés au cours de la période d'application du précédent PLH**.

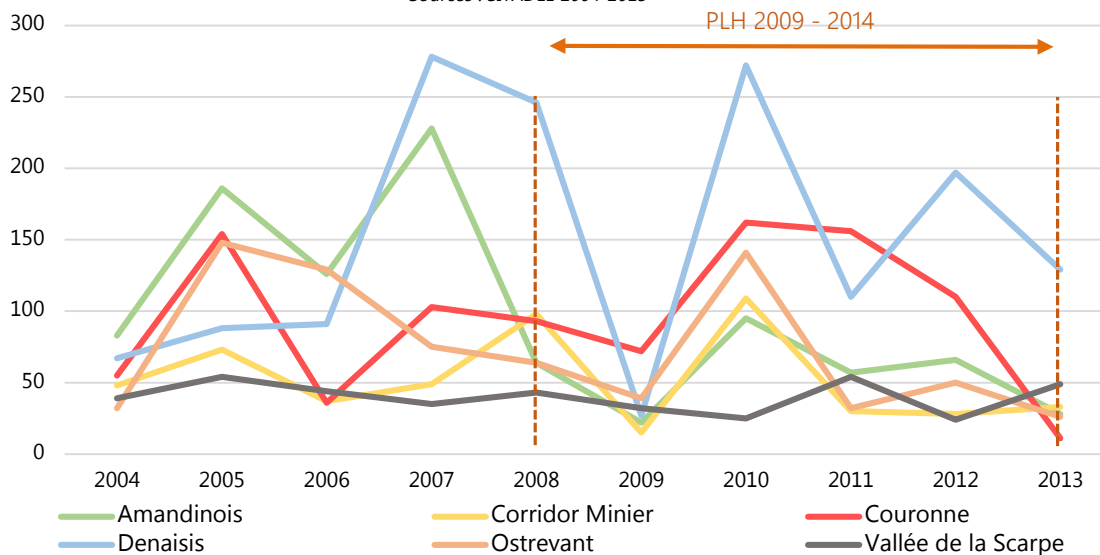
Toutefois, en confrontant les deux périodes (voir graphiques ci-dessus), on note le poids plus important du secteur de la Couronne Ouest de Valenciennes (+3%) et du Denaisis (+5%) dans l'effort de construction de la CAPH sur la période 2008-2013. A l'inverse on constate le poids moins important de l'Amandinois (-7%) sur la période du précédent PLH.

Au cours de la période 2004-2013, l'évolution globale des rythmes annuels de construction a été relativement similaire sur l'ensemble des secteurs de la CAPH. On remarque une période de croissance de 2004 à 2007, suivie d'une tendance à la diminution qui s'accroît à partir de 2011 (et dans une moindre mesure pour la Vallée de la Scarpe qui enregistre un rythme plus régulier).

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

(par secteur et par année)

Sources : SITADEL 2004-2013



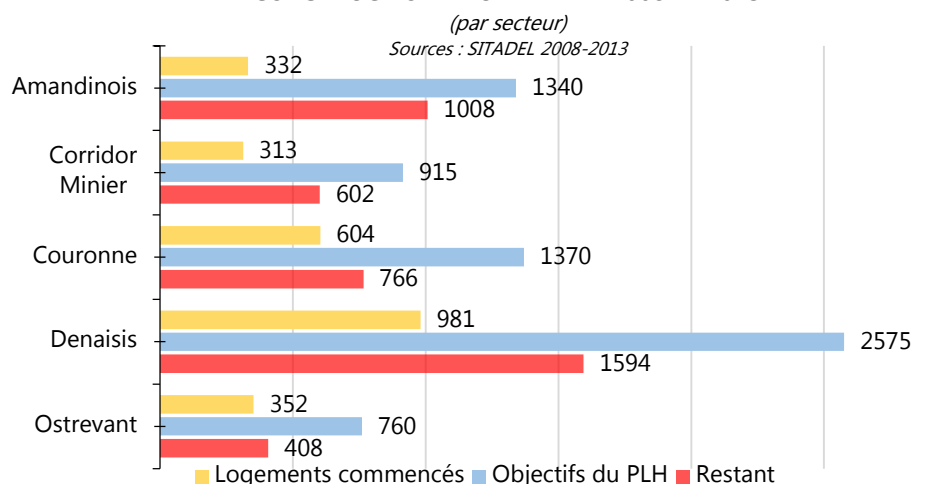
Sur la période du PLH 2009-2014, **aucun secteur n'a atteint les objectifs fixés par le précédent PLH.**

	Répartition de la construction 2008-2013		Objectifs de construction PLH 2009-2014		Taux de réalisation des objectifs de construction
	Nombre	%	Nombre	%	
Amandinois	332	12 %	1 340	19 %	24.8 %
Corridor Minier	313	12 %	915	13 %	34.2 %
Couronne Ouest	604	23 %	1 370	20 %	44.1 %
Denais	981	38 %	2 575	37 %	38.1 %
Ostrevant	352	13 %	760	11 %	46.3 %
TOTAL CAPH	2 582	100 %	6 960	100 %	37.1 %

L'Amandinois enregistre le taux de réalisation le plus faible, à savoir 24.8%. Ce secteur a disposé d'un rythme moyen de construction de 55 logements par an, soit le tiers du rythme de construction enregistré sur la période précédente (2004-2013). Le Corridor Minier a également connu un rythme de construction inférieur à la moyenne communautaire, avec 52 logements par an, soit 34.2% de l'objectif de construction affecté à ce secteur.

A l'opposé, dans l'Ostrevant, avec un rythme annuel de construction de 59 logements par an, les objectifs du PLH ont été atteints à hauteur de 46.3%. La Couronne Ouest de Valenciennes a atteint un taux de réalisation des objectifs de 44.1% (avec un rythme de construction de 100 logements par an) et le Denais un taux de 38.1% (avec un rythme annuel de construction de 164 logements).

CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2008 ET 2013



Quantitativement la relance de la construction est très inférieure aux objectifs fixés par le PLH 2009–2014. Cependant, les objectifs de rééquilibrage territorial de la construction neuve ont été globalement atteints, sauf sur le secteur de l’Amandinois.

Le bilan du précédent PLH révèle l’existence d’un décalage entre les objectifs de la construction privée du PLH 2009-2014 et la réalité du marché sur le territoire. De plus, le bilan indique également que l’attractivité du territoire (*divergente selon les secteurs*) et les revenus des ménages ne permettent pas d’envisager le développement d’importantes opérations de promotion immobilière destinées à l’accession ou à l’investissement locatif. L’agglomération de La Porte du Hainaut ne dispose pas d’emprise sur le marché immobilier privé.

La baisse de la construction trouve aussi son origine dans la difficulté, pour l’agglomération de La Porte du Hainaut, à mobiliser les partenaires face à la concurrence territoriale forte avec les aires de marché limitrophes (Lille Métropole, Valenciennes, etc.). Par ailleurs, la baisse de la construction peut également s’expliquer par le contexte économique défavorable à l’accession des ménages modestes, la gestion patrimoniale du parc des bailleurs sociaux sur le territoire (*orientés vers la réhabilitation*), le prix du foncier important sur la partie Nord de la CAPH, la précarisation croissante de la population sur certains secteurs, etc.

1.1.3 Répartition et évolution par commune

L’analyse de la répartition par commune des logements commencés sur une longue période (2004-2013) fait apparaître :

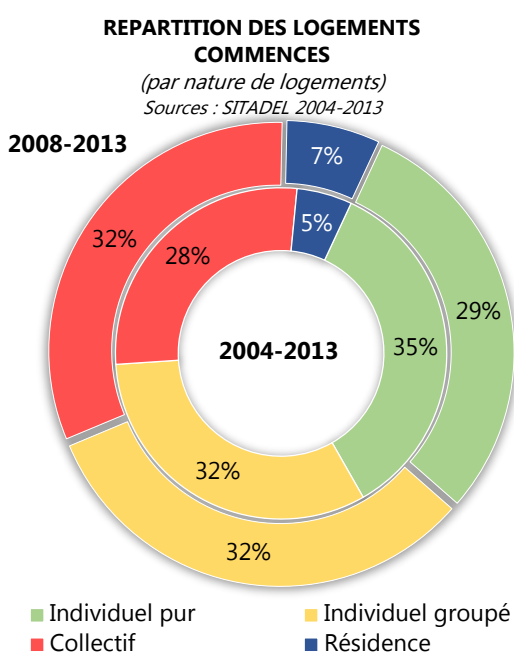
- ✓ Dans le Denaisis, le principal pôle urbain, Denain, a bénéficié du plus grand nombre de constructions, 511, soit 50 par an, ce qui représente le tiers des constructions du Denaisis et 10% des constructions enregistrées sur le territoire de l’agglomération sur la période 2004-2013. Les communes mitoyennes (Haveluy, Escaudain, Douchy-les-Mines, Louches et Wavrechain-sous-Denain) ont enregistré un volume de constructions bien supérieur (737 logements commencés), et tout particulièrement celles de Douchy-les-Mines (281 logements) et Escaudain (271 logements) ;
- ✓ Sur le secteur de l’Amandinois, 955 logements ont été commencés sur la période 2008-2013. Durant cette période, on observe un rythme de construction plus important à Hasnon (281 logements) qu’à Saint-Amand-les-Eaux, pôle secondaire de l’agglomération (250 logements) ;

- ✓ Dans les communes du Corridor Minier, on constate que le volume de construction a été plus important à Escoutpont (255 logements) qu'à Raismes (156 logements), commune dont le poids démographique est 3 fois plus élevé que celui d'Escoutpont ;
- ✓ Dans les communes de la Couronne Ouest de Valenciennes, on observe un volume important de constructions sur les communes d'Hérin (255 logements) et de Thiant (228 logements). Ces deux communes ont concentrées 61% des constructions de ce sous-territoire sur la période 2004-2013 ;
- ✓ Dans l'Ostrevant, les constructions se sont concentrées sur les communes de Bouchain (154 logements commencés) et de Marquette-en-Ostrevant (169 logements) ;
- ✓ Sur la Vallée de la Scarpe, c'est à Lecelles que le volume de construction a été le plus important (114 logements).

Sur une période plus récente, de 2008 à 2013, les évolutions les plus remarquables, par rapport à la période antérieure, ont été les suivantes :

- ✓ Sur le secteur du Denaisis, on constate un accroissement sensible des rythmes de construction à Denain (de 42 à 57 logements commencés par an) ;
- ✓ Dans l'Amandinois, on observe un effondrement des rythmes de construction à Hasnon (de 52 à 12) et, dans une moindre mesure à Saint-Amand-les-Eaux (de 39 à 16) ;
- ✓ Sur les communes du Corridor Minier, on remarque une stabilité des rythmes de construction à Escoutpont (de 23 à 22) et un léger redressement sur la commune de Raismes (de 11 à 19) ;
- ✓ Sur la Couronne Ouest de Valenciennes, on aperçoit un doublement des rythmes de construction à Thiant (de 13 à 30) et à La Sentinelle (de 10 à 20). A l'inverse, on distingue une réduction de moitié du rythme de construction sur la commune de Trith-Saint-Léger (de 27 à 14) ;
- ✓ Sur le secteur de l'Ostrevant, on constate une stabilité des rythmes de construction à Bouchain (de 15 à 16) et à Haspres (de 12 à 10). Et à l'inverse, un effondrement à Hordain (de 19 à 2) ;
- ✓ Sur la Vallée de la Scarpe, on observe une stabilité orientée à la baisse dans la plupart des communes de ce secteur.

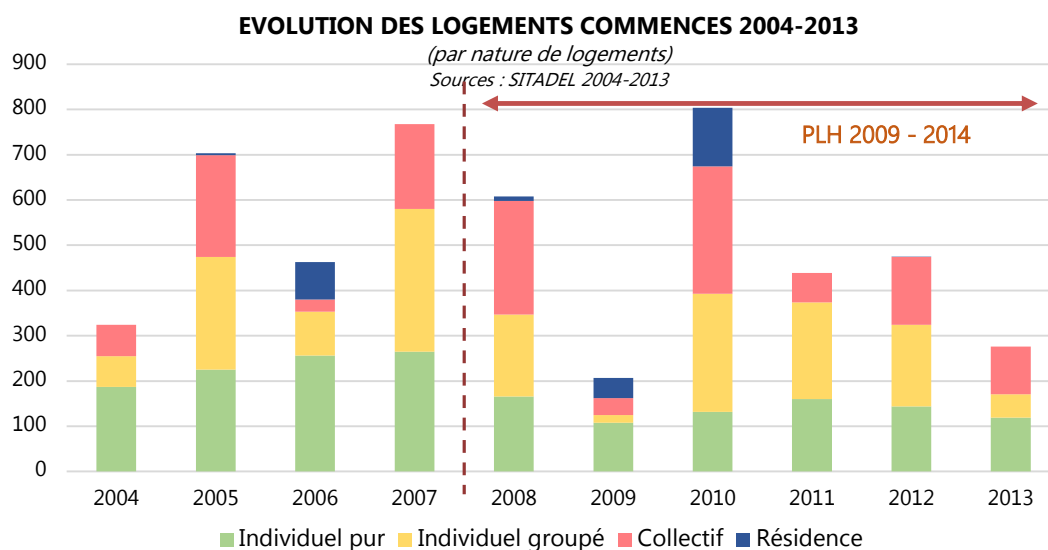
1.1.4 Evolution par nature de logements



Sur la période 2004-2013, **67 % des logements construits sur la CAPH ont été des logements individuels** en majorité il s'agit de logements individuels « purs » pour 34.8 %, c'est à-dire construits sur des terrains à bâtir en lotissement ou en diffus.

Les logements construits en collectif n'ont représenté que 27.6 %, auxquels s'ajoutent une partie des « résidences » (5.4%) construites en collectif, soit, au plus, un tiers des constructions.

Au regard de ce graphique et en comparaison avec la période 2004-2013, on observe que, sur la période d'application du précédent PLH, la part des logements collectifs a augmentée au détriment des individuels purs. Cette évolution montre la montée en charge des opérations de renouvellement urbain et la prise en considération des enjeux liés à l'étalement urbain.



En comparant la période du précédent PLH (à savoir les logements commencés de 2008 à 2013 et livrés de 2009 à 2013) avec la période précédente (logements commencés de 2004 à 2007), la réduction globale des rythmes de construction enregistrée sur le territoire est imputable pour l'essentiel à la réduction des rythmes de construction de logements individuels purs.

Sur ces mêmes périodes, on observe également une baisse du rythme de construction des logements individuels groupés, mais cette baisse est compensée par une hausse des rythmes de construction des logements en collectifs et des logements en résidence.

Si l'on prend en compte le fait que la construction de logements sociaux en opérations d'individuels groupés est restée soutenue pendant la période du PLH, tout au moins dans certains secteurs comme le Denais ou la Couronne Ouest de Valenciennes, cela signifie que le marché de l'accèsion privée (en diffus ou groupé) a connu une brutale rétractation depuis 2008. Ce phénomène est clairement illustré par l'écart constaté entre le nombre de logements individuels purs commencés en 2007, 265 logements et le nombre enregistré en 2013, 119 logements.

Cette rétractation du marché de la construction de logements individuels purs dans la CAPH est largement due à l'effondrement des rythmes de construction de logements individuels purs dans l'Amandinois à partir de 2008, où l'on est passé de 110 logements individuels purs en 2007 à 18 logements en 2013. Bien que de moindre ampleur, ce fort ralentissement se constate sur l'ensemble des sous-territoires de la CAPH, et particulièrement dans l'Ostrevant où les rythmes de construction se sont réduits de plus de 40% entre les deux périodes.

EVOLUTION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS 2004-2013

(par secteur) Sources : SITADEL 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
AMANDINOIS	51	63	78	110	41	18	36	37	42	18	494
CORRIDOR MINIER	15	24	27	23	14	15	15	23	22	8	186
COURONNE OUEST	15	17	21	8	13	12	8	9	6	8	117
DENAISSIS	49	39	39	39	41	21	30	29	30	27	344
OSTREVAANT	22	30	50	54	37	17	21	18	20	23	292
VALLEE DE LA SCARPE	35	52	41	31	20	25	22	44	24	35	329
TOTAL	187	225	256	265	166	108	132	160	144	119	1 762

Au sein de chaque sous-territoire de la CAPH, l'analyse des rythmes de construction de logements, par nature et par commune, depuis 2004 révèle certaines particularités :

- ✓ Dans le Denaisis, on constate un accroissement très sensible des rythmes de construction de logements collectifs à Denain (de 9 à 45 logements commencés par an) tandis que les constructions sous la forme d'individuels groupés se réduisant fortement (de 24 à 10). On note également l'arrêt de la construction de logements collectifs à Douchy-les-Mines et inversement le développement des logements collectifs sur la commune de Lourches ;
- ✓ Sur le secteur de l'Amandinois, on observe un effondrement des rythmes de construction de logements à Hasnon, tant des logements individuels purs (de 27 à 8 logements commencés par an), que des logements individuels groupés (de 13 à 3) et que des logements collectifs (de 12 à 0). On distingue cette même évolution à Saint-Amand-les-Eaux mais dans une moindre mesure ;
- ✓ Dans les communes du Corridor Minier, on remarque une certaine stabilité des rythmes de construction sous toutes les formes. Seul l'accroissement des rythmes de construction des logements collectifs à Raismes (de 4 à 13 logements commencés par an) est à remarquer ;
- ✓ Sur la Couronne Ouest de Valenciennes, on remarque le doublement des rythmes de construction des logements individuels groupés à La Sentinelle (de 11 à 22 logements commencés par an) et la réduction des rythmes de construction des logements collectifs à Trith-Saint-Léger (de 18 à 10) ;
- ✓ Sur le secteur de l'Ostrevant, les évolutions les plus sensibles sont sur la commune de Bouchain. Sur cette dernière, on observe l'arrêt de la construction des logements collectifs (de 10 à 0), cet arrêt étant compensé par le développement de la construction des logements individuels groupés (de 0 à 14 logements par an) ;
- ✓ Sur la Vallée de la Scarpe, l'évolution la plus remarquable est la baisse de la construction des logements individuels purs sur l'ensemble des communes.

1.2 Relance de la construction des logements locatifs sociaux (LLS)

L'analyse de l'évolution de la construction de logements locatifs sociaux a été effectuée à partir de la seule source disponible, l'observatoire de la CAPH, qui recense l'ensemble des opérations de logements HLM financées³.

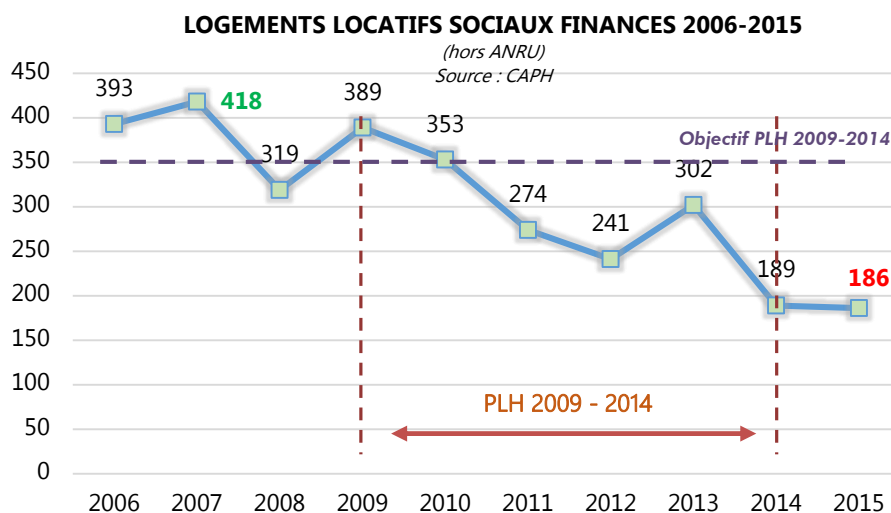
Dans l'analyse qui suit, il faut noter que les données de financement des LLS incluent, outre les constructions neuves, les opérations d'acquisition-amélioration. Les financements de logements locatifs sociaux de l'ANRU (434 logements dont 398 de 2009 à 2014) ont été exclus de cette analyse car, pour l'essentiel, ils ont concouru au remplacement de logements sociaux démolis.

1.2.1 Evolution du rythme de construction des LLS

Depuis 2006, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, **les appuis technique et financier de La Porte du Hainaut aux opérations de logements locatifs sociaux ont contribué au financement de 2 878 logements locatifs sociaux**, soit une moyenne de 320 LLS par an.

Cet engagement a permis de tripler le rythme annuel moyen de construction, passant de 100 logements avant 2006 à 377 logements par an de 2006 à 2008.

³ Il est à noter que les logements financés ne sont livrés qu'au plus tôt 18 mois après le financement.
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

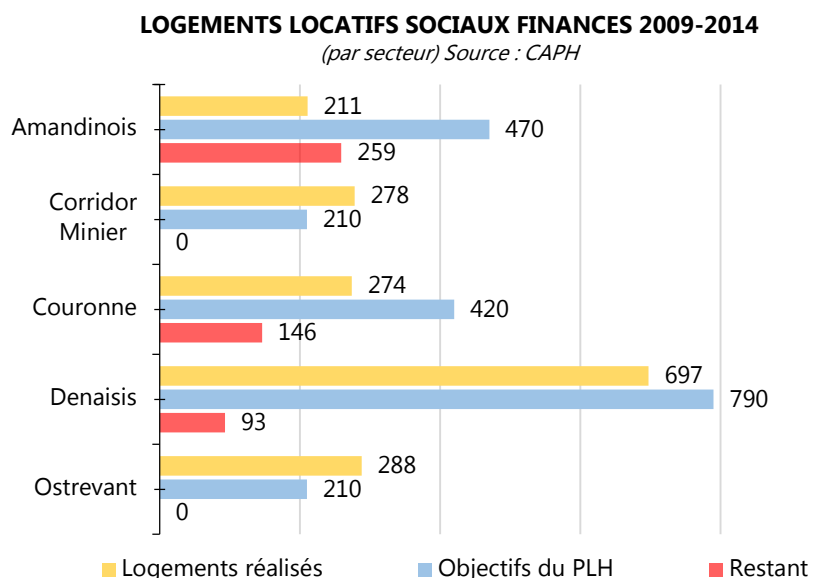


A compter de 2009 (et en excluant les LLS financés dans le cadre de l'ANRU), même si le rythme de construction de LLS se maintient à un niveau élevé, on constate une diminution presque continue du niveau de production. Les années 2014 et 2015 marquent un net décrochage à la baisse.

Il apparaît que la programmation locative sociale annuelle est globalement conforme aux objectifs du PLH 2009-2014. Hormis l'année 2014, la CAPH a financé en moyenne 320 logements (sur la période 2009-2013) par an au lieu de 350.

Sur la période 2009-2014, les logements locatifs sociaux ont représenté les trois quart de la construction neuve de logements sur la CAPH (hors Vallée de la Scarpe).

1.2.2 Répartition et évolution des LLS par secteur



L'évolution des LLS financés, de 2009 à 2014, montre que les objectifs de rééquilibrage territorial n'ont pas été atteints sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération. Seuls les secteurs de l'Ostrevant et du Corridor minier ont atteint les objectifs fixés par le précédent PLH. Le secteur de l'Amandinois enregistre le décalage le plus important avec l'objectif fixé par le PLH 2009-2014.

Ces disparités s'expliquent, entre autres, par des contraintes techniques et environnementales, mais également par la pression du marché immobilier privé.

Ce constat contribue au renforcement du poids du parc social dans les secteurs déjà fortement dotés de parc HLM. Pourtant, l'objectif du PLH 2009-2014 était de renforcer le parc des secteurs les moins bien dotés en logements sociaux, tout en tenant compte de la répartition de la demande de logements locatifs sociaux.

Comme il a été vu précédemment, la construction des logements locatifs sociaux diminue à partir de 2009. L'évolution du financement, sur la période du PLH et par secteur, montre également cette tendance à la réduction des financements LLS dans la plupart des secteurs du territoire.

EVOLUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2009-2014 (par secteur) Source : CAPH

SECTEURS	LLS FINANCES 2009-2014 (hors ANRU)						TOTAL
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
AMANDINOIS	0	117	2	0	0	92	211
CORRIDOR MINIER	71	71	16	90	19	11	278
COURONNE OUEST	23	43	57	58	44	49	274
DENAISSIS	277	49	181	77	104	9	697
OSTREVAUT	18	73	18	16	135	28	288
TOTAL	389	353	274	241	302	189	1 748

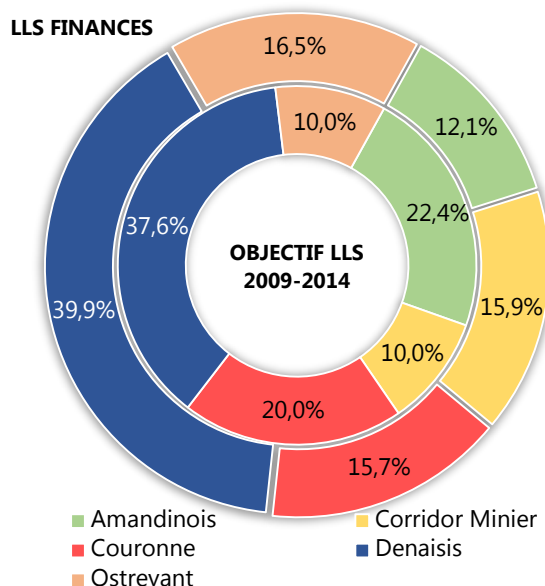
L'analyse de l'évolution, par secteur, fait apparaître que les territoires qui ont le plus contribué à la diminution du nombre de LLS financés, sur la période 2009-2014, sont :

- ✓ l'Amandinois (avec notamment 3 années sans aucun financement) ;
- ✓ le Denaisis, secteur dans lequel la baisse des volumes annuels des LLS est très sensible à partir de 2010 ;
- ✓ et la Couronne Ouest de Valenciennes où, depuis 2009, les volumes annuels de LLS financés ont fortement chuté.

A noter que la Couronne Ouest de Valenciennes a disposé d'un rythme régulier de financement LLS sur la période du précédent PLH, mais les volumes annuels ont fortement chuté entre 2008 (163 LLS) et 2009 (23 LLS).

REPARTITION DE L'OBJECTIF LLS PLH 2009-2014 ET REPARTITION DU FINANCEMENT DES LLS

(par secteur) Source : CAPH

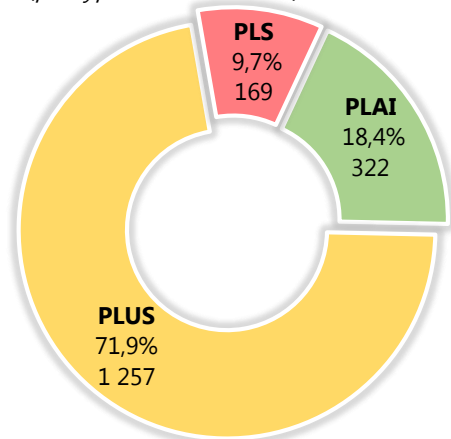


La répartition des logements locatifs sociaux financés, entre 2009 et 2014, est la suivante :

- ✓ Le secteur du Denaisis, territoire le plus urbanisé du territoire, contribue à l'effort de construction du parc HLM à hauteur 697 LLS, soit un peu moins que l'objectif du PLH (790). Cela correspond à 39.9% de l'ensemble des financements LLS sur la période 2009-2014. En conséquence, il peut être considéré que l'objectif a été atteint sur ce secteur. Ce dernier est le mieux doté en parc social (7 731 LLS et 49% du parc HLM de la CAPH – RPLS 2014) mais c'est également celui où la demande de logements locatifs est, proportionnellement, la plus importante. La seule commune de Denain a concentré 16% des PLUS de la CAPH, 25% des PLAI et 23% des PLS ;
- ✓ 288 LLS ont été financés sur les communes de l'Ostrevant. Les objectifs du précédent PLH pour ce secteur étaient de 210 LLS (10 % des financements). Ces objectifs ont donc été dépassés puisque le secteur de l'Ostrevant a reçu 16% des financements LLS. Cette évolution a permis de contribuer au renforcement du parc social sur ce secteur. A noter la répartition équilibrée de ces logements entre 6 communes de ce territoire ;
- ✓ 278 LLS ont été financés sur les communes du Corridor Minier, soit un peu plus que l'objectif du PLH 2009-2014 (à savoir 210 LLS). Les 3/4 de ces LLS financés ont bénéficié à la commune d'Escautpont ;
- ✓ Les communes de la Couronne Ouest de Valenciennes ont bénéficié du financement de 274 LLS, soit sensiblement moins que l'objectif du PLH (420 LLS). Cela correspond à 15.7% de l'ensemble des financements LLS de la CAPH sur la période 2009-2014. Cette évolution s'explique, en partie, à l'absence de construction de LLS à La Sentinelle, en raison des difficultés à mobiliser du foncier et au très faible nombre de construction à Trith-Saint-Léger. L'objectif de rééquilibrage du parc de logements sociaux au profit de ce territoire mitoyen de la ville-centre de Valenciennes n'est pas atteint. L'évolution des financements LLS, au cours de la période du PLH 2009-2014 et sur ce secteur, a eu peu d'impacts sur le poids du parc social de ce sous-territoire ;
- ✓ 211 LLS dans les communes de l'Amandinois (12 % des LLS financés), soit moins de la moitié des objectifs du PLH (470 LLS). L'objectif du précédent PLH était de renforcer le parc de logements HLM insuffisant de ce secteur. Cependant les financements LLS, sur la période 2009-2014, n'ont pas permis d'accroître la proportion de logements sociaux de l'Amandinois. Dans la commune centre de ce secteur, Saint-Amand-les-Eaux, qui est la seule commune dotée de toutes les fonctions urbaines et correctement desservie par les transports en commun, près de 300 logements ont été financés mais cela ne représente que les 2/3 de l'objectif du PLH. Dans la commune d'Hasnon, pôle secondaire de l'Amandinois, 13 LLS ont été financés sur les 100 prévus.

1.2.3 Répartition par type de financements

REPARTITION DES LLS 2009-2014
(par type de financement) Source : CAPH



Au cours des 6 années du PLH 2009-2014, **1 748 logements locatifs sociaux ont été financés**, dont 18.4 % de PLAI.

Sur la période du PLH, les PLUS ont représenté près des 3/4 des LLS financés (71.9%) alors qu'ils en représentaient 84 % au cours des 3 années précédentes (2006-2008). Il est à observer que la diminution de la programmation locative sociale est essentiellement due à la baisse des PLUS financés sur la période 2009-2014.

A l'inverse, on constate que la proportion des PLAI dans les opérations LLS a augmentée depuis 2006. En effet, alors que la production totale des LLS a connu une baisse non négligeable sur la période 2006-2014, le nombre de PLAI a été relativement stable sur cette même période. A titre d'illustration, les PLAI représentaient 16.7% de la programmation locative sociale en 2006. En 2014, 23.3% des logements locatifs sociaux financés ont été des financements PLAI.

Ainsi, le rééquilibrage constaté des financements de LLS s'est fait au profit des logements de type PLAI, dont le loyer est le mieux adapté au profil des demandeurs de logements sociaux du territoire de la CAPH. En effet, **41 % des ménages de l'agglomération ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS** (éligibles au logement PLAI).

A noter également que, depuis 2011, l'Etat préconise un objectif minimum de réalisation de 30 % de logements de type PLAI. Ce type de financement est donc indispensable à la bonne fluidité des parcours résidentiels sur l'agglomération et répond à la demande des ménages du territoire.

En conséquence, l'évolution de la programmation locative sociale montre que l'effort de diversification se poursuit sur le territoire de la CAPH.

En ce qui concerne l'analyse de l'évolution du financement de logement de type PLS, cette analyse n'est pas pertinente puisqu'il s'agit d'opérations ponctuelles de type EHPAD et non de logements « familiaux ».

II/ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS L'EXISTANT

2.1 Le marché des appartements

Au regard de la structuration du parc existant de logements (*constitué à 88% de maisons individuelles*), le marché de l'immobilier se concentre sur la revente des maisons individuelles.

En ce qui concerne le marché des appartements, ce dernier est limité à quelques communes urbaines du territoire. En effet, comme précédemment évoqué, les seules communes de Denain et de Saint-Amand-les-Eaux concentrent près de 47% des appartements de la CAPH. A l'instar des maisons individuelles, la vente d'appartements est orientée également vers l'ancien.

Une analyse de ce marché a été effectuée, en septembre 2015, à partir des annonces publiées sur les sites internet suivants : abrimo, explorimmo, seloger et immoregion. Cette analyse des offres d'appartements a permis de recenser une quarantaine d'offres pour l'ensemble du territoire de la CAPH dont près d'un tiers à Saint-Amand-les-Eaux (13 annonces), 8 à Denain et à La Sentinelle, 5 à Trith-Saint-Léger, à Raismes et 3 à Lecelles.

Cette offre représente une très faible part du marché des logements existants. A titre d'illustration, à Saint-Amand-les-Eaux, on comptait 13 annonces d'appartements mais plus 112 annonces de maisons. Le même constat pouvait être réalisé avec la commune de Denain : 8 annonces d'appartements pour 113 annonces de maisons.

Dans toutes ces communes, la typologie dominante est celle des T2 et T3, avec une proportion plus forte de T2 dans les communes mitoyennes de Valenciennes (La Sentinelle et Trith-Saint-Léger).

Au regard des annonces, les prix moyens varient selon les communes du territoire. A titre d'exemple, les prix moyens fluctuent entre 1 250€/m² à Denain et Raismes à près de 2 000€/m² à Saint-Amand-les-Eaux. Sur cette commune, 4 des 13 offres sont à des prix dépassant 2 500€/m². A Denain, la fourchette des prix est particulièrement large allant de 900€/m² à plus de 2 000€/m² pour un appartement neuf. Ils atteignent 2 200€/m² à Trith Saint Léger et à Lecelles. Et pour finir, à La

Sentinelle le prix moyen est relativement faible (1 432€/m²) en raison d'une offre importante de T2 et T3 à un prix de l'ordre de 1 000€/m².

2.2 Le marché des maisons individuelles

L'analyse du marché des maisons individuelles permet de caractériser les grandes aires de marché de La Porte du Hainaut. L'analyse du marché des maisons individuelles a été effectuée à partir des transactions recensées par MeilleursAgents.com (au 1er juillet 2014).

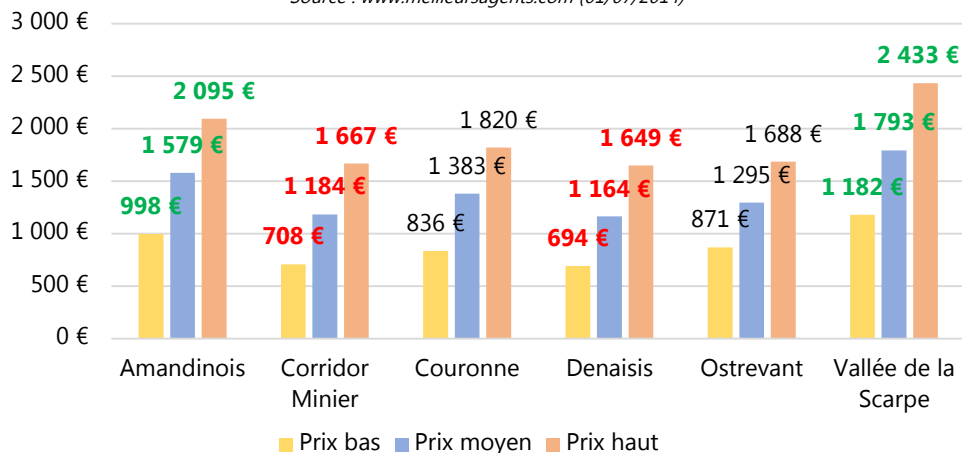
Deux grandes aires de marché : Amandinois/Vallée de la Scarpe et la conurbation du bassin minier et sidérurgique

L'analyse des prix de marché des maisons individuelles permet de définir deux grandes aires de marché bien distinctes et aux caractéristiques très contrastées. D'une part, l'ensemble constitué, au Nord de La Porte du Hainaut, des communes de la Vallée de la Scarpe et de l'Amandinois où les prix sont tirés par la demande en provenance de la Métropole Lilloise. Et d'autre part, l'ensemble constitué des communes de l'ancien bassin minier et sidérurgique, fortement marqué par la très faible attractivité de la conurbation Denain-Lourches.

MAISONS INDIVIDUELLES - Prix au m²

(par secteur)

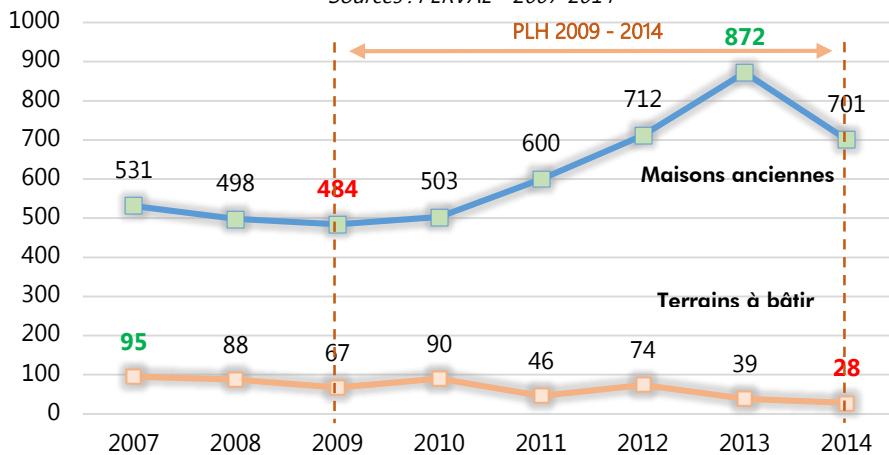
Source : www.meilleursagents.com (01/07/2014)



MARCHE DES MAISONS INDIVIDUELLES

(nombre annuel de transactions)

Sources : PERVAL - 2007-2014



Au regard de ce graphique, on observe que **le nombre de transactions des maisons anciennes a augmenté de manière constante depuis 2009**, même si on observe un ralentissement en 2014.

Cette augmentation du nombre de transactions dans le parc existant s'est opérée dans un contexte de ralentissement du nombre de ventes de terrains à bâtir.

EVOLUTION DES VENTES EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT ET DU PROFIL DE L'ACQUEREUR

(par année)

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
Typologie	3 pièces et +	80	73	86	134	152	138
	4 pièces	152	144	197	228	281	232
	5 pièces	143	180	182	226	278	223
	6 pièces	109	106	135	124	215	156
Age de l'acquéreur	- de 30 ans	158	147	151	184	242	175
	De 30 à 39 ans	156	156	217	246	335	276
	De 40 à 49 ans	81	90	103	139	188	141
	De 50 à 59 ans	37	40	64	62	82	75
	De 60 à 69 ans	18	31	28	40	37	37
	+ de 69 ans	8	6	6	11	9	11
CSP de l'acquéreur	Agriculteurs	/	<5	11	<5	/	<5
	Artisans / commerçants	12	20	<5	25	57	29
	Cadres supérieurs	35	44	23	25	85	89
	Prof. intermédiaires	102	121	54	114	252	210
	Employés	55	73	78	86	170	125
	Ouvriers	104	76	67	78	147	154
	Retraités	18	23	14	29	31	46
	Autres inactifs	7	6	9	11	26	16
	Profession inconnue	151	139	342	343	158	76
Origine de l'acquéreur	Communes de la CAPH	278	268	341	398	514	438
	Autres communes de l'arrondissement	98	115	109	125	156	137
	Département hors arrondissement	83	100	116	153	207	139
	Région NPDC hors département	7	<5	7	7	15	7
	Autres départements	13	12	16	22	29	16
	Etranger	<5	/	/	<5	<5	<5
	Origine inconnue	<5	5	11	<5	<5	9

Les ventes enregistrées entre 2009 et 2014 se sont concentrées sur les **T4 et T5**.

36.6% des acquéreurs étaient âgés entre **30 et 39 ans**. Et 27% pour les moins de 29 ans.

Sur la période 2009-2014, on constate une surreprésentation des CSP « **Prof. Intermédiaires** », « **Ouvriers** » et « **Employés** ».

La CAPH dispose d'un marché très local. En 2014, environ **58%** des ventes ont été réalisées par des acquéreurs issus du territoire et 76.2% par des acquéreurs originaires de l'arrondissement.

Sources : PERVAL – 2009-2014

Les transactions de la CCRVS ne sont pas comptabilisées

EVOLUTION DES VENTES EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT ET DU PROFIL DE L'ACQUEREUR SUR LA PERIODE 2007-2014

(par secteur)

		Amandinois	Corridor minier	Couronne Ouest de Valenciennes	Denaisis	Ostrevant	CCRVS
Typologie	3 pièces et +	135	124	117	301	153	1 à 9
	4 pièces	316	164	200	621	247	25
	5 pièces	298	179	209	551	267	35
	6 pièces et +	249	145	138	326	171	24
Age de l'acquéreur	- de 30 ans	248	151	204	491	251	21
	De 30 à 39 ans	342	234	227	603	288	31
	De 40 à 49 ans	217	110	110	327	143	22
	De 50 à 59 ans	89	48	62 à 65	158 à 161	65 à 68	7 à 10
	De 60 à 69 ans	34 à 46	13 à 34	7 à 28	85 à 88	41 à 50	6 à 9
	+ de 69 ans	5 à 20	6 à 24	5 à 20	18 à 33	5 à 20	/
CSP de l'acquéreur	Agriculteurs	3 à 12	3 à 12	/	6 à 9	7 à 13	/
	Artisans / commerçants	17 à 35	17 à 35	29 à 38	55 à 64	23 à 38	2 à 8
	Cadres supérieurs	113	46 à 55	50 à 66	87 à 93	20 à 38	18
	Prof. intermédiaires	260	134	166	305	164	26
	Employés	124	94	113	239	123	16
	Ouvriers	145	123	106	285	130	8 à 11
	Retraités	32 à 47	22 à 37	11 à 29	66 à 72	22 à 37	5
	Autres inactifs	7 à 28	3 à 9	6 à 24	39 à 48	9 à 21	>5
Profession inconnue	326	221	208	590	247	10 à 14	
Origine de l'acquéreur	Communes de la CAPH	597	241	331	1 041	517	36
	Autres communes de l'arrondissement	154	185	248	258	76	2 à 8
	Département hors arrondissement	194	82	56	394	206	42
	Région NPDC hors département	5 à 20	4 à 16	3 à 12	21 à 36	5 à 20	<5
	Autres départements	27 à 35	6 à 24	7 à 28	57 à 60	21 à 31	2 à 8
	Etranger	3 à 12	4 à 16	/	2 à 8	3 à 12	<5
	Origine inconnue	3 à 12	4 à 16	4 à 16	7 à 28	4 à 16	<5

Sur chaque secteur, les ventes se sont également concentrées sur les **T4 et T5**.

La majorité des acquéreurs étaient âgés de **moins de 39 ans**. A noter l'importance des acquéreurs âgés entre 40 et 49 ans sur l'Amandinois et le Denaisis.

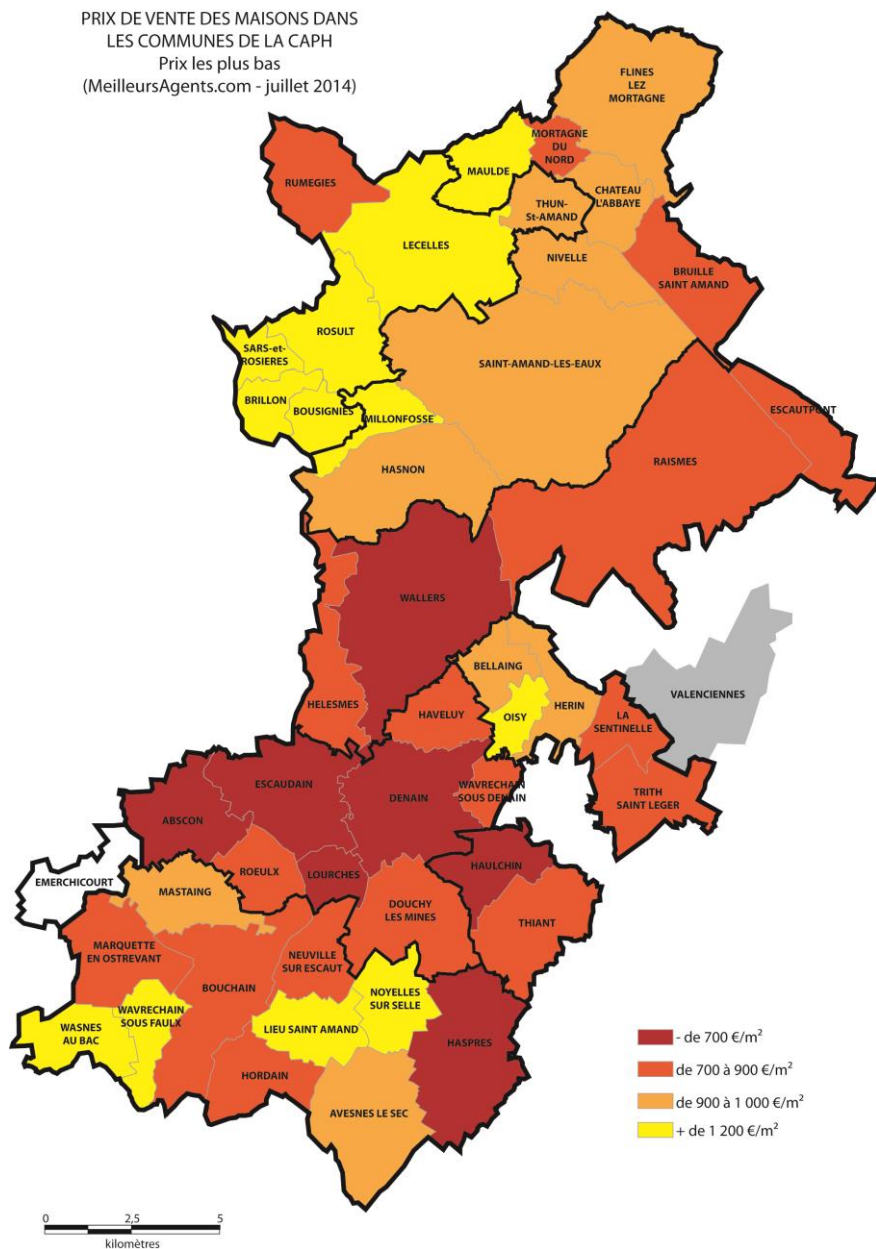
Dans la majeure partie du territoire, on constate une surreprésentation des CSP « **Prof. Intermédiaires** », « **Ouvriers** » et « **Employés** ». A noter une relative importance des « cadres supérieurs » sur les secteurs de l'Amandinois et de la Vallée de la Scarpe.

Sur l'ensemble des secteurs de la CAPH, les acquéreurs étaient originaires de la CAPH, mais aussi de l'arrondissement de Valenciennes.

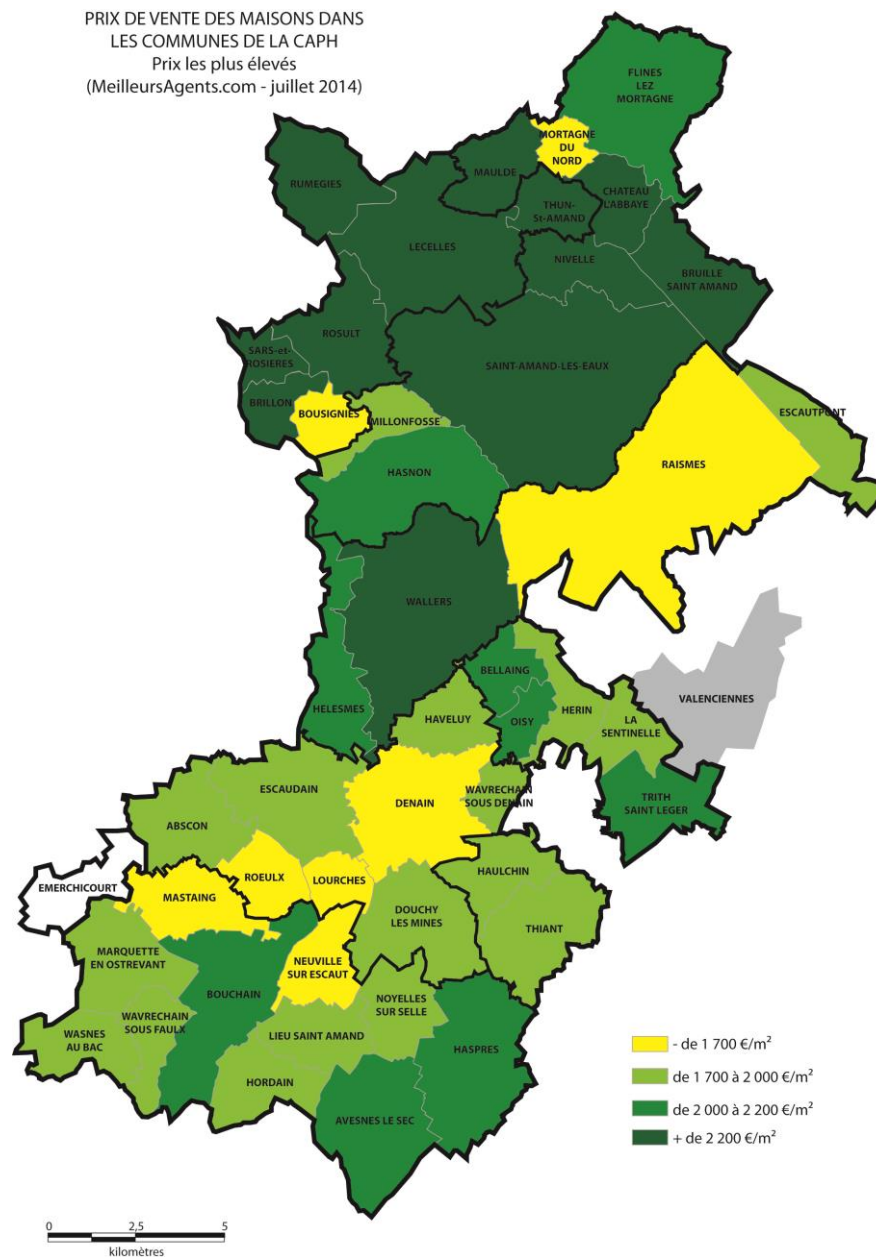
Sur les secteurs de l'Amandinois, du Denaisis, de l'Ostrevant et de la Vallée de la Scarpe, ces derniers ont attiré des acquéreurs venus du reste du Département (hors arrondissement).

Sources : PERVAL – 2007-2014

PRIX DE VENTE DES MAISONS DANS
LES COMMUNES DE LA CAPH
Prix les plus bas
(MeilleursAgents.com - juillet 2014)



PRIX DE VENTE DES MAISONS DANS
LES COMMUNES DE LA CAPH
Prix les plus élevés
(MeilleursAgents.com - juillet 2014)



L'Ostrevant, un territoire où se prolonge l'aire de marché du Denaisis

Au Sud, l'ensemble des communes de l'Ostrevant, apparaît comme un prolongement de l'aire de marché du Denaisis car les prix des maisons individuelles y sont souvent à peine plus élevés que dans le Denaisis (*hors Denain-Lourches*). Mais, en outre, un processus de revalorisation du parc de maisons individuelles y est en cours, comme en témoignent les prix hauts supérieurs à 2 000€/m² enregistrés à Bouchain, Haspres et Avesnes-le-Sec. Le processus de recyclage du parc le plus ancien s'est largement amorcé comme en témoignent les prix bas supérieurs à 1 200€/m², enregistrés à Wasnes-au-Bac, Noyelles-sur-Selle et Lieu-Saint-Amand. Le résultat en est que l'Ostrevant est le secteur où l'écart entre les prix bas et les prix haut est le plus faible (800€).

La Couronne Ouest de Valenciennes, un territoire trop hétérogène pour constituer une aire de marché et où les prix bénéficient de la proximité de Valenciennes

A l'Est, les communes regroupées dans le secteur Couronne Ouest de Valenciennes ont des caractéristiques trop hétérogènes pour constituer une aire de marché cohérente. Les communes de Bellaing et Oisy ont des prix de marché semblables à ceux de l'Amandinois tandis que La Sentinelle a des prix de marché semblables à ceux de la moyenne du Denaisis. La présence d'une offre bon marché, généralement constituée de maisons anciennes inconfortables, est attestée par le niveau des prix bas (inférieur à 800€/m²) enregistré à Haulchin et La Sentinelle tandis que le niveau des prix hauts atteint à Trith-Saint-Léger, Thiant et Hérin (proches ou supérieurs à 2 000€/m²) témoigne de l'attractivité de ces communes.

L'aire de marché « Nord de La Porte du Hainaut », un territoire attractif et homogène à l'exception de Mortagne du Nord

Au sein de la grande aire de marché du Nord de La Porte du Hainaut, et notamment dans les villages, les prix bas sont rarement inférieurs à 1 100€/m² ce qui indique que le processus de recyclage/revalorisation du parc le plus ancien est largement achevé. Dans la majorité de ces communes, les prix hauts, sont généralement supérieurs à 2 200€/m² avec trois communes particulièrement attractives : Sars-et-Rosières, Brillon et Château-L'Abbaye où les prix hauts dépassent les 2 500€/m².

Une exception notable est constituée par la commune de Mortagne-du-Nord (595 RP) où les prix de marché sont du niveau de ceux du Denaisis, cette commune cumulant une faible attractivité avec des prix hauts inférieurs à 1 700€/m² et la présence de maisons de mauvaise qualité.

Le principal pôle urbain de cette aire de marché, la ville de Saint-Amand-les-Eaux, concentre près de la moitié des logements occupés de cette aire de marché (6 991 RP, soit 47% des RP de l'ensemble Amandinois et Vallée de la Scarpe). Son attractivité est attestée par un niveau de prix hauts correspondant à la moyenne de l'Amandinois (2 300€/m²) légèrement inférieur à celui de la Vallée de la Scarpe (2 370€/m²). Cependant, elle se distingue, avec Bruille-Saint-Amand, Rumégies et Mortagne-du-Nord, des autres communes du nord de La Porte du Hainaut par un faible niveau des prix bas (moins de 1 000€/m²) ce qui témoigne d'un marché de la maison de faible qualité.

L'aire de marché « Ancien bassin minier et sidérurgique », un territoire dont le pôle urbain central n'est pas attractif et est loin d'avoir renouvelé son parc de logements de mauvaise qualité.

Au sein de la grande aire de marché de l'ancien bassin minier et sidérurgique, la situation la plus préoccupante est celle de Denain, principal pôle urbain de La Porte du Hainaut et celle de Lourches. Dans ces deux communes qui constituent l'ensemble urbain le plus peuplé (plus de 24 000 habitants, 16,3% de la CAPH) et le plus urbanisé (plus de 9 000 résidences principales, 15,5% de la CAPH) de la CAPH, les prix de marchés sont les plus bas de la CAPH. Les niveaux de prix hauts inférieurs à 1 600€, font de cette conurbation, la moins attractive de La Porte du Hainaut (moyenne CAPH : 1 964€/m²) et le niveau des prix bas signalent la présence d'un parc de maisons individuelles très bon

marché du fait de sa mauvaise qualité. Dans cette aire de marché (Denaisis et Corridor Minier), la présence de ce type de maisons est attesté par des prix bas ne dépassant pas 800€/m² dans toutes les communes à l'exception de Douchy-les-Mines (896€). Selon ce critère, les deux communes anciennement minières de La Sentinelle et d'Haulchin ainsi que la commune « sidérurgique » de Trith-Saint-Léger sont dans le même cas et l'on peut considérer qu'elles appartiennent, à ce titre, à l'aire de marché de l'ancien bassin minier et sidérurgique.

La particulière faiblesse des prix dans le Denaisis peut favoriser l'accession sociale dans le parc existant mais cela peut aussi favoriser le développement de la précarité dans le parc ancien acquis par des ménages n'ayant pas les moyens d'améliorer leur logement

Dans cet ensemble, la commune de Wallers se distingue des autres communes puisqu'elle cumule des prix bas d'un très faible niveau (572€/m² soit un niveau plus faible que Denain) et des prix hauts d'un niveau (2 224€/m²) qui la rattache à l'Amandinois. C'est la commune où l'écart entre les prix bas et les prix hauts est le plus grand (plus de 1 600€/m²). Cela en fait une commune « de transition » entre les deux grandes aires de marché de La Porte du Hainaut.

III/ LE MARCHÉ DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Le bilan du précédent PLH met en évidence un décalage entre les objectifs de construction privée et la réalité du marché sur le territoire de l'agglomération. En effet, l'attractivité résidentielle du territoire (*divergente selon les secteurs*) et les revenus modestes des ménages ne permettent pas d'envisager le développement d'importantes opérations de promotion immobilière destinée à l'accession à la propriété ou encore à l'investissement locatif. Le manque d'emprise sur la construction neuve privée a été considéré comme un frein à la réalisation des objectifs du PLH 2009-2014.

3.1 L'accession sociale à la propriété sur la CAPH

Afin de faciliter l'accession sur son territoire, l'agglomération a mis en place une aide communautaire. Cette aide communautaire en faveur de l'accession sociale à la propriété permet un apport personnel, aux ménages éligibles, en vue d'un achat sur le territoire communautaire.

Cette aide existe depuis 2007. La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a mis en place cette aide à l'accession à la propriété à destination des primo-accédants. Les modalités d'attribution ont varié au cours des 8 années de mise en œuvre :

De 2007 à 2011, la prime était attribuée pour une accession dans le neuf mais également dans l'ancien à la condition de réaliser des travaux d'amélioration attestés par la production d'une facture (travaux ou matériaux de construction) ;

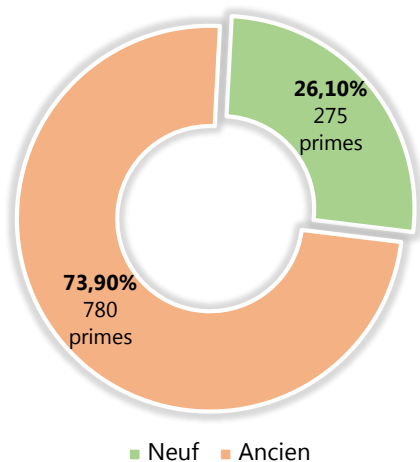
En 2012 et 2013, la prime était indexée sur le PTZ et donc réservée uniquement à l'acquisition dans le neuf ;

Depuis 2014, la prime est attribuée pour l'acquisition dans l'ancien. Elle est soumise à des conditions de ressources et modulée selon la composition du ménage (*nombre de personnes*). On note que cette aide s'ajoute à celle de l'acquisition dans le neuf.

Il est à retenir que l'attribution des aides, dans l'ancien, est conditionnée par la performance énergétique du logement :

- ✓ pour les classes A, B, C et D : l'aide ne comporte pas d'obligation de travaux ;
- ✓ pour les classes E, F et G : l'aide nécessite la réalisation de travaux. Ces travaux doivent permettre un gain de performance énergétique de 25% minimum.

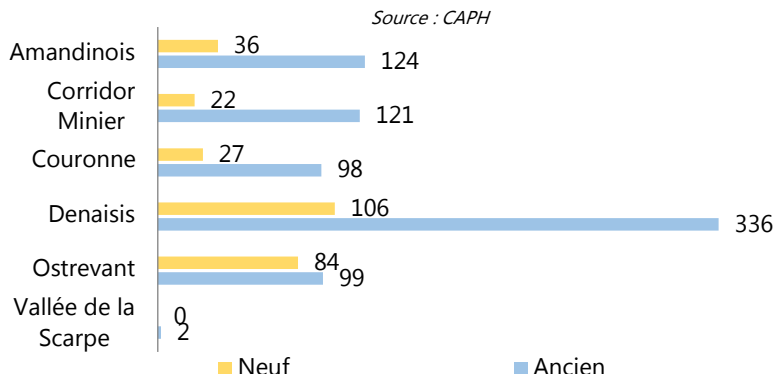
REPARTITION DES AIDES COMMUNAUTAIRES A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE 2009-2014
Source : CAPH



Depuis la mise en place de ce dispositif sur le territoire (2007-2015), 1 452 primes ont été attribuées, dont **1 055 primes au cours de la période du PLH 2009-2014**. Sur cette période 2009-2014, l'accession à la propriété des primo-accédants s'est effectuée à **73.9 % dans un logement ancien** soit 780 primes communautaires.

Au cours de la période 2009-2014, la CAPH a consacré plus de 5 240 721€, soit une moyenne de 4 968€ par prime.

REPARTITION DES AIDES COMMUNAUTAIRES A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE 2009-2014
Source : CAPH



En termes de répartition, **41.9 % de ces primes ont été attribuées dans le secteur du Denaisis** (106 dans le neuf et 336 dans l'ancien). Entre 2009 et 2014, 51.3 % des primes du secteur du Denaisis ont été attribuées sur les seules communes de Denain (115 primes) et de Douchy-les-Mines (112 primes).

A l'échelle de la CAPH, 6 communes (Denain, Douchy-les-Mines, Saint-Amand-les-Eaux, Escaudain, Raismes et Wallers) rassemblent 46.4 % des primes sur la période 2009-2014.

En rapportant au poids des résidences principales, ce sont les secteurs de l'Ostrevant et du Denaisis qui ont concentré le plus grand nombre de ménages bénéficiaires de l'aide communautaire en faveur de l'accession sociale à la propriété (*notamment les communes de Lieu-Saint-Amand, Marquette-en-Ostrevant, Roeulx et Douchy-les-Mines*).

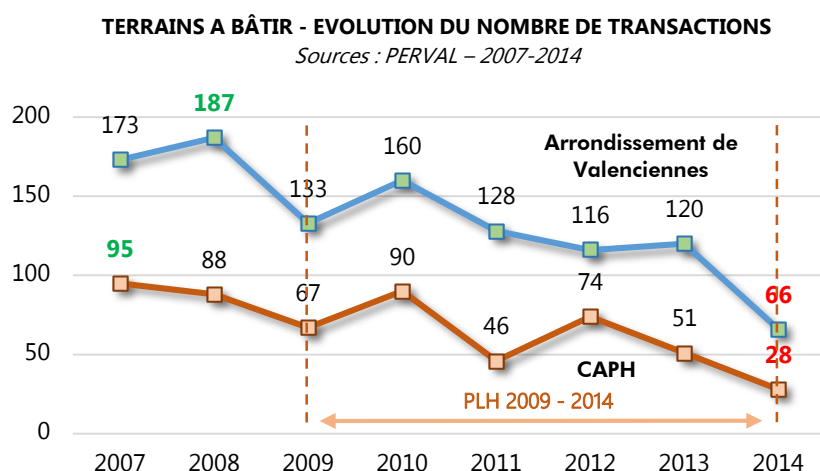
Sur l'ensemble des secteurs de la CAPH, les trois quart des primes ont concerné l'acquisition d'un logement ancien et seulement un quart ont contribué à l'achat d'un logement neuf. Ce constat témoignerait que l'acquisition dans l'ancien est plus adaptée aux revenus modestes des ménages de

la CAPH. La proportion de primes sur un logement neuf est beaucoup plus forte dans l'Ostrevant (45.9 %) mais sensiblement plus faible dans le Corridor Minier (15.4 %).

3.2 Le marché des terrains à bâtir

La construction sur un terrain à bâtir, en diffus ou dans un lotissement, est l'une des formes les plus pratiquées par les primo-accédants. Ce marché permet l'acquisition d'une maison individuelle, non mitoyenne, plus « personnalisée », et ce à un coût moindre (signifiant un endettement moindre pour les ménages) et mieux maîtrisé.

3.2.1 Evolution et répartition du marché des terrains à bâtir



En termes d'évolution, on observe un net ralentissement du marché des terrains à bâtir sur la période 2007-2014, ce ralentissement s'accroît sur la période d'application du précédent PLH. L'analyse des données PERVAL (sur le nombre de transactions de terrains à bâtir de 2007 à 2014) confirme cette tendance à la baisse. Pour l'ensemble de l'agglomération, le nombre de transactions passe de 95 en 2007 à 28 en 2014.

La baisse du nombre de transactions des terrains à bâtir suit celle du volume moyen « individuels purs » commencés (à savoir les constructions sur une parcelle individuelle en diffus ou en lotissement). Ce volume était de 233 logements par an au cours de la période 2004-2007 et il chute à un rythme moyen de 138 logements par an, sur la période 2008-2013. Cette diminution est sensible sur tous les secteurs de La Porte du Hainaut.

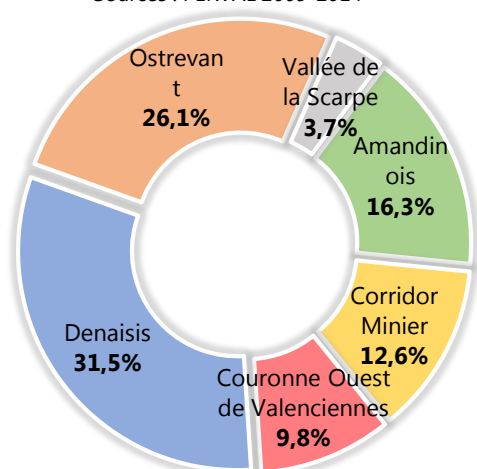
TERRAINS A BÂTIR – REPARTITION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS (par secteur) Sources : PERVAL 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total 2009-2014	Moyenne/an 2009-2014
Amandinois	9	21	3	10	2	13	58	9.6
Corridor Minier	6	7	22	7	2	1	45	7.5
Couronne Ouest de Valenciennes	9	2	6	8	9	1	35	5.8
Denaisis	26	27	9	25	19	6	112	18.6
Ostrevant	17	33	6	24	7	6	93	15.5
Vallée de la Scarpe					12	1	13	
CAPH	67	90	46	74	51	28	356	59.3

REPARTITION DES TRANSACTIONS DES TERRAINS A BÂTIR 2009-2014

(par secteur)

Sources : PERVAL 2009-2014



Sur la période 2009-2014, **57,5 % des ventes de terrains à bâtir ont eu lieu sur les secteurs du Denaisis (31,5 %) et de l'Ostrevant (26,1 %)**. Le marché de l'Ostrevant (93 transactions) étant au total, sur cette période, beaucoup plus actif que celui de l'Amandinois (58 transactions).

En septembre 2015, l'état des lieux des terrains à bâtir a montré une certaine concentration de l'offre dans le nord de la CAPH et l'émergence d'une offre sur Denain.

3.2.2 Caractéristiques des ventes des terrains à bâtir

Surface et prix

Les prix des terrains varient du simple au triple en fonction de la taille et du secteur, mais en termes de prix moyen au m², le classement des prix traduit la hiérarchie d'attractivité des territoires. Les transactions mettent en évidence la notoriété résidentielle de certains territoires de la CAPH.

Assurément, on remarque que les prix moyens les plus élevés se trouvent dans les secteurs de l'Amandinois (97 €/m²) et de la Couronne Ouest de Valenciennes (95 €/m²). Les prix les plus bas se concentrent dans le secteur du Denaisis mais aussi celui de l'Ostrevant.

TERRAINS A BÂTIR – REPARTITION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS (par surface du terrain)

Sources : PERVAL 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
- de 600m ²	18	24	14	38	24	15	133
De 600 à 900m ²	23	39	23	18	16	7	126
De 900 à 1 500m ²	14	18	8	11	6	4	61
+ de 1 500 m ²	12	9	1	7	5	2	36
Total	67	90	46	74	51	28	356

TERRAINS A BÂTIR – REPARTITION DES PRIX MOYENS AU M² DES TERRAINS VENDUS

(par secteur et par surface du terrain) Sources : PERVAL 2009-2014

	- de 600 m ²	De 600 à 900 m ²	De 900 à 1 500 m ²	+ de 1 500 m ²	Total
Amandinois	125€/m ²	101€/m ²	82€/m ²		97€/m²
Corridor Minier		84€/m ²			84€/m²
Couronne Ouest de Valenciennes		95€/m ²			95€/m²
Denaisis	88€/m ²	73€/m ²	51€/m ²	35€/m ²	69€/m²
Ostrevant	85€/m ²	56€/m ²	56€/m ²	69€/m ²	67€/m²
Ensemble	92€/m²	75€/m²	62€/m²	51€/m²	74€/m²

Catégories socio-professionnelles des acquéreurs

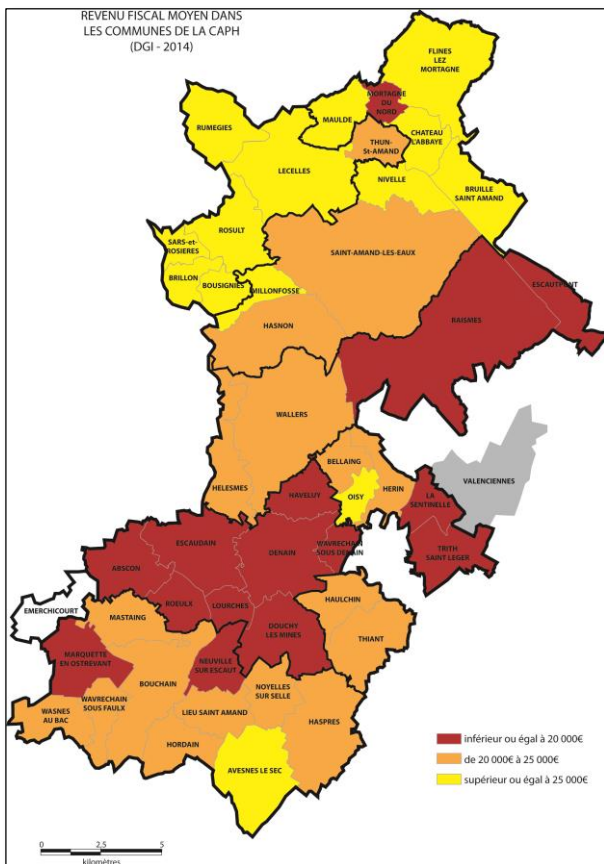
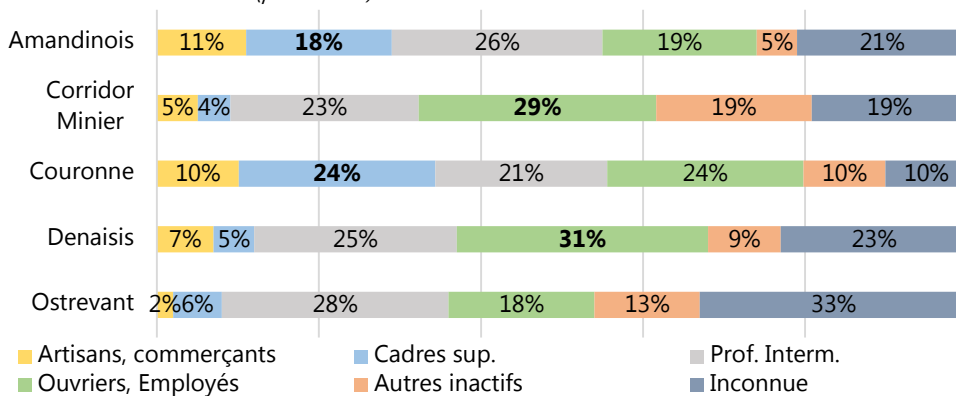
Concernant la répartition par secteur des classes socioprofessionnelles des acquéreurs, l'attractivité des secteurs, la structure de l'offre et les logiques de marché (à savoir les prix) favorisent l'acquisition par les cadres supérieurs et par les professions intermédiaires dans les secteurs où ils sont plus fortement représentés, à savoir les secteurs de l'Amandinois et de la Couronne Ouest de Valenciennes.

Dans le Denaisis et le Corridor Minier, la part des catégories populaires est plus importante.

Dans l'Ostrevant, territoire où le marché des terrains à bâtir a été particulièrement actif, la clientèle est constituée en très forte proportion (28%) par les cadres intermédiaires mais très peu par celle des cadres supérieurs (6%).

REPARTITION DES CSP DES ACQUEREURS DE TERRAINS A BÂTIR

(par secteur) Sources : PERVAL 2007-2014



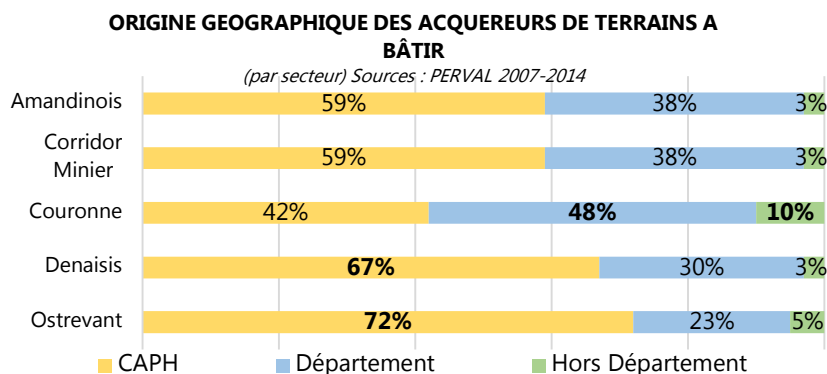
Malgré tout, outre la vision des catégories socioprofessionnelles, c'est également la capacité d'achat des ménages qui est intéressante de prendre en considération.

Assurément, le niveau de revenus des ménages joue un rôle prépondérant dans les choix résidentiels des ménages.

Ainsi, au regard de la carte ci-contre, on observe que l'accès (et même le maintien) dans un logement peut devenir délicat sur certains secteurs de la CAPH.

De cette manière, la carte ci-contre légitime la répartition des classes socioprofessionnelles sur le territoire de l'agglomération de la Porte du Hainaut et renforce la notoriété résidentielle de certains secteurs.

Origine géographique des acquéreurs



On observe que plus des deux tiers des acquéreurs de terrains à bâtir résident déjà dans la CAPH. Il s'agit donc d'un marché essentiellement local et ce, tout particulièrement dans les deux sous-territoires où ce marché est le plus actif, à savoir le Denaisis et l'Ostrevant.

Les autres acquéreurs sont majoritairement issus du reste du Département du Nord. Cependant, on peut supposer que l'origine des demandeurs diffère selon les secteurs. A titre d'illustration, les ventes de terrains des communes de la Couronne Ouest de Valenciennes viennent probablement de ménages venant de l'agglomération Valenciennoise.

3.3 Le marché de l'accession à la propriété « clef en main »

Ce troisième point est consacré à l'accession à la propriété d'un logement neuf livré « clefs en main ». Ce marché de l'accession à la propriété « clef en main » est peu actif, où même la forme la plus « sociale » d'accession à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (PSLA), ne trouve plus de clientèle.

3.3.1 Evolution et répartition des PSLA

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés, etc.) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral.

Du point de vue de l'accédant, le PSLA permet de profiter d'une TVA à taux réduit pour acheter son logement moins cher. Cependant cet achat est précédé d'une période de location obligatoire. Ce dispositif de location-accession est soumis à des conditions de ressources. Ce sont généralement les organismes HLM qui réalisent ce type de produits.

Depuis 2007, moins de 70 PSLA ont été financés sur la CAPH, et moins d'une cinquantaine au cours du PLH 2009-2014, ce qui fait une moyenne d'une dizaine par an. En termes de répartition, les opérations se sont concentrées sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier mais également sur la commune de Saint-Amand-les-Eaux.

Au regard de ces chiffres, il est à déduire que ce type de produits ne semble pas trouver une clientèle sur le territoire communautaire. On constate même une disparition de cette clientèle dans le Denaisis. Sur ce secteur (et notamment dans la conurbation Denain-Lourches), les primo-accédants s'orientent plutôt vers l'achat d'un terrain à bâtir ou d'une maison ancienne en mauvais état mais plus abordable financièrement. En dehors du Denaisis, la programmation de ce type de produits se poursuit mais à un rythme relativement faible.

3.3.2 Accession à la propriété hors PSLA

Le marché des logements en accession à la propriété « clefs en main » est peu actif sur le territoire de La Porte du Hainaut. En termes de répartition, les opérations se sont concentrées sur les secteurs du Denaisis et de la Couronne Ouest de Valenciennes.

Certains opérateurs font état de difficultés de commercialisation en raison d'un manque de clientèle sur ce genre de produit.

Il est à remarquer que certaines opérations ont pu être réalisées que grâce à des conditions de financement exceptionnelles (cession de parcelle, prime ANRU, prime CAPH, TVA réduite, convention PTZ, etc.). Malgré ces financements exceptionnels, la commercialisation des maisons a été difficile.

Le marché de l'accession à la propriété « clef en main » est considéré comme trop « contraint » pour le territoire. Plusieurs raisons peuvent être énoncées :

- L'impossibilité d'équilibrer une opération de moins d'une vingtaine de logements ;
- L'insuffisance de la demande solvable sur la CAPH en raison de la faiblesse des revenus des ménages du territoire, notamment sur certains secteurs comme le Denaisis et dans la plupart des communes du Corridor Minier ;
- La concurrence des terrains à bâtir qui permet la réalisation d'une maison totalement individuelle (non groupée) et « personnalisée », pour un budget équivalent ;
- La complexité des montages juridiques et les difficultés de maîtrise du foncier ;
- Les exigences environnementales et d'urbanisme (projets d'éco-quartiers) incompatibles avec l'état du marché et les contraintes d'équilibre financier des opérations, et ce même dans les secteurs les plus attractifs du territoire.

3.4 La vente des logements sociaux

La vente de logements sociaux constitue un outil pour favoriser l'accession à la propriété des ménages les plus modestes et il s'agit également de l'un des moyens pour diversifier la structure d'occupation du parc, notamment dans les secteurs où le marché de la construction en accession sociale est peu porteur.

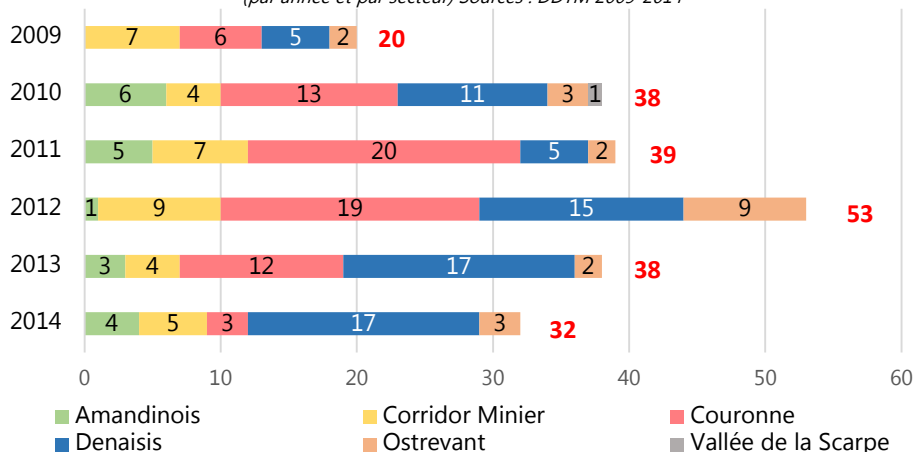
Dans certaines communes où le parc social est fortement représenté, cela représente l'opportunité de réduire la proportion de logements sociaux.

3.4.1 Evolution et répartition des ventes sur le territoire

Entre 2009 et 2014, sur le territoire de la CAPH, **220 logements sociaux ont été vendus**, soit une moyenne de 36.6 logements vendus à l'année. Les ventes des logements sociaux sur le territoire représentent de faibles volumes.

EVOLUTION ET REPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS SOCIAUX

(par année et par secteur) Sources : DDTM 2009-2014

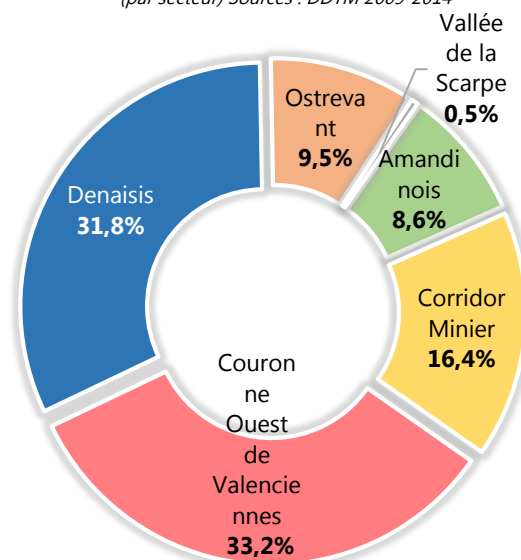


Au cours de cette période 2009-2014, les ventes ont oscillées entre 20 et 53 transactions par an.

Sur la période étudiée, les secteurs de la Couronne Ouest de Valenciennes et le Denaisis ont concentré 65 % des ventes de logements sociaux du territoire.

REPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS SOCIAUX

(par secteur) Sources : DDTM 2009-2014



3.4.2 Les bailleurs sociaux, acteurs des ventes de logements sociaux

Entre 2009 et 2014, la SA du Hainaut a réalisé 198 ventes sur les 220 ventes enregistrées sur cette période (soit 90 % des ventes). Cette structure a été très active dans la vente des logements sociaux. Cette information est à mettre en relation avec le fait que la SA du Hainaut dispose de 40.7 % du parc social de la CAPH (6 431 logements, RPLS 2014).

En ce qui concerne les autres bailleurs du territoire, il s'agit d'une pratique peu courante.

3.4.3 Caractéristiques des logements sociaux vendus

Les données sur la typologie des logements vendus montrent qu'entre 2009 et 2014 près de 74.2 % des ventes concernaient de grands logements (T4 et T5 et +). La vente des logements de type T2 étant très marginale (2.7%).

En ce qui concerne le statut d'occupation des logements sociaux vendus, de 2009 à 2014, la vente s'est faite en majorité dans des logements vacants, à savoir **141 logements vacants vendus** (soit 63.8% des logements vendus sur cette période).

De plus, on observe que **la vente des logements sociaux s'est réalisée presque exclusivement dans le parc de logements individuels**. En effet, sur les 220 logements sociaux vendus, entre 2009 et 2014, seuls 11 logements vendus faisaient partie du parc collectif (5% des ventes).

Sur les 200 logements sociaux vendus, entre 2010 et 2014, plus de 52% de ces logements étaient classés en « D » (151 – 230 kWh/m²/an). Plus globalement, sur cette période, 80 % des logements sociaux vendus se répartissaient entre les classes « D » et « E ».

En ce qui concerne les acquéreurs des logements sociaux, les ventes réalisées, sur la période d'application du précédent PLH, se sont fait majoritairement avec les **locataires occupants** : 39.5% des ventes. Et dans une importance moindre, se suit les particuliers⁴ (35.9%) et les locataires du groupe⁵ (20.9%).

IV/ LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Faisant face à de nombreux dysfonctionnements (dégradation du bâti, ralentissement des investissements locatifs, etc.), la revalorisation du parc de logements privés (axe 3) a été reconnue comme l'un des quatre axes majeurs du précédent PLH. Pour cela, certaines actions ont été mises en place au cours du PLH 2009-2014, comme :

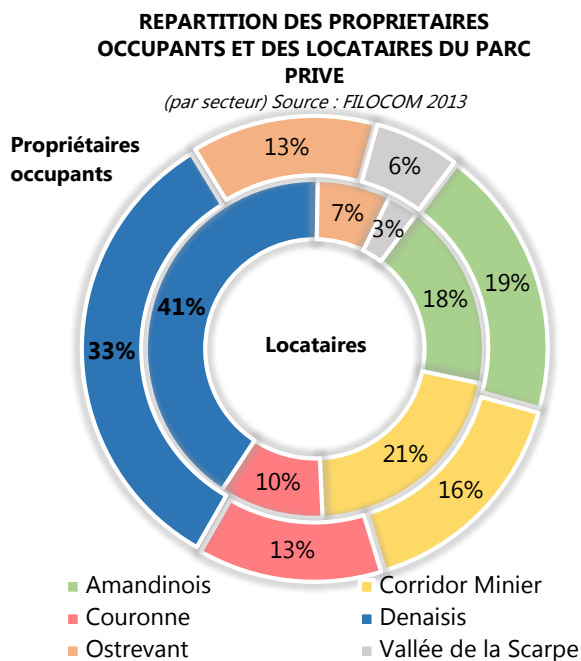
- ✓ L'amélioration du confort des logements privés par la gestion des crédits ANAH délégués au service Habitat de la CAPH. En complément de ces aides ANAH, l'OPAH RU du Denais (Denain, Escaudain et Lourches) a permis de concentrer les moyens financiers sur des secteurs ciblés (6 sites) ;
- ✓ La lutte contre la précarité énergétique avec le lancement d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénovation Durable (2014-2016) de l'habitat sur le territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut ;
- ✓ La lutte contre l'habitat indigne et la relégation sociale grâce à la mobilisation de partenariat d'acteurs institutionnels, d'actions de repérage et d'accompagnement des ménages.

Contrairement au PLH 2009-2014, le prochain PLH s'inscrira dans un cadre réglementaire particulier (loi DUFLOT, loi ALUR, loi TECV, etc.), dans lequel un certain nombre de dispositifs a été mis en place (encadrement des loyers, régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, etc.).

⁴ Lorsque le logement est acheté par tout autre acquéreur

⁵ Lorsque le logement est vacant et qu'il est acheté par un locataire de l'organisme HLM

Parc Privé :



Le parc privé de la CAPH contient **51 099 logements** (SOGINORPA incluse, FILOCOM 2013), il représente **81.8 % des résidences principales** du territoire. Le parc privé regroupe 82.2 % de la population totale de la CAPH (130 897 personnes) et rassemble 81.9% des ménages du territoire (50 857 ménages).

En termes d'occupation, le parc privé de l'agglomération est occupé à 70.3% de propriétaires occupants et à 28.7% de locataires (voir carte ci-après). A l'instar du parc total de logements du territoire, l'habitat individuel est également dominant (93.5% de logements individuels).

Le graphique ci-contre montre la répartition des propriétaires et des locataires du parc privé, la majorité des propriétaires et des locataires se trouvant sur le Denaisis (à mettre en relation avec la répartition de la population et des résidences principales).

4.1 Le marché locatif privé

A l'échelle du territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut, le secteur locatif (privé et public) comporte plus de 25 971 logements et accueille 41.6 % des résidences principales (FILOCOM 2013). Plus précisément, les logements locatifs privés représentent 17.58% des résidences principales (SOGINORPA déduite). Comme évoqué précédemment, le passage de Maisons & Cités SOGINORPA en société anonyme d'HLM fait que le secteur locatif privé est sensiblement moins important qu'à échelle départementale (23.6%) mais aussi régionale (24.3%).

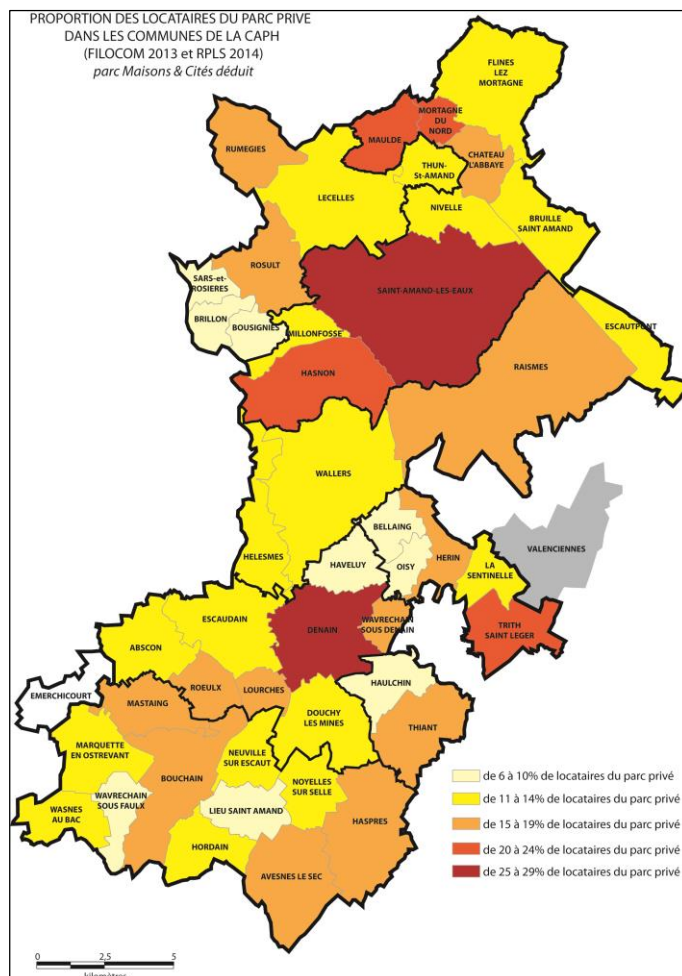
Le parc locatif privé joue un rôle important sur le marché de l'habitat de la CAPH. Il permet une fluidité des parcours résidentiels sur le territoire mais aussi un renouvellement de la population (grâce à une rotation plus régulière du parc locatif privé notamment face au délai long d'attribution du parc social). Le parc locatif privé offre également des solutions appropriées de logement à certaines catégories de la population du territoire (étudiants, jeunes ménages, nouveaux arrivants, familles monoparentales, etc.).

Ainsi, même si les trois quart de la population de l'agglomération est éligible au parc social, le parc locatif privé accueille certains ménages qui ne parviennent pas à accéder au parc HLM en raison de la forte demande locative sociale et de la faible rotation du parc social. Le parc locatif privé joue donc un rôle essentiel dans l'accueil des ménages en mobilité sur le territoire, dont la situation professionnelle (étudiants, jeunes ménages...) ou encore familiale (familles monoparentales...) n'est pas encore stable et qui ne souhaitent, ou ne peuvent, accéder ni à la propriété ni au parc social.

Au sujet de la répartition du parc locatif privé, la carte ci-contre met en évidence que le parc locatif privé se concentre principalement sur les pôles urbains de l'agglomération, à savoir Denain (2 513 logements, SOGINORPA déduite) et Saint-Amand-les-Eaux (1 792 logements, SOGINORPA déduite), où il joue le rôle de parc social de fait.

On remarque que la proportion des locataires du parc privé est très variable selon les communes. Outre les communes de Denain et Saint-Amand-les-Eaux, le parc locatif privé se retrouve sur quelques communes de la CAPH (Trith-Saint-Léger, Hasnon, Mortagne du Nord, Maulde, etc.) mais de manière plus diffuse et isolée.

En comparaison avec le parc des résidences principales, le parc locatif privé offre quelques singularités, notamment en termes de typologie, de taille et d'ancienneté des logements.



Parc locatif privé	Type de logements		Taille de logements				Année de construction		
	Collectif	Individuel	T1/T2	T3	T4	T5 et +	< 1948	1949 à 1998	> 1998
CAPH	20.3%	79.7%	21.3%	28.9%	34.2%	15.6%	67.7%	20.2%	12.1%
Département Nord	54.1%	45.9%	42.2%	24.2%	19.6%	14%	54.4%	29.7%	15.9%
Région Nord-Pas-de-Calais	45.4%	64.6%	35.8%	25.4%	23.5%	15.2%	55.2%	28.8%	16%
France	71.2%	28.8%	45.5%	27.7%	18%	8.8%	41.5%	39.6%	19%

Résidences principales	Type de logements		Taille de logements				Année de construction		
	Collectif	Individuel	T1/T2	T3	T4	T5 et +	< 1948	1949 à 1998	> 1998
CAPH	12.3%	87.7%	12.3%	19.7%	33.1%	34.9%	49.4%	40.8%	9.8%
Département Nord	31.3%	68.7%	18.9%	20.2%	28%	32.9%	39.6%	48.9%	11.5%
Région Nord-Pas-de-Calais	27%	73%	17.1%	20.7%	28.8%	33.5%	38.4%	49.1%	12.5%
France	44.9%	55.1%	22.2%	24%	27.9%	25.9%	31.4%	53.3%	12.5%

Au regard de ces deux tableaux, on observe que le parc locatif privé de la CAPH se caractérise par une proportion importante de logements individuels mais on note que la structure de ce parc locatif privé (79.7% de logements individuels) est moins diffuse que celle des résidences principales (87.7% de logements individuels). On y trouve une part plus importante de logements collectifs. Cependant,

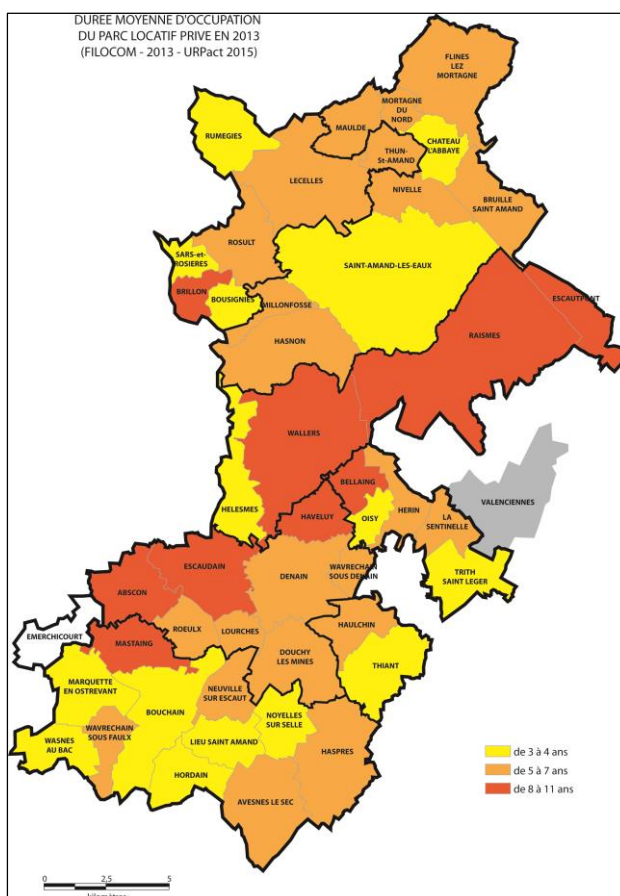
la part des logements individuels dans le parc locatif privé de la CAPH reste toujours plus importante en comparaison avec les échelles départementale (45.9%), régionale (64.6%) et nationale (28.8%).

En termes de taille de logements, on observe que le parc locatif privé dispose d'une offre de logements en T3 et en T4 plus importante par rapport au parc des résidences principales de la CAPH. Ce dernier possède une majorité de logements en T4 et en T5 et +, correspondant à la présence des logements des propriétaires occupants. Ce constat permet au parc locatif privé d'être plus conforme à la composition des ménages du territoire puisque les « petits ménages » (ménages 1 et 2 personnes) représentent plus de la moitié des ménages de la CAPH (58%).

Le parc locatif privé est marqué par la présence importante de logements anciens, en effet, 67.7 % de ce parc a été construit avant 1948. Ainsi, le constat de la présence d'un parc vieillissant sur le territoire de l'agglomération semble être plus prégnant dans le parc locatif privé. A noter que les données FILOCOM 2013 comptabilisent les logements miniers, gérés par la SOGINORPA, dans le parc locatif privé (étant donné que le passage de Maisons & Cités SOGINORPA en société anonyme d'HLM n'est intervenu qu'en 2014). Ces logements miniers ont une influence notable dans le vieillissement du parc locatif privé.

Malgré tout, le vieillissement du parc locatif privé suppose la présence de logements indignes, énergivores et/ou en mauvais état d'entretien sur le territoire de l'agglomération. Et cela renvoie, pour la CAPH, à la difficulté de traitement de ces logements indignes privés étant donné que ce parc est moins réceptif et plus difficile à maîtriser pour l'agglomération.

Dans la présentation de ce marché locatif privé, il faut observer la situation particulière des communes sur lesquelles le parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait, au regard des revenus modestes de leurs habitants. Il s'agit du cas de la commune de Denain. Ainsi, dans ces conditions, la problématique de la non-décence s'avère plus prégnante sur ces communes.



Pour ce qui est de la durée d'occupation du parc locatif privé (carte ci-dessus), on remarque une durée d'occupation très importante (de 8 à 11 ans) sur un axe allant de l'Ostrevant vers le Corridor Minier (Mastaing, Abscon, Escaudain, Haveluy, Wallers, Bellaing, Raismes et Escautpont). Cette durée trouve une explication dans la présence du parc minier de la SOGINORPA sur ces communes, et qui est à mettre en relation avec la problématique des ayant-droits (qui est un public peu mobile).

Ainsi, au regard de la carte ci-dessus, on constate un manque de mobilité résidentielle des habitants de la CAPH. Plusieurs explications peuvent être mentionnées, telles que le contexte socio-démographique (situation financière fragile des ménages – 43 % des ménages « locataires du parc privé » sont reconnus comme « ménages pauvres »), le ralentissement des investissements locatifs, le marché de l'emploi fragile, la dégradation du bâti, le niveau des loyers pratiqué sur la CAPH, etc.

4.2 Le profil des ménages locataires du parc privé

Le profil des locataires du parc privé du territoire (SOGINORPA incluse) présente certaines caractéristiques, ceci en comparaison avec les tendances observées aux échelles départementale mais aussi régionale et nationale.

COMPOSITION DES MENAGES DU PARC LOCATIF PRIVE (en %) Source : FILOCOM 2013

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Familles monoparentales
CAPH	32.4%	26.8%	16.4%	12.1%	6.8%	5.6%	21%
Département du Nord	42.6%	26.9%	13.4%	9.1%	4.5%	3.5%	17%
Région Nord- Pas-de-Calais	40.5%	27.1%	14%	9.8%	5%	3.7%	17%
France	46.2%	26.6%	12.9%	8.8%	3.5%	2.1%	14%

Ainsi les personnes vivant seules sont sensiblement moins nombreuses sur la CAPH qu'aux échelles du Département, de la Région et de la France. A l'inverse, les ménages composés de 5 personnes voire de 6 personnes (soit 12.4% des ménages du parc locatif privé) sont plus nombreux.

AGE DE LA PERSONNE DE REFERENCE DES MENAGES DU PARC LOCATIF PRIVE (en %) Source : FILOCOM 2013

	< 25 ans	26 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	+ de 75 ans
CAPH	5.5%	35.4%	36.1%	13.4%	9.7%
Département du Nord	7.1%	41.3%	32.2%	11.7%	7.6%
Région Nord- Pas-de-Calais	6.5%	38.2%	33.1%	12.8%	9.4%
France	6.5%	39.3%	33.7%	12.7%	8.2%

La part des moins de 25 ans est légèrement plus faible sur le territoire de la CAPH (5.5%) comparé au Département (7.1%) et à la Région (6.5%). Cette proportion limitée s'explique par le nombre moins important d'étudiants sur le territoire de l'agglomération et par les phénomènes de décohabitation plus tardifs en raison du manque de ressources financières.

On notera également la part plus importante des personnes âgées de plus de 74 ans sur le territoire de la CAPH (9.7%), en comparaison avec le Département (7.6%) et la Région (9.4%). De plus, la part des personnes âgées entre 40 et 59 ans est également conséquente et pérennisera la tendance au vieillissement de la population. Ainsi, comme évoqué précédemment, ce constat met en évidence la problématique de l'adaptation des logements du parc locatif privé (et plus général des résidences

principales) au vieillissement de la population. Cette question du vieillissement démographique est un enjeu majeur pour la CAPH, notamment dans le maintien à domicile des personnes âgées et dans l'accompagnement de ces ménages à la réalisation de travaux d'adaptation de leurs logements. Pour compléter le profil des ménages « locataires » du parc privé, il est important de mettre en exergue la situation financière relativement fragile de ces ménages. Assurément, on note que 43% des ménages « locataires » dans le parc privé sont reconnus comme des ménages « pauvres » (soit plus de 6 227 ménages). Il est également observé que le revenu brut moyen 2013 des ménages « locataires » du parc privé s'élevait à 20 426 €, soit un revenu nettement inférieur au revenu brut moyen 2013 des ménages des « propriétaires occupants » (37 783 €).

Cette fragilité financière des ménages « locataires » dans le parc privé soulève la question d'un nécessaire développement d'une offre très sociale dans le parc privé. Au cours de la période 2009-2013, seulement 265 logements privés conventionnés ont été produits sur le territoire de la CAPH, dont 74 logements conventionnés « très sociaux ».

4.3 Le parc potentiellement indigne et logements insalubres

Le PPPI, qu'est-ce que c'est ?

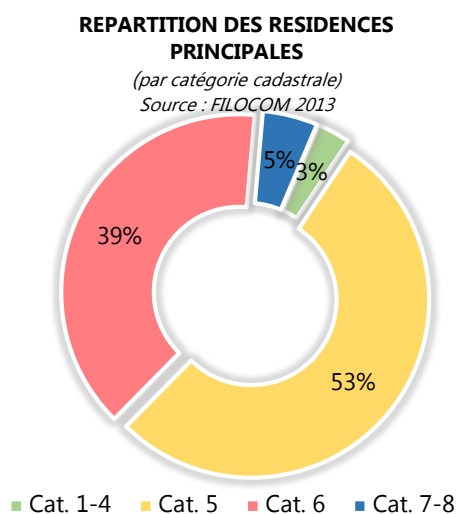
L'habitat indigne est un terme utilisé par les pouvoirs publics, il recouvre une diversité de situations (insalubrité, saturnisme, non-décence, péril, habitat dégradé, etc.). L'habitat indigne s'étend à l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Le parc privé potentiellement indigne prend en compte deux types de critères :

- un critère sur l'état du logement – basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires ;
- et un critère sur les occupants du logement – ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM.

Ainsi, on considère comme potentiellement indigne :

- les logements de catégorie 6, dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- et les logements de catégorie 7 et 8, dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.



L'exploitation des données FILOCOM permet de préciser l'occupation des résidences principales potentiellement indignes. Cependant, il est très difficile d'avoir une vision précise de ce parc potentiellement indigne puisque les données PPPI sont secrétisées lorsqu'elles concernent moins de 11 logements, ce qui est le cas pour de nombreuses communes de la CAPH. Malgré tout, la présence de ce PPPI pose la question de l'habitat indigne et de son traitement par la CAPH, dans le cadre d'opérations au cours desquelles se mêlent les difficultés financières des occupants de ce parc et le délabrement de ce bâti.

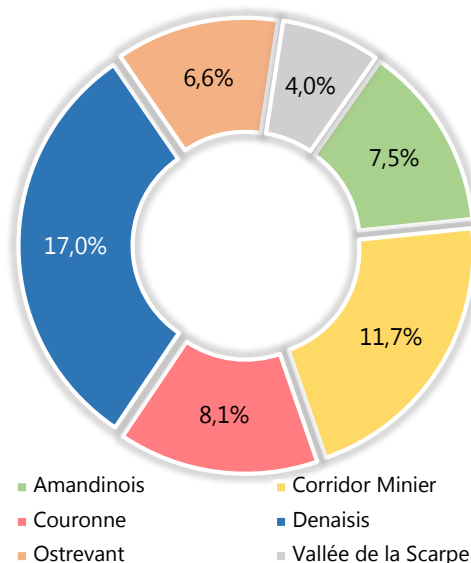
Total RP de la CAPH	Cat. 1-4	Cat.5	Cat.6	Cat. 7-8
62 425	1 857	32 953	24 447	3 168

Selon les secteurs de la CAPH, on peut observer que le PPPI occupe une place plus ou moins importante dans le parc privé total. Il représente 17% du parc privé dans le Denaisis et 11.7% dans le Corridor Minier. Les taux PPPI les plus faibles se trouvent dans la Vallée de la Scarpe (4.0%) et l'Ostrevant (6.6%). On peut observer des disparités importantes avec une très forte représentation des secteurs du Denaisis et du Corridor Minier.

Les logements PPPI du secteur de l'Amandinois se concentre sur la commune de Saint-Amand-les-Eaux (496 logements), cette dernière représente 67% du PPPI total du secteur.

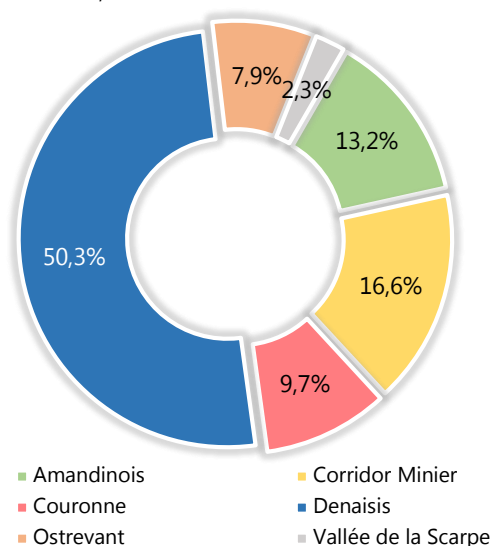
PART DU PPPI DANS LE PARC PRIVE

(par secteur) Sources : PPPI 2011 et FILOCOM 2013



REPARTITION DU PPPI

(par secteur) Source : FILOCOM 2013



En 2011, le nombre de logements privés potentiellement indignes s'élevait à environ 5 548 logements, soit près de 10.9% du parc des résidences principales.

Cette répartition montre qu'au sein de la communauté d'agglomération, des inégalités territoriales apparaissent entre les secteurs.

A eux seuls, les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier comptabilisent 66.9% du PPPI de l'ensemble du territoire intercommunal.

Et le secteur du Denaisis concentre la moitié des logements potentiellement indignes du territoire de la CAPH.

Ainsi, à l'instar de la vacance des logements, l'insalubrité est également un phénomène présent sur l'ensemble du territoire de la CAPH. Cette insalubrité peut expliquer, en partie, la présence de la vacance sur le territoire (notamment de la vacance dite « structurelle »).

Au regard de la répartition du parc potentiellement indigne sur le territoire, une priorité doit être accordée sur certains secteurs, tels que le Denaisis ou le Corridor Minier, mais également sur les deux pôles urbains de l'agglomération (Denain et Saint-Amand-les-Eaux).

L'analyse des données statistiques PPPI permettent un premier repérage du logement privé potentiellement indigne sur le territoire de l'agglomération. A partir de ce repérage, un travail de terrain et une analyse plus fine de ce parc pourra être envisagée, au cours du prochain PLH, afin de qualifier et de quantifier le phénomène. La lutte contre l'insalubrité revêt une importance cruciale pour le

territoire de l'agglomération pour réduire les inégalités entre les secteurs de la CAPH. La question de l'indignité est un enjeu de santé publique.

La lutte contre l'insalubrité est un exercice difficile pour les communes du territoire mais également pour la CAPH, puisqu'elle s'inscrit dans un contexte économique et social difficile (autant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs). Les résultats obtenus, au cours de ces dernières années, témoignent que cette lutte est une tâche ardue, notamment sans utiliser la coercition. Les communes se trouvent souvent démunies face à la problématique de la non-décence, notamment dans la détermination des situations de « mal logement » et pour l'orientation de ces situations vers les dispositifs juridiques adaptés.

Dans le cadre de la lutte contre la non-décence, l'agglomération de la Porte du Hainaut a mis en place, dès 2009, un dispositif expérimental en partenariat avec la CAF sur 26 communes. Le bilan de ce dispositif met en évidence que, sur les 641 visites, 424 logements ont fait l'objet d'un signalement car en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Cela montre que la lutte contre la non-décence est une réalité sur la CAPH.

Au vu des dynamiques observées dans ce diagnostic, et notamment des différents défis autour du parc de logements de la CAPH (PPPI, vacance, adaptation pour les personnes âgées et handicapées, etc.), la réponse passe par une politique de réhabilitation et d'adaptation globale du parc existant, en complément de la construction neuve. Assurément, l'adaptation de l'offre de logements aux besoins ne peut reposer uniquement sur la construction neuve. Elle doit s'appuyer sur des interventions directes sur l'ensemble des segments du parc, et sur les logements existants et neufs, en tenant compte de la solvabilité des ménages (afin d'éviter l'exclusion des populations les plus modestes) et de la diversification de la structure du parc.

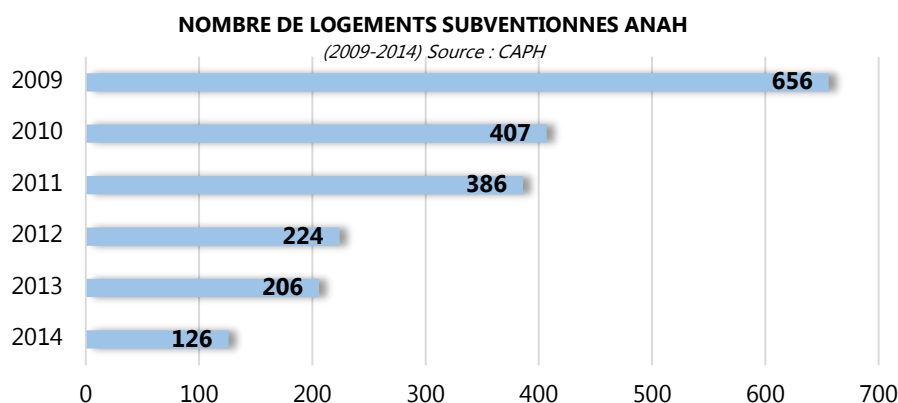
Il est à mentionner que la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a introduit un certain nombre de dispositifs afin de lutter contre l'habitat indigne : le régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, la consignation des allocations de logement, l'interdiction de l'achat des biens immobiliers aux marchands de sommeil, etc. Ces nouvelles dispositions pourraient donner lieu à un renforcement de l'action de lutte contre l'indignité des logements sur le territoire de la CAPH.

4.4 Les dispositifs d'amélioration de l'habitat

Comme indiqué au début de cette partie, l'agglomération de la Porte du Hainaut a mis en place certains dispositifs, au cours du PLH 2009-2014, en faveur de l'amélioration du confort des logements privés (gestion des crédits ANAH délégués et l'OPAH-RU du Denaisis) et en faveur de la lutte contre la précarité énergétique (PIG Rénovation Durable).

La mise en œuvre de ces dispositifs programmés ont permis d'améliorer un nombre important de logements. Cependant, la structure individuelle du parc privé et l'importance des propriétaires occupants freinent l'évolution rapide du parc privé de la CAPH. Ainsi, au regard de l'état de ce parc, l'effort de transformation du parc privé de la CAPH est à poursuivre au cours du prochain PLH.

4.4.1 ANAH



En ce qui concerne la gestion des crédits ANAH, sur la période 2009-2014, on observe une tendance à la baisse des logements subventionnés, notamment à partir de 2012. Sur la période d'application du précédent PLH, 2 005 logements ont bénéficié d'une subvention ANAH, soit une moyenne de 334 logements par an, pour un montant de subvention qui s'élève à 10 237 622€.

Le tableau, ci-après, retrace la répartition et l'évolution des subventions ANAH, par année et secteur (diffus ou programmé). Au vu de ce tableau, on constate que 84% des logements subventionnés (à savoir 1 685 logements) sur le territoire de l'agglomération ont bénéficié aux propriétaires occupants.

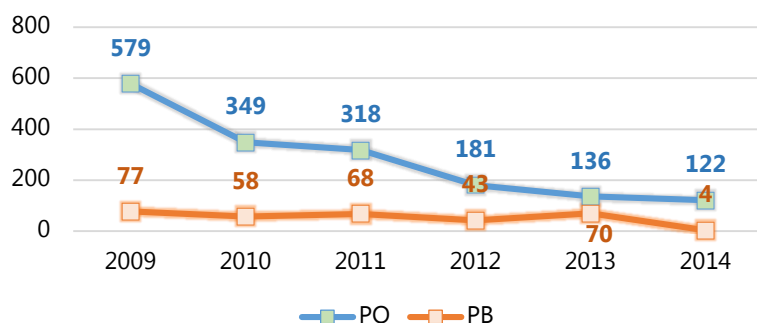
On remarque également un déploiement des subventions ANAH dans le diffus puisque ce secteur représente 65% des subventions accordées (pour 1 300 logements concernés) sur la période 2009-2014.

Malgré ce déploiement dans le diffus, ce secteur a seulement bénéficié de 49.6 % du montant total des subventions attribuées, à savoir 5 081 120€. Ainsi, le secteur « programmé », représentant 35% des logements subventionnés, a disposé de 50.4 % des aides ANAH attribuées ce qui indique que les travaux réalisés ont été plus conséquents.

Le même constat peut être fait au sujet de la répartition des subventions entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs sur la période 2009-2014, comme l'atteste les graphiques ci-dessous. En termes d'évolution, on s'aperçoit que la baisse des subventions ANAH, sur la période 2009-2014, est à mettre en lien avec la réduction très importante des logements subventionnés auprès des propriétaires occupants. A l'inverse, l'évolution des logements subventionnés auprès des propriétaires bailleurs a été plus linéaire (sauf en 2014).

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES SUR LA CAPH

(2009-2014) Source : CAPH



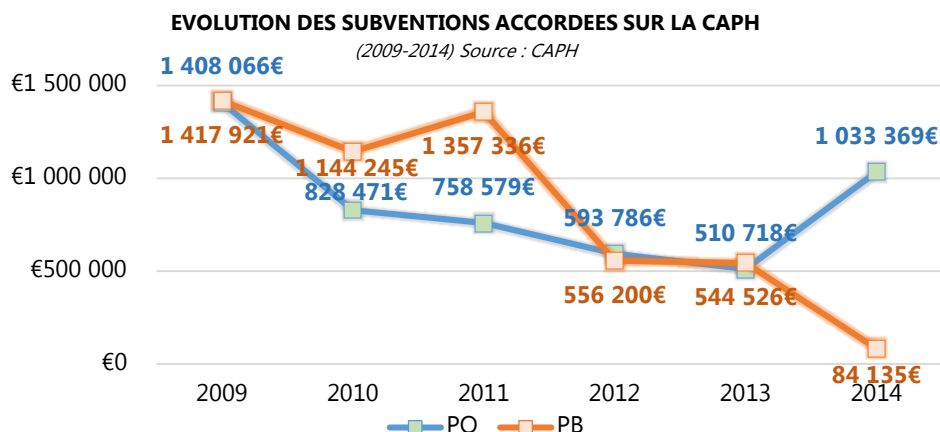
Ainsi, alors que les propriétaires occupants se sont vu accorder plus de 84% des subventions ANAH, ils ont bénéficié de 50.1 % du montant des subventions (soit 5 133 259 €), ce qui fait une moyenne de 3 046 € par logement subventionné.

DOSSIERS DE SUBVENTION ANAH AUX PROPRIETAIRES (2009-2014)

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Logts	Subv.	Logts	Subv.	Logts	Subv.	Logts	Subv.	Logts	Subv.	Logts	Subv.
Programmé	221	1 681 571€	148	1 154 587€	125	761 322€	83	439 310€	30	111 919€	98	1 007 793€
PB	67	1 283 087€	46	915 820 €	15	478 070€	11	242 541€	2	34 518€	3	66 657€
PO	154	398 484€	102	238 767€	110	283 252€	72	196 769€	28	77 401€	95	941 136€
Diffus	435	1 144 416€	259	818 399€	261	1 354 593€	141	710 676€	176	943 325€	28	109 711€
PB	10	134 834€	12	228 425€	53	879 266€	32	313 659€	68	510 008€	1	17 478€
PO	425	1 009 582€	247	589 974 €	208	475 327€	109	397 017€	108	433 317€	27	92 233€
TOTAL	656	2 825 987€	407	1 972 986€	286	2 115 915€	224	1 149 986€	206	1 055 244€	126	1 117 504€
PB	77	1 417 921€	58	1 144 425€	68	1 357 336€	43	556 200€	70	544 526€	4	84 135€
PO	579	1 408 066€	349	828 741€	318	758 579€	181	593 786€	136	510 718€	122	1 033 369€

PB : Propriétaires Bailleurs

PO : Propriétaires Occupants



On constate que les propriétaires bailleurs (16% des logements subventionnés) ont obtenu l'attribution de 49.9 % des aides ANAH sur la période 2009-2014, soit 5 104 363 € ce qui fait une moyenne à 15 951 € par logement subventionné. En conséquence, les travaux réalisés auprès des propriétaires bailleurs ont porté sur un bouquet de travaux plus conséquent, permettant une action plus importante et plus probante sur ces logements.

4.4.2 OPAH RU (2008-2012)

Au cours de la période 2008-2012, une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été mise en place sur trois communes du Denaisis, à savoir les communes de Denain, d'Escaudain et de Louches. Ce dispositif a mis en œuvre un projet global de rénovation urbaine (par le traitement des dysfonctionnements urbains et sociaux) et a permis de concentrer les moyens financiers et l'ingénierie sur un secteur préalablement ciblé. Ainsi, cette action a porté sur 6 sites.

Pour cette OPAH-RU, trois axes d'action avaient été définis :

- ✓ la lutte contre l'insalubrité ;
- ✓ la transformation du parc privé dégradé en un parc requalifié durablement ;
- ✓ et le renouvellement et la recomposition urbaine d'îlots.

L'objectif global de cette OPAH-RU était l'amélioration de 650 logements, dont 200 logements destinés à la location (propriétaire bailleur) et 450 occupés en propriété (propriétaire occupant). A noter que cette OPAH-RU du Denaisis disposait d'une action sur le traitement des façades, dont l'objectif était fixé à 260 façades.

En termes de bilan global, cette OPAH RU du Denaisis a contribué à l'amélioration du confort du parc de logements, et notamment à une requalification de l'habitat ancien privé sur les trois communes de l'agglomération.

Sur les 5 années de l'OPAH-RU, l'agglomération de La Porte du Hainaut a contribué à l'amélioration de 593 logements ⁶, dont 528 auprès des propriétaires occupants et 65 auprès des propriétaires bailleurs. La CAPH ainsi que l'ensemble des partenaires (ANAH, Conseil Général, CAF, etc.) a permis de mobiliser près de dix millions d'euros d'aides pour cette OPAH-RU.

Globalement, les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU ont été atteints. Malgré tout, au regard des objectifs fixés, il est à remarquer que cette OPAH-RU n'a pas réussi à intéresser de manière notable la cible des propriétaires bailleurs, avec seulement 65 logements concernés au lieu des 200 logements envisagés au début du dispositif.

Pour la partie rénovation urbaine, 5 îlots (4 à Denain et 1 à Lourches) ont bénéficié de ce dispositif OPAH-RU. Cette ingénierie a permis l'acquisition de 150 parcelles et la démolition de 195 logements pour un potentiel de reconstruction de 300 logements.

En termes de bilan qualitatif de l'OPAH-RU, il en ressort qu'une grande majorité des dossiers de demande de subvention a fait l'objet d'un seul poste de travaux (chauffage, toiture, menuiseries, etc.), notamment pour les propriétaires occupants. De plus, le bilan de l'OPAH-RU met également en évidence un montant moyen de subvention assez faible, qui ne permet pas une amélioration notable et ambitieuse des logements subventionnés, et un restant à charge assez élevé pour les propriétaires des trois communes bénéficiaires de l'OPAH-RU.

4.4.3 PIG (2014-2016)

En 2014, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place. Le PIG est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé. Elle permet de résoudre les problématiques spécifiques (sociales, techniques, etc.) de l'habitat existant sur un territoire donné, ainsi à travers ce PIG, le périmètre d'intervention a été subordonné à celui du territoire de La Porte du Hainaut. Ainsi, toutes les communes de la CAPH bénéficient de ce PIG.

Les axes d'action de ce PIG sont la lutte contre la précarité énergétique mais également la lutte contre l'habitat indigne voire très dégradé.

L'objectif global de ce PIG a été fixé à l'amélioration de 368 logements, dont 285 logements occupés en propriété (propriétaire occupant) et 63 logements destinés à la location (propriétaire bailleur). Cet objectif comprend la réalisation de 20 Maitrises d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS), permettant le traitement de logement sous arrêté d'insalubrité (avec un accompagnement social de la famille).

La règle de base de ce PIG consiste à imposer la réalisation d'un bouquet de travaux, comportant à minima trois postes de travaux ou une amélioration de 25% de la performance énergétique pour les logements des propriétaires occupants et 35% pour les propriétaires bailleurs.

Ainsi, le bilan partiel de ce PIG, réalisé en janvier 2016 (voir ci-après), met en évidence que 180 projets de travaux ont été agréés sur la CAPH. Le bilan fait ressortir que 54 % des objectifs du PIG ont été réalisés. Cependant, à l'instar de l'OPAH-RU du Denais, le PIG a aussi des difficultés à mobiliser de manière notable la cible des propriétaires bailleurs, seuls 7 projets ont été agréés depuis la mise en place de ce dispositif (au lieu des 63 envisagés).

⁶ Les chiffres reportés aux bilans montrent que le nombre de dossiers déposés est supérieur au nombre de logements améliorés, ce qui laisse supposer qu'un même dossier a pu élarger simultanément sur plusieurs objectifs et a pu faire l'objet de plusieurs dossiers ANAH (ou de plusieurs financeurs).

A travers le bilan de ce PIG, on observe un gain énergétique moyen de 42% pour les logements subventionnés. Le coût moyen des travaux s'établit à 24 800 € et le restant à charge moyen s'élève à 9 000 €.

Grâce à ce PIG, et contrairement à l'OPAH-RU, l'impact sur l'amélioration qualitative de l'habitat est significatif par la réalisation des bouquets de travaux et le niveau de performance énergétique à atteindre. Les objectifs quantitatifs, moins élevés que l'OPAH-RU, sont réalistes eu égard aux capacités de financement des propriétaires du territoire.

En ce qui concerne les moyens financiers, le PIG a nécessité, pour l'ensemble des partenaires du PIG, une implication financière de 6 472 270 €. A noter que les enveloppes de crédits ANAH sont consommées entièrement chaque année, ce qui limite l'atteinte des objectifs du PIG.

La mise en place du dispositif Nord Energie Solidarité (NES) du Département du Nord devrait favoriser la réalisation de travaux complémentaires aux travaux éligibles au titre du PIG.

BILAN PROVISOIRE DU PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) – COPIL du 25.01.2016

		Objectifs 2014-2016	Agrément 2014	Agrément 2015	TOTAL	Taux de réalisation
PO	Précarité énergétique	285	89	71	160	56%
	Lutte Habitat Indigne	Dont 15	6	7	13	86%
PB	Précarité énergétique	63	0	1	1	2%
	Lutte Habitat Indigne	Dont 33	3	3	6	18%
Total		348	98	82	180	54%
Dont MOUS		20	4	2	6	30%

V/ LE PARC LOCATIF SOCIAL, L'OFFRE SPECIFIQUE ET LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Au cours des différentes parties de ce diagnostic, il a été mis en évidence que certaines dynamiques sont à l'œuvre sur le territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut. Parmi ces dynamiques, on observe une légère reprise démographique et un vieillissement de la population du territoire. On constate également que les modes de vie évoluent sur la CAPH avec l'augmentation du nombre de ménages et la réduction de la taille des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales ou encore la précarisation croissante de la population sur certains secteurs (taux de chômage élevé, fragilité des ressources financières des ménages, etc.). De plus, 16% des ménages de la CAPH (9 012 ménages) sont en situation de grande pauvreté (revenus inférieurs à 30% du plafond PLUS). Les stratégies résidentielles des ménages sont donc fortement impactées par les problématiques liées à l'emploi et à l'attractivité du territoire (et des secteurs).

Face à ces dynamiques, le parc social revêt une importance cruciale. Il représente un quart des résidences principales de la CAPH (15 793 logements sociaux – RPLS 2014). Les données socio-démographiques semblent indiquer que le parc HLM est adapté aux ressources financières des ménages du territoire. 41% des ménages de la CAPH (24 019 ménages) sont éligibles aux logements PLAI (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS).

Au regard de ce contexte socio-économique, le parc social est une réponse adaptée au territoire. Il joue un rôle de solidarité envers les plus modestes mais aussi envers certaines catégories de la population (étudiants, jeunes travailleurs, familles monoparentales, personnes âgées, etc.). Il remplit un rôle essentiel dans la mixité sociale et générationnelle du territoire. Cependant, comme il sera évoqué au cours de cette partie, les bailleurs sociaux font face à certaines difficultés (demande en tension, délai d'attente important, rotation faible, etc.). Ces différents éléments rendent les parcours résidentiels peu fluides sur la CAPH.

Sur le territoire de l'agglomération, il est observé une concentration des difficultés économiques et sociales sur certains secteurs voire sur certains quartiers, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). La CAPH dénombre 10 QPV⁷ sur son territoire. La question du traitement de ces quartiers est un enjeu important pour l'agglomération de La Porte du Hainaut, en effet, il est à relever qu'un logement social sur deux se situe dans ces quartiers prioritaires (7 900 logements).

Depuis 2006, l'agglomération de la Porte du Hainaut dispose de la délégation des aides à la pierre permettant la gestion directe, par la direction Habitat de la CAPH, des aides financières allouées par l'Etat (production/réhabilitation/démolition des logements locatifs sociaux et amélioration de l'habitat privé). En termes de construction, depuis 2006, la construction locative sociale a été soutenue sur le territoire (moyenne de 300 LLS financés par an entre 2009 et 2014). Sur la période d'application du précédent PLH, la construction locative sociale a contribué à la réalisation de près des 2/3 du total de la construction.

En matière de logements sociaux, le PLH 2017-2022 s'inscrit dans un contexte législatif particulier : la réforme d'attribution des logements sociaux (lois ALUR et LAMY) avec l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

5.1 Le parc locatif social de la CAPH

5.1.1 Répartition du parc social

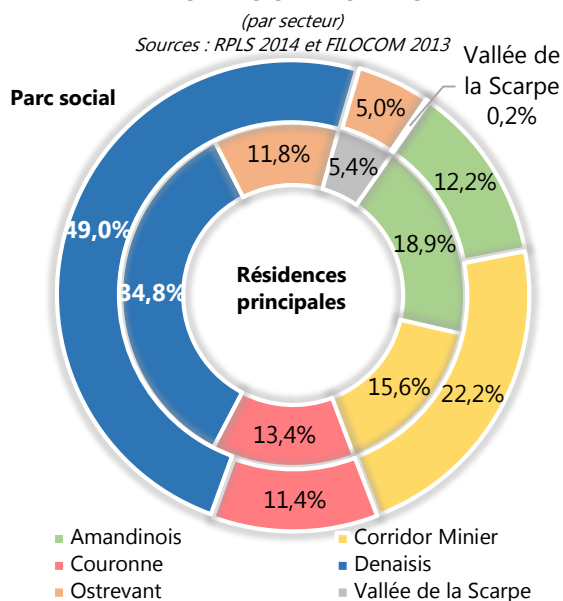
Le parc social de la CAPH est composé de 15 793 logements (RPLS 2014), soit près du quart des résidences principales du territoire (25.3%, FILOCOM 2013 : 62 425 logements). Entre 2012 et 2014, le parc social a progressé de 5.2% (RPLS 2012 : 15 005 logements sociaux).

Au 22 décembre 2015, et au regard des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, trois communes de l'agglomération se retrouvent déficitaires en logements sociaux. Il s'agit des communes de Bouchain (47 logements manquant), de Hasnon (155 logements) et de Roelx (43 logements). Ce constat pose la question du rattrapage de ce déficit au cours du prochain PLH, notamment sur la commune d'Hasnon, avec une attention particulière concernant l'évolution des résidences principales sur ces communes déficitaires.

Le graphique ci-après montre la répartition des résidences principales (quasi similaire à celle de la population) et la répartition du parc social sur le territoire de la CAPH. Le graphique démontre qu'il existe de fortes disparités entre les secteurs de la CAPH mais également entre les communes du territoire.

⁷ A noter, la présence de trois QPV intercommunautaires, ces quartiers dépendent de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

REPARTITION DU PARC SOCIAL ET DES RESIDENCES PRINCIPALES



On constate que ces répartitions suivent la même tendance, à savoir celle d'une répartition inégale (et d'une concentration) des logements sur certains secteurs de l'agglomération. Cette tendance semble être plus prononcée concernant le parc social de la CAPH. En effet, un peu moins d'un logement social sur deux se trouve sur le secteur du Denaisis. Ce secteur dispose de 7 731 logements sociaux (49%, RPLS 2014), alors que ce secteur ne possédait que 34,8% des résidences principales du territoire (FILOCOM 2013). Un tiers du parc social du Denaisis se concentre sur la commune de Denain (2 613 logements sociaux, RPLS 2014).

A l'instar du Denaisis, le secteur du Corridor Minier concentre également une part plus importante de logements sociaux (22,2% soit 3 511 logements sociaux) que de résidences principales (15,6%).

Ainsi au regard de ces éléments, les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier disposent des taux de logements sociaux les plus importants du territoire. Ces deux secteurs regroupent 71,2% du parc HLM de l'agglomération.

Certaines communes concentrent également un taux de logements sociaux très élevé, à l'image des communes de Haveluy (55,29%) et de Douchy-les-Mines (41,08%). Il est à noter que cinq communes de l'agglomération regroupent 58,8% du parc HLM de la CAPH, il s'agit des communes de Denain (2 613 logements), Raismes (1 998 logements), Douchy-les-Mines (1 704 logements), Saint-Amand-les-Eaux (1 604 logements) et Escaudain (1 360 logements).

A l'inverse de ces secteurs et de ces communes, et à l'égard du graphique ci-dessus, sur l'Ostrevant et sur la Vallée de la Scarpe on observe une présence moins prégnante du logement social par rapport à la présence des résidences principales.

Ce constat met en évidence une différenciation sociale entre les secteurs (ou même entre les communes) de l'agglomération fortement dotés de parc social et ceux moins pourvus en parc HLM. Assurément, le parc social a pour fondement d'accueillir les ménages en difficulté (aux revenus modestes). Ainsi, une forte concentration du parc social sur un secteur (ou sur une commune) semble remettre en cause l'équilibre social au sein du territoire de la CAPH et pose également la question de l'attractivité de ce secteur.

A l'échelle de l'agglomération de La Porte du Hainaut, il est à noter que 17 bailleurs sociaux interviennent sur le territoire. 79,8% du parc HLM (soit 12 595 logements) de la CAPH est géré par trois bailleurs : SA du Hainaut (40,7%), SOGINORPA (23,6%) et SIA Habitat (15,4%).

Le bilan du précédent PLH met en avant certaines limites au sujet de la construction locative sociale sur le territoire, notamment celle de la difficulté, pour l'agglomération de La Porte du Hainaut, à mobiliser les partenaires face à la concurrence territoriale forte avec les aires de marché limitrophes (Lille Métropole, Valenciennes, etc.) et la gestion patrimoniale du parc par les bailleurs sociaux (orientés vers la réhabilitation).

POIDS DU PARC SOCIAL DANS
LES COMMUNES DE LA CAPH
(RPLS - 2014 et FILOCOM 2013)

**Amandinois et Vallée de
la Scarpe :**

L'offre locative sociale de ces secteurs est concentrée sur les communes de Saint-Amand-les-Eaux et de Mortagne-du-Nord. On observe également que plusieurs communes ne disposent pas de logements sociaux.

**Corridor Minier et
Denaisis :**

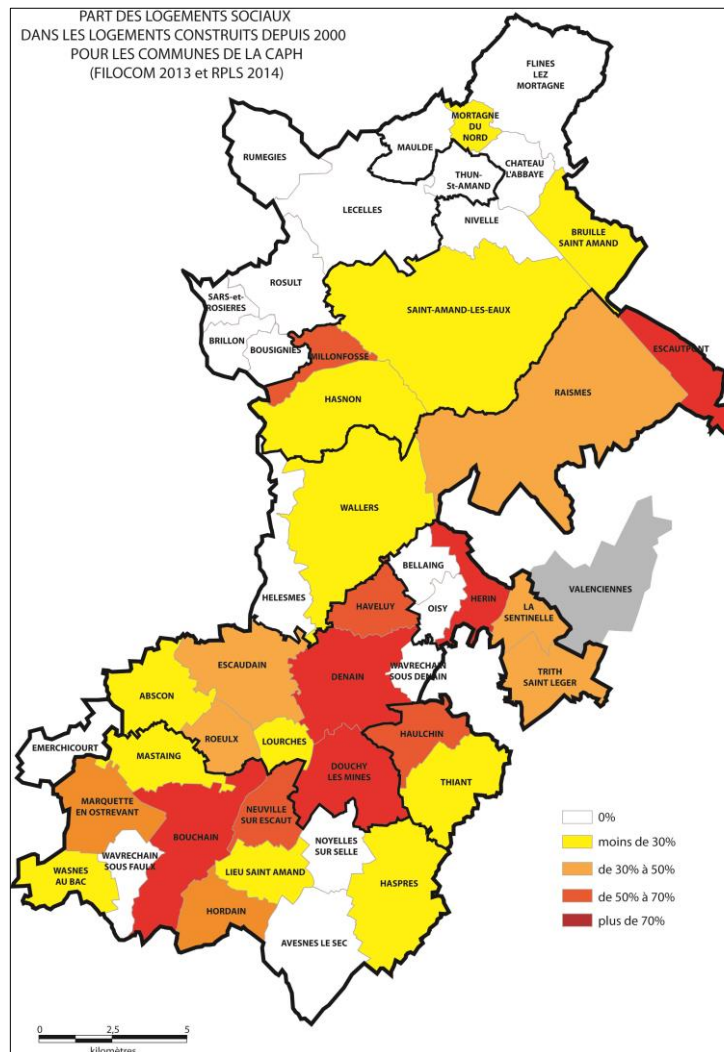
Ces secteurs se différencient nettement du reste de l'agglomération par une forte proportion de logements sociaux dans la quasi-totalité des communes.

**Couronne Ouest de
Valenciennes :**

On remarque des situations disparates entre les communes de ce secteur.

Ostrevant :

Le parc social de ce secteur est moins fortement représenté mais il se répartit sur presque toutes les communes.



Les cartes ci-contre attestent un déséquilibre dans la répartition du parc social sur le territoire de la CAPH. Au cours du PLH 2009-2014, les objectifs de rééquilibrage territorial n'ont pas été atteints sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération.

La carte portant sur le poids du parc social dans le parc construits depuis 2000, atteste les limites du « rééquilibrage » sur le territoire de la CAPH. En effet, cette carte montre un renforcement du poids du parc social dans les secteurs déjà fortement dotés de parc HLM (Denaisis et Corridor Minier) et non sur des secteurs où le parc social était peu ou pas représenté (comme les secteurs de l'Amandinois et de la Vallée de la Scarpe).

5.1.2 Structure et caractéristiques du parc social

La spécificité du territoire : l'importance du parc minier

Le parc social de la CAPH se caractérise par une forte présence de logements miniers et sidérurgiques. Ces logements sont l'héritage du passé minier et sidérurgique de la région et donc le résultat d'une urbanisation ancienne du territoire.

En termes d'évolution, et comme précédemment indiqué, depuis le 1^{er} janvier 2014, Maisons & Cités Soginorpa est devenue une société anonyme d'HLM. Ainsi, l'ensemble de son parc de logements (3 732 logements, RPLS 2014) a été intégré dans le parc HLM de l'agglomération. En conséquence, cet apport de Maisons & Cités Soginorpa est venu renforcer le poids des logements miniers dans le parc social du territoire.

Ainsi, le parc minier représente le tiers du parc social de la CAPH. En termes de localisation, on remarque que les secteurs du Denais (50% du parc minier) et du Corridor Minier (44%) regroupent la quasi-totalité du parc minier de l'agglomération. Ce parc est totalement absent des secteurs de l'Amandinois, de la Vallée de la Scarpe ou de l'Ostrevant.

Les logements miniers sont des logements individuels et regroupés en cités. Ils se distinguent également par l'ancienneté du bâti, présentant des enjeux autour de la mise au confort de ces logements (état de rénovation, typologie, etc.). Une grande majorité de ces logements anciens ont été construits sans confort sanitaire ni même de chauffage central. Sur le territoire de l'agglomération, une grande majorité des logements miniers ont été mis à niveau. Dorénavant, l'enjeu majeur du parc minier du territoire est la rénovation complète de ces logements (thermique, typologie, etc.).

Ces logements présentent également des enjeux autour de son occupation, notamment sur l'évolution sociale du parc minier et de sa population. En effet, les cités minières connaissent un renouvellement de leur population lié à la disparition progressive des ayants droit des mines et le remplacement par des locataires.

L'importance de ce parc minier sur le territoire amènera l'agglomération de La Porte du Hainaut à veiller sur l'évolution de ce patrimoine minier dans les prochaines années.

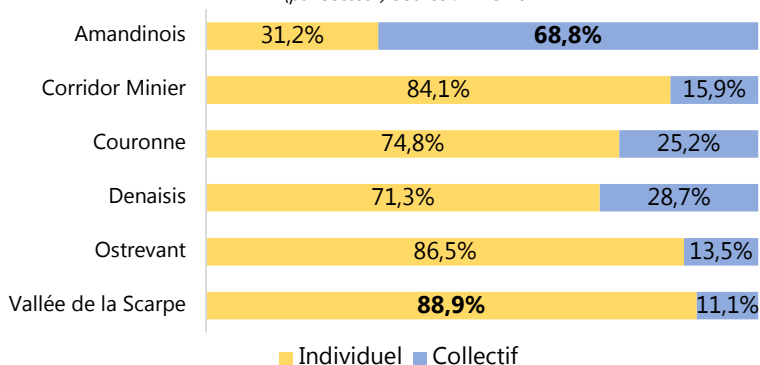
Une prédominance de l'habitat individuel

Le parc social de la CAPH est marqué par une forte importance des logements individuels, en effet, 70.5% du parc HLM du territoire est constitué de logements individuels. L'importance de ces logements individuels témoigne de la structure diffuse du parc HLM de l'agglomération. Malgré tout, le parc social du territoire comprend une part non négligeable de logements collectifs (29.5%).

Le graphique ci-dessous révèle la typologie du parc social dans les différents secteurs du territoire. On note la prédominance des logements individuels dans les secteurs du Corridor Minier, de l'Ostrevant et de la Vallée de la Scarpe. A l'inverse, l'offre en collectif est plus importante sur le secteur de l'Amandinois, effectivement, 68.8% du parc HLM de ce secteur est composé de logements collectifs.

TYPLOGIE DU PARC SOCIAL

(par secteur) Source : RPLS 2014



La structure diffuse du parc social a un impact sur les conditions et sur les modalités d'amélioration du parc HLM du territoire mais également sur les politiques de maîtrise des charges et des dépenses d'énergie qui pourraient être menées.

On observe que les logements individuels du parc HLM du territoire sont plus âgés que les logements collectifs.

L'importance des logements individuels dans le parc social de l'agglomération s'explique par le poids du parc minier. 39% des logements individuels du parc HLM du territoire ont été construits avant 1949. Il est à noter également l'importance de la construction locative sociale en individuel depuis le début des années 1990.

28.5% des logements sociaux du territoire ont été construits avant 1949.

La typologie du parc social

Le parc social de l'agglomération se compose d'une majorité de T3 et de T4, en effet, 69.8% des logements sociaux du territoire disposent de 3 pièces (31.1%) et 4 pièces (38.7%). A l'inverse des résidences principales, le parc social possède moins de logements « T5 et plus » (10.8%) et d'une offre en T1/T2 plus importante (19.4%).

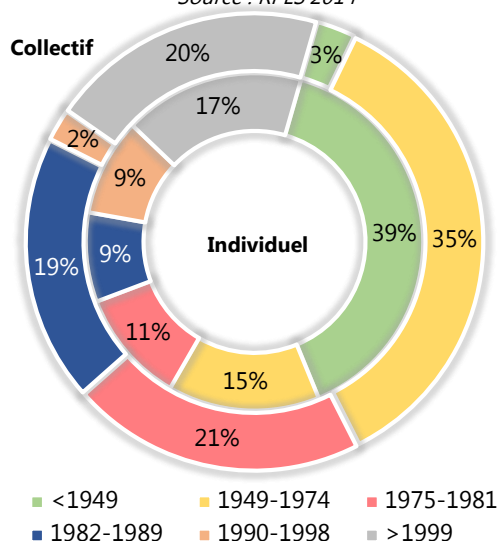
Les communes de Denain (878 logements collectifs), Douchy-les-Mines (981 logements) et Saint-Amand-les-Eaux (1 262 logements) concentrent près de 67% des logements collectifs du parc social de la CAPH.

L'analyse des données RPLS montre que le développement des grandes opérations d'habitat collectif s'est principalement opéré au cours des années 1960 à 1980.

REPARTITION DU PARC SOCIAL

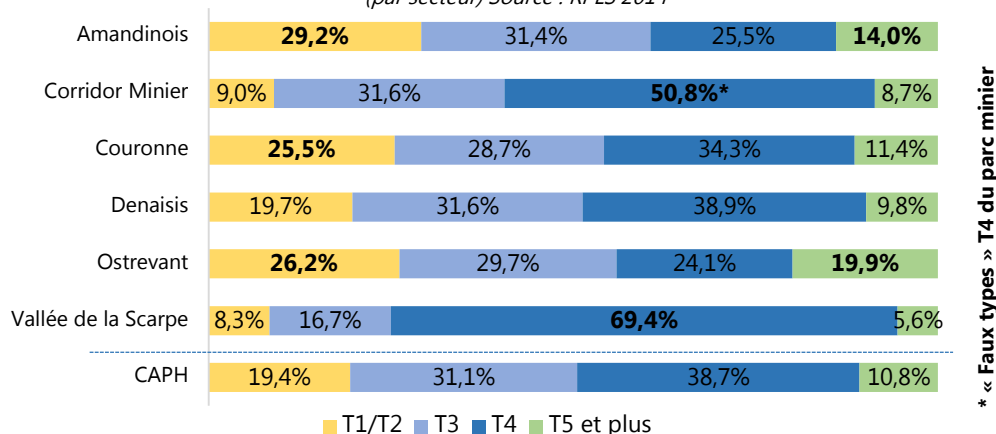
(par année de construction)

Source : RPLS 2014



REPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LA TYPOLOGIE

(par secteur) Source : RPLS 2014



Au regard du graphique ci-dessus, on constate certaines différences dans la typologie du parc HLM en fonction des secteurs de la CAPH. On constate une offre en logements de type T1 et T2 plus importante sur les secteurs de l'Amandinois, de la Couronne Ouest de Valenciennes et de l'Ostrevant. Ces secteurs disposent également de davantage de logements « T5 et plus » par rapport à la moyenne de l'agglomération.

A l'inverse, sur le secteur du Corridor Minier, on remarque qu'un logement social sur deux (50.8%) est un logement de type T4. Cette proportion peut s'expliquer par l'importance du parc minier sur ce secteur. Ce parc minier est constitué de « faux types », à savoir de logements à étage disposant de deux pièces à l'étage et de deux pièces principales en rez-de-chaussée qui peut offrir deux ou trois chambres (selon l'usage que font les occupants de la deuxième pièce du rez-de-chaussée).

Un parc social vieillissant

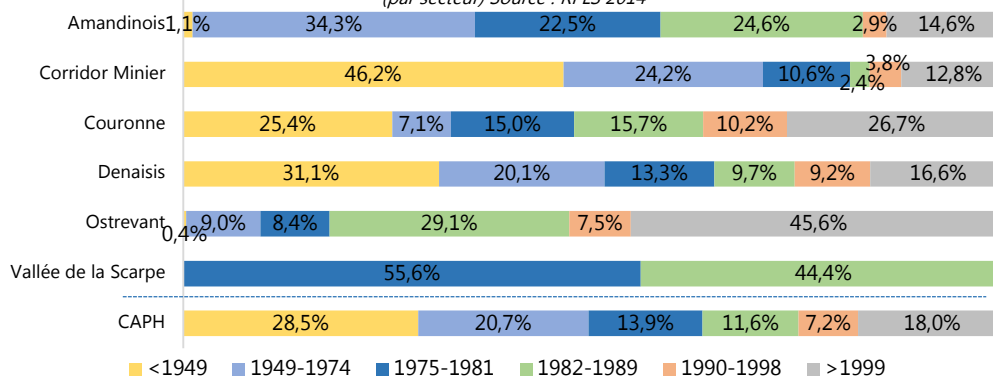
Sur le territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut, un logement social sur deux a été construit avant 1975 (49.2%), dont 28.5% avant 1949.

A noter que seulement 18% du parc social de l'agglomération a été construit après 1999.

Ces constatations mettent en évidence l'enjeu important de la réhabilitation énergétique des logements sociaux sur le territoire de la CAPH pour le prochain PLH. Cet enjeu semblerait différent selon les secteurs. Effectivement, la répartition du « parc social ancien » indique la présence d'inégalités spatiales sur le territoire. En effet, l'ancienneté du parc HLM est plus marquée sur certains secteurs de la CAPH.

REPARTITION DU PARC SOCIAL SELON L'ANNEE DE CONSTRUCTION

(par secteur) Source : RPLS 2014



Ainsi, on remarque que le parc social présent sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier est plus ancien que sur le reste du territoire. Assurément, 31.1% des logements sociaux du Denaisis et 46.2% du Corridor Minier datent d'avant 1949. Le poids de ces logements anciens est à corrélérer avec l'importance du parc minier et sidérurgique de ces secteurs. De plus, le Denaisis et le Corridor Minier détiennent également une part importante de logements construits entre 1949 et 1974.

A l'inverse du Denaisis et du Corridor Minier, les secteurs de l'Ostrevant et de la Couronne Ouest de Valenciennes possèdent un parc social plus récent. A titre d'illustration, 45.6% des logements sociaux de l'Ostrevant ont été construits après 1999 (26.7% pour la Couronne Ouest de Valenciennes).

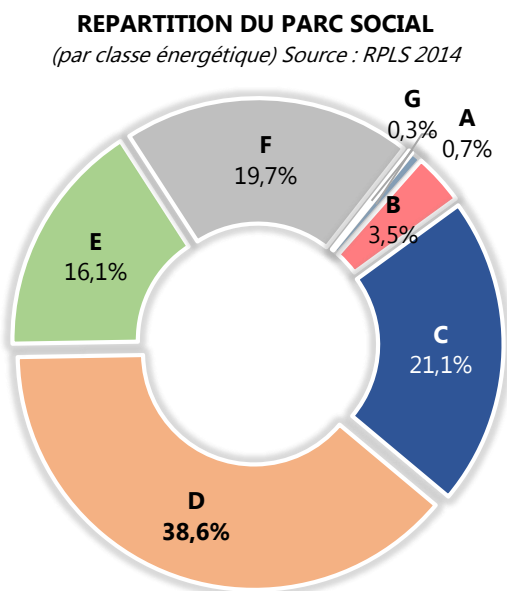
Pour le Denaisis, seulement 16.6% des logements sociaux de ce secteur (soit 1 280 logements) ont été construits après 1999.

Moins d'un logement sur deux a fait l'objet d'un DPE « consommation d'énergie »

Sur les 15 793 logements sociaux de l'agglomération de La Porte du Hainaut, plus 50.9% des logements sociaux ne comportent aucune mention d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Seulement 7 755 logements sociaux (49.1%) ont fait l'objet d'un DPE.

Certaines nuances sont à apporter avant de poursuivre. Il est à préciser que le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) est un fichier déclaratif, ainsi, certains DPE peuvent ne pas être renseignés dans ce répertoire. En outre, dans le répertoire RPLS, certains DPE peuvent, en réalité, être des audits énergétiques.

L'analyse de ces DPE révèle que 38.6% des logements diagnostiqués ont été classés en « D » (151-230 kWh/m²/an). Plus globalement, en 2014, 75.8% du parc social diagnostiqué se répartissait entre les classes « C » (21.1%), « D » (38.6%) et « E » (16.1%).



En ce qui concerne la localisation des logements classés en « F » et « G » (> à 331 kWh/m²/an), on constate que les communes de Denain, Escaudain, Escautpont et Raismes concentrent 70.2% de ces logements classés en « F » et « G » (1 087 logements).

Surtout, il est important de constater que certaines communes du territoire disposent d'une part importante de logements sociaux « consommateurs d'énergie ». Sur les communes de Bellaing (54.8%) et de Rumegies (55%), on remarque qu'un logement social diagnostiqué sur deux est classé en « F » ou en « G ». Les communes de Denain (10.1%), Escaudain (27.9%), Escautpont (21.5%), Hérin (19.3%), Raismes (13.3%), Thiant (11.5%) et Wallers (11.5%) détiennent également des parts importantes de logements sociaux consommateurs d'énergie.

Selon les données RPLS, on constate que la SIA Habitat a renseigné 95.7% de son parc HLM, et la proportion de logements classés en « F » y est élevée (57%). Ce constat peut être expliqué par le poids important du parc minier dans le parc HLM de SIA Habitat. Il est à remarquer que plus des deux tiers du parc HLM de la SA du Hainaut et de Maisons & Cités SOGINORPA ne font pas l'objet d'un DPE.

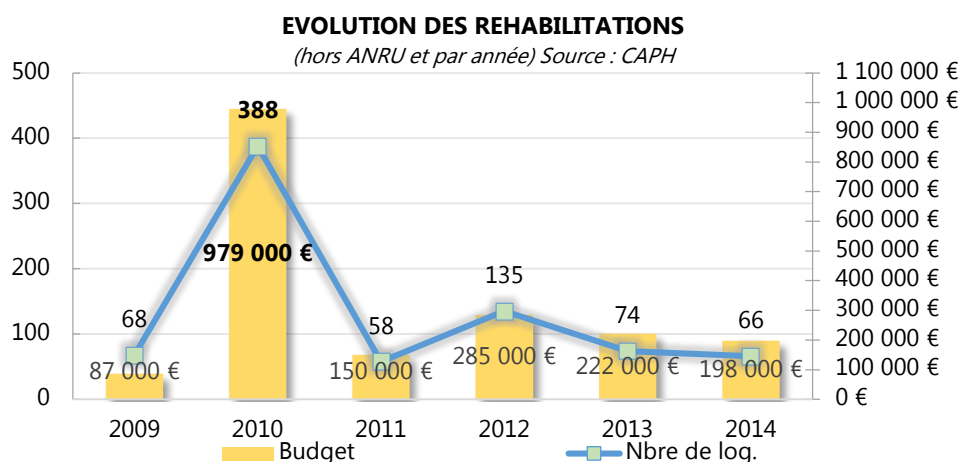
A court terme, l'ensemble du parc HLM de l'agglomération devrait faire d'un DPE grâce aux Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs.

La revalorisation du parc HLM et minier

Reconnue comme l'axe 2 du PLH 2009-2014, la revalorisation du parc HLM et minier du territoire était une volonté de la CAPH de lutter contre la progression de l'appauvrissement et de la dévalorisation de certaines communes (et de certains quartiers) sur lesquelles le parc social est fortement représenté. Ainsi en raison du vieillissement du parc social de la CAPH et de la question énergétique des logements sociaux (précédemment indiqué), la question de la revalorisation du parc HLM est un enjeu important pour l'agglomération. En outre, la réhabilitation dispose de nombreux bienfaits tels que la baisse des charges pour les locataires, l'amélioration du confort des logements, le soutien à l'emploi local, la lutte contre le changement climatique, etc.

Au cours du précédent PLH, un soutien financier a été mis en place par des aides propres de la CAPH, en complément des PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) et des PAM (prêt à la réhabilitation), passant d'une aide à la rénovation classique à une aide thermique.

Sur la période 2009-2014, ce sont plus de 789 logements qui ont été réhabilités sur le territoire. Le graphique ci-après rapporte l'évolution des réhabilitations effectuées. On observe une évolution en « dents de scie » avec un pic dans l'activité en 2010 avec 388 logements réhabilités. Ainsi, entre 2009 et 2014, 1 921 000€ ont été investis dans la réhabilitation de ces logements. En conséquence, la contribution moyenne de la CAPH s'élevait, pour les PALULOS, à 4 313.73€ par logement réhabilité et à 2 304.88€ pour les PAM.



On observe également qu'une grande majorité des logements réhabilités (58%) s'est concentrée sur les communes de Saint-Amand-les-Eaux (190 logements réhabilités), de La Sentinelle (152) et de Denain (118). Dans ce domaine, certaines interventions de réhabilitation restent à poursuivre sur les communes d'Escaudain et de Raismes.

Ces opérations entrent dans le cadre de l'axe 2 du programme opérationnel du fonds FEDER 2007-2013, dédiée à la réhabilitation énergétique des logements sociaux. A ce programme a succédé les Investissements Territoriaux Intégrés (ITI). Sur le territoire de la Porte du Hainaut, l'action de l'ITI porte sur la réhabilitation énergétique du parc minier.

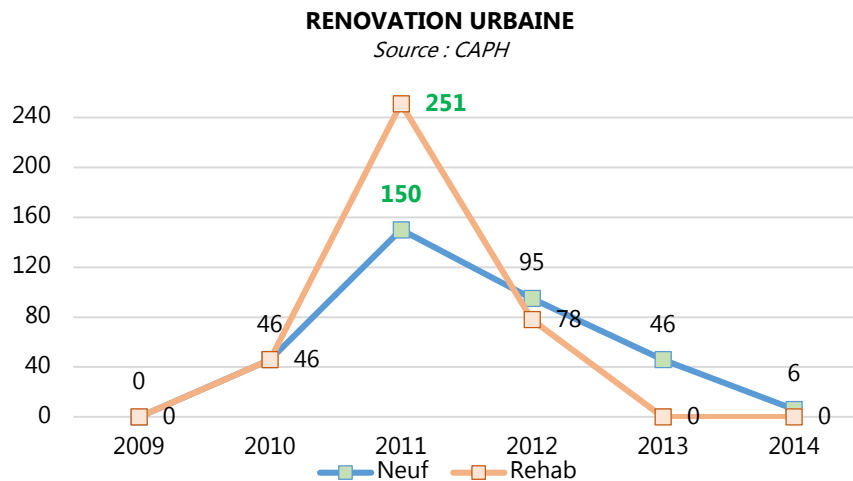
Les sites concernés par les opérations sont :

- ✓ Faubourg Duchateau à Denain ;
- ✓ Parc Leuret à Denain ;

- ✓ Cité du Bas Riez à Haveluy ;
- ✓ Résidence Barbusse à Saint-Amand-les-Eaux ;
- ✓ Cité d'Arenberg à Wallers.

Le bilan de ces aides à la réhabilitation du parc HLM met en évidence la nécessité d'améliorer le dispositif. Au regard de l'absence de programmation pluriannuelle des opérations de réhabilitation et de la forte dépendance vis-à-vis de la stratégie des bailleurs, un partenariat plus important serait à développer pour le prochain PLH. Mais également, un meilleur suivi et une meilleure connaissance sur les réhabilitations effectuées sur le territoire, et financées par la CAPH, seraient nécessaires. Ceci dans l'objectif de vérifier si les bailleurs ont atteints la performance énergétique souhaitée.

Outre ce dispositif, la CAPH s'est également inscrite dans une démarche de soutien financier aux opérations de rénovation urbaine organisées dans le cadre de l'ANRU.



Il est à noter que le prochain PLH s'inscrit dans la démarche du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et qui concernera le site Denain Centre – Lourches Gambetta. De plus, la commune de La Sentinelle est également concernée par le NPNRU, notamment par le projet Chasse-Royale, sous maîtrise d'ouvrage de la CAVM.

5.2 L'offre spécifique sur le territoire

5.2.1 Gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), approuvé en juillet 2012, et suite à l'estimation du besoin en places d'accueil, prescrit un certain nombre d'équipements à réaliser à l'échelle de la CAPH et pour la période 2012-2018. Le schéma demande la réalisation de :

- ✓ **44 places en aires d'accueil supplémentaires** sur quatre communes du territoire (communes de plus de 5 000 habitants) : Douchy-les-Mines, Saint-Amand-les-Eaux, Raismes et Wallers. Cette demande porterait le nombre de places en aire d'accueil à 116 places sur le territoire ;
- ✓ et de **200 places pour le grand passage** en période estivale.

Outre ces prescriptions, le schéma préconise la réalisation de **20 logements de type « habitat adapté »**. Actuellement, l'offre en logement « habitat adapté » est inexistante sur la CAPH.

En termes d'équipements, l'agglomération de La Porte du Hainaut possède trois aires d'accueil des Gens du Voyage (AAGV) :

Communes	Nombre de places	Année de
Denain	12 emplacements – 24 places	2008
Escaudain	12 emplacements – 24 places	2008
Trith-Saint-Léger	12 emplacements – 24 places	2010
TOTAL	72 places	

Sur ces aires, des travaux de réhabilitation ont été programmés au cours du PLH 2009-2014. En plus de cette capacité d'accueil de 72 places, une nouvelle aire d'accueil est en cours de réalisation sur la commune de Raismes pour les communes de Raismes et Wallers. Elle comprendra 24 places.

En matière de gestion des grands passages, et à l'échelle de l'arrondissement, chacune des communautés d'agglomération assure, par roulement annuel, l'accueil des gens du voyage. Le site identifié dans la convention (se terminant en fin d'année 2017) est situé sur la commune de Neuville-sur-Escaut.

En ce qui concerne les éléments de contexte, il est observé, depuis plusieurs années, la progression du phénomène de « sédentarisation » sur les aires d'accueil du territoire ne permettant pas l'arrivée de « nouvelles » familles. La fréquentation de ces aires est élevée, notamment sur celles de Denain et d'Escaudain, on y constate un allongement des durées de séjour. La sédentarisation de certaines familles est une réalité sur le territoire. Ces familles sont majoritairement originaires de l'arrondissement de Valenciennes et disposent d'un ancrage territorial (scolarisation des enfants, accès aux soins de santé, emploi, etc.).

En outre, la présence de ces familles (ou de ces groupes familiaux) sur le long terme rend difficile l'accès à l'offre de stationnement dans les aires d'accueil de la CAPH pour les familles en itinérance. Ce constat cause l'augmentation du nombre d'implantations illicites sur le territoire, qui nécessite un accroissement des procédures d'expulsion.

Ainsi au regard de ces éléments, **un travail devra être entrepris, au cours du prochain PLH, dans la recherche de solutions alternatives**, plus adaptées et plus appropriées, à ces phénomènes de sédentarisation de certaines familles. Pour cela, plusieurs alternatives existent pour accompagner ces familles dans leurs parcours résidentiels :

- ✓ l'accès à un logement social ordinaire ;
- ✓ l'attribution d'un habitat adapté ;
- ✓ ou encore l'acquisition ou la location de terrains familiaux.

Plus précisément, une attention particulière devra être accordée à la préconisation du schéma départemental au sujet des logements de type « habitat adapté ». Cette alternative aurait l'avantage de libérer les places occupées par les familles en voie de sédentarisation et permettant également aux familles de vivre dans un lieu « fixe » tout en gardant leur mode de vie.

Au regard de ces éléments, l'agglomération de La Porte du Hainaut n'est pas en conformité actuellement avec les prescriptions du schéma départemental. Ce dernier arrivant à échéance en 2018, les attentes seront redéfinies.

5.2.2 Structures d'hébergement, d'insertion et de logement adapté

	Hébergement					Logement adapté			TOTAL
	Hébergement d'urgence	Logement temporaire	Stabilisation	CHRS	Total	Pension de famille – Résidence d'accueil	Résidence sociale	Total	
CAPH	191	9	14	96	310	22	156	178	488
Arrondissement de Valenciennes	329	34	27	211	601	58	463	521	1 122

Source : Porter à connaissance de l'Etat – Données DDCCS

Au 1^{er} janvier 2015, l'offre d'hébergement, d'insertion ou d'habitat adapté représentait à l'échelle de la CAPH un total de **488 places**, dont 310 places en hébergement. Ces places se concentrent sur les principaux pôles urbains du territoire (Denain, Raismes, La Sentinelle, Saint-Amand-les-Eaux, Trith-Saint-Léger, etc.), et plus particulièrement sur le secteur du Denaisis.

5.2.3 Jeunes

Sur le territoire de l'agglomération de La Porte du Hainaut, en 2012, 29 243 personnes étaient âgées de 15 à 29 ans, soit **18.5% de la population totale de la CAPH**. La part des « jeunes » a diminué de 1,1% entre 2007 et 2012. Cette population se concentre majoritairement sur le Denaisis puisque ce secteur rassemble 37.5% des personnes âgées de 15 à 29 ans de la CAPH.

On constate également qu'en 2014 9% des locataires du parc HLM étaient âgés de moins de 30 ans sur l'agglomération.

Un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) existe sur la CAPH, il contribue à répondre aux besoins en hébergement des jeunes. Ce FJT est composé de 29 places et il se situe sur la commune de Denain. Cette structure est portée par l'association Prim'Toit.

Pour finir, il est à remarquer que l'offre d'enseignement supérieur est concentrée essentiellement sur l'agglomération de Valenciennes. Cependant, la présence des transports en commun (tramway, bus, etc.) favorise l'accueil et l'installation de ces jeunes populations sur le territoire de la CAPH.

5.2.4 Personnes âgées

Comme indiqué dans la partie consacrée aux « Dynamiques démographiques », la CAPH recense une population de plus en plus vieillissante. Assurément, en 2012, 33 137 personnes étaient âgées de plus de 60 ans, soit **21 % de la population totale de la CAPH**. Entre 2007 et 2012, cette part de la population a progressé. On note également une concentration de cette population sur le secteur du Denaisis, ce dernier rassemble 33.6% des personnes de plus de 60 ans de la CAPH.

De plus, au sujet du parc social de la CAPH, on note qu'un peu moins d'un quart des locataires du parc HLM (23%) étaient âgés de plus de 65 ans en 2014 (enquête OPS 2014 – ARH NpdC). Et, au regard du phénomène de vieillissement démographique, cette demande devrait être de plus en plus importante dans les prochaines années.

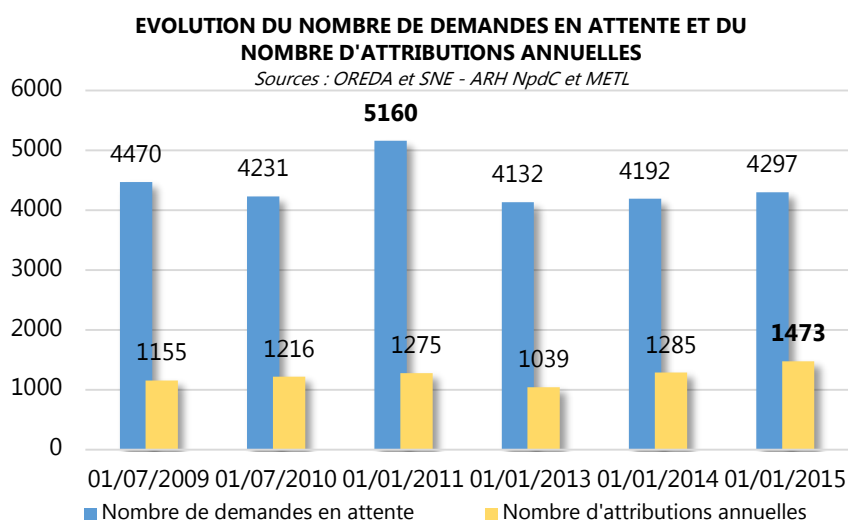
5.3 La demande locative sociale sur le territoire

5.3.1 La demande sur le parc HLM

Pour rappel, depuis le 1er janvier 2014, Maisons & Cités Soginorpa est passé du droit privé à un statut de société anonyme d'HLM. Ainsi, l'intégration de Maisons & Cités Soginorpa aux données SNE a été effectuée courant de l'année 2014.

Volume et caractéristiques de la demande

Evolution et répartition des demandes et des attributions sur le territoire



Au 1er janvier 2015, 4 297 ménages demandaient un logement social sur l'une des communes de la CAPH. Au regard du graphique, ci-contre, on note que le volume de la demande est relativement stable sur la période 2009 - 2014. La demande n'a jamais excédé les 4 500 demandes et s'est stabilisée autour des 4 100 demandes, excepté le pic de demandes constaté en 2011 8 (avec 5 160 demandes).

En ce qui concerne les attributions, à l'exception de la baisse enregistrée au 1er janvier 2013, on constate une tendance à l'augmentation des attributions sur la période 2009-2014. Ce constat concerne tous les secteurs du territoire de la CAPH, à l'exception du secteur de l'Amandinois (en baisse). Au 1er janvier 2015, plus de 1 470 demandes ont été satisfaites sur le territoire de la CAPH.

Sur la période 2009-2014, la demande locative sociale sur le territoire a baissé de 3.87 %. Les baisses les plus importantes ont été enregistrées sur les secteurs de l'Amandinois (- 8.49 %) et de l'Ostrevant (- 13.17 %). A l'inverse, le secteur de la Couronne Ouest de Valenciennes a connu une augmentation de 12.37 %.

Sur la période 2009-2014, on observe que la moitié de la demande de logement social de l'agglomération de La Porte du Hainaut concerne le secteur du Denaisis (2 145 demandes en moyenne par an). Ce poids peut trouver une explication par l'importance du parc de logements locatifs sociaux sur ce secteur (48.9% du parc HLM de la CAPH), ce qui légitime ainsi l'expression des souhaits exprimés par les demandeurs.

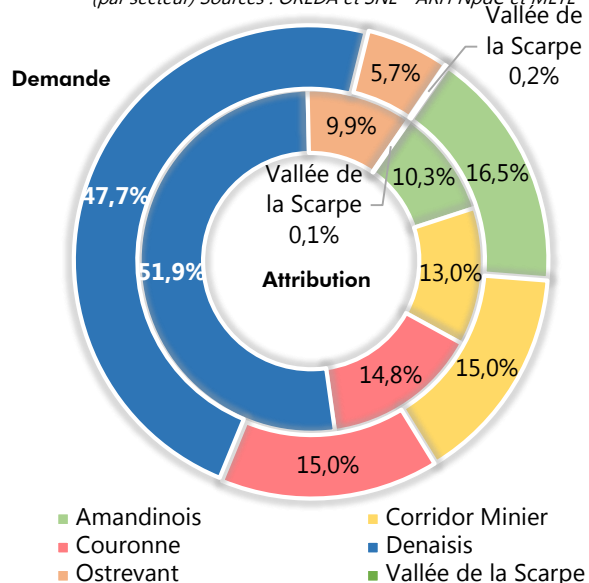
En termes de répartition des attributions, on note que la demande est globalement satisfaite. Le secteur du Denaisis concentre 51.9% des attributions du territoire (pour 47.7% des demandes).

8 Le pic de 2011 s'explique par les difficultés posées par la mise en place du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (SNE) en avril 2011.

REPARTITION DES DEMANDES ET DES

ATTRIBUTIONS AU 31/12/2014

(par secteur) Sources : OREDA et SNE - ARH NpdC et METL



Au vu du graphique ci-contre et au regard de la répartition du parc HLM sur le territoire (comme indiqué précédemment), on constate une pression importante sur le secteur du Denaisis. Contrairement à l'Amandinois, ce secteur contribue fortement à la satisfaction de la demande locative sur le territoire. En outre, on constate que les secteurs de la Couronne Ouest de Valenciennes et de l'Ostrevant sont davantage demandés au regard de leur capacité à satisfaire la demande (importance parc HLM).

Malgré la baisse de la demande, le secteur de l'Amandinois reste le deuxième secteur le plus demandé de l'agglomération. Mais en termes d'attributions, ce secteur n'est que le quatrième secteur de la CAPH (151 attributions).

Il est à remarquer qu'en confrontant le volume des attributions au volume des demandes, on observe une tension sur les secteurs de l'Amandinois (4.7 demandes pour une attribution) et de la Vallée de la Scarpe (4). Au 31 décembre 2014, le ratio moyen de la CAPH s'élevait à 2.8 demandes pour une attribution. Cette moyenne a baissé sensiblement au cours de la période 2009-2014. Sur cette même période, seul le secteur de l'Amandinois voit son ratio demandes/attribution augmenter (de 3.7 à 4.7).

En conséquence, à partir de ces éléments, on remarque que la hausse du nombre d'attributions sur le territoire n'abaisse pas significativement le nombre de demandes en attente. Cela indique que les besoins en logements sociaux augmentent sur le territoire de l'agglomération. Et malgré l'effort de construction, engagé depuis 2006, le nombre de logements sociaux disponibles n'augmente pas aussi vite que les besoins.

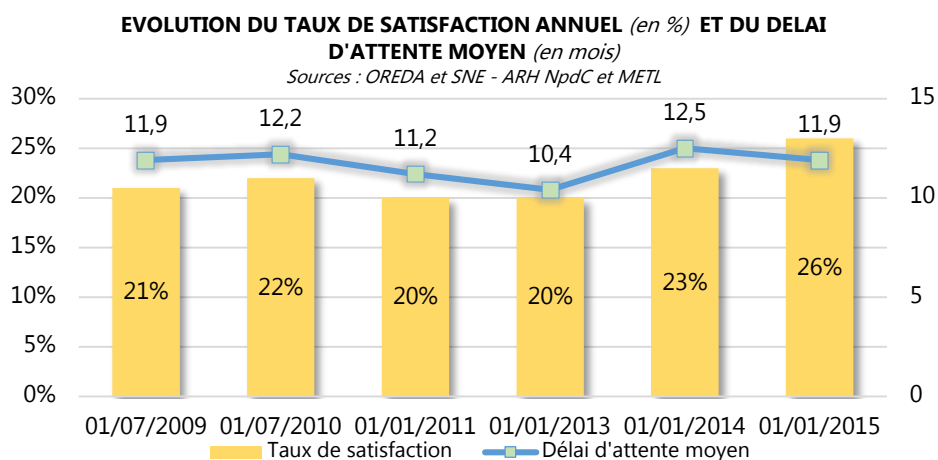
Malgré tout, il est toutefois difficile de lier l'évolution de la demande (et sa diminution éventuelle) au développement du parc HLM d'un territoire. Le développement d'une offre nouvelle peut en effet faire émerger une demande locative qui ne s'exprimait pas jusqu'alors. La demande peut également être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

Evolution de l'ancienneté de la demande, du délai moyen et du taux de satisfaction

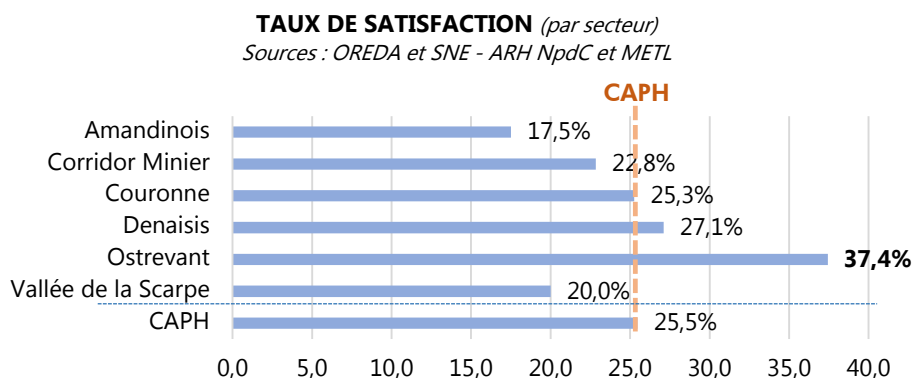
L'ancienneté moyenne de la demande de logement social sur la CAPH était de 13.8 mois au 31 décembre 2014. L'ancienneté de la demande constitue un indicateur approprié pour apprécier la pression de la demande sur un territoire. Ainsi, en 2014, elle était en moyenne de 13,8 mois. Mais elle a varié depuis 2009 de 10,3 mois (juillet 2009) à 15,4 mois (décembre 2013). Sur la période 2009-2014, on constate une tendance à l'augmentation de l'ancienneté de la demande sur le territoire : + 3.5 mois pour la moyenne territoriale. Cette augmentation touche l'ensemble des secteurs de l'agglomération de La Porte du Hainaut.

On remarque qu'il existe des différences entre les secteurs de la CAPH. On constate une pression de la demande moins importante sur le secteur de la Vallée de la Scarpe (12.13 mois) que sur le secteur de l'Ostrevant (14.38 mois).

Au sujet du taux de satisfaction de la demande en attente (demande satisfaite dans l'année / demande en attente au 31/12 + demandes satisfaites), ce taux était de 26 % en 2014. Au regard du graphique, ci-après, on remarque que le taux de satisfaction est en progression depuis ces dernières années.



Le taux de satisfaction permet d'analyser la capacité globale du parc HLM à satisfaire la demande locative et de mettre en évidence des différences et des tensions pour certains secteurs. Pour la demande exprimée en 2014, les secteurs de l'Amandinois et de la Vallée de la Scarpe enregistrent les taux de satisfaction les plus faibles de la CAPH.



Au sujet du délai moyen d'attente, ce dernier stagne sur la CAPH sur la période 2009-2014. Le délai moyen d'attente était de 11.9 mois au 31 décembre 2014. On constate également une distinction entre les secteurs du territoire. Le délai moyen d'attente le moins élevé de la CAPH se trouve sur le secteur de la Vallée de la Scarpe (4.6 mois). A l'inverse, le secteur de l'Amandinois détient le délai d'attente le plus important (12.5 mois).

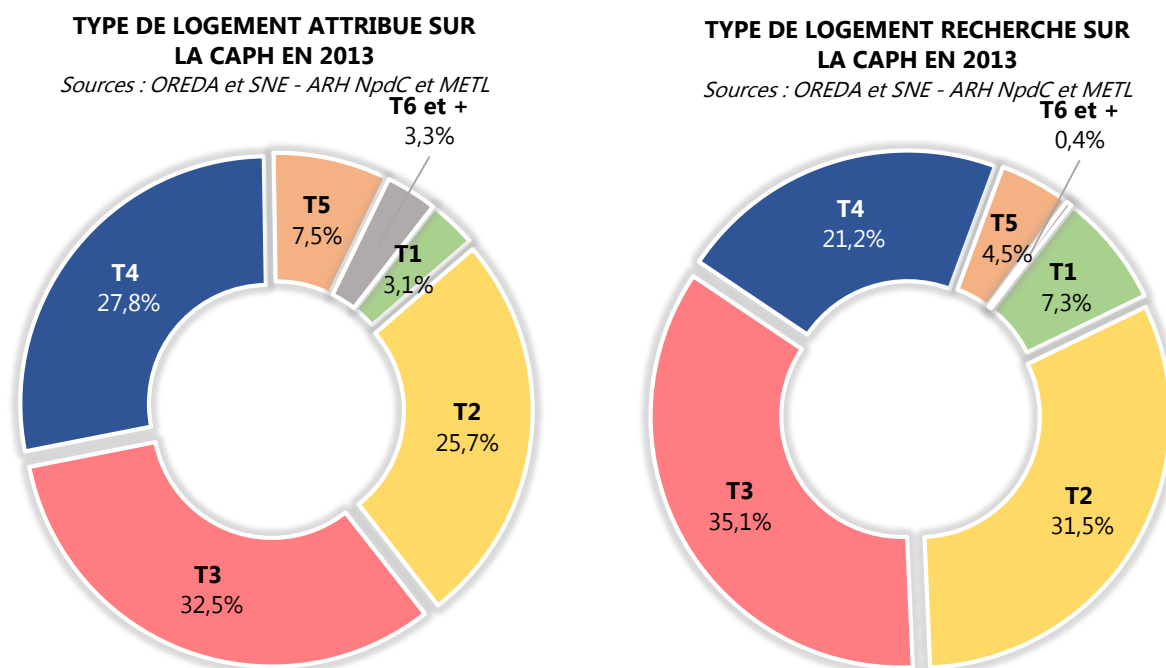
En termes d'évolution, on observe une augmentation du délai d'attente sur les secteurs de l'Amandinois (+1.7 mois), de la Couronne Ouest de Valenciennes (+2), de l'Ostrevant (+2.7) et de la Vallée de la Scarpe (+1.9). Inversement, le délai d'attente s'est raccourci sur les secteurs du Corridor Minier et du Denaisis.

Répartition de la demande par la typologie du logement (taille)

L'analyse des données SNE montre que la demande locative sociale exprimée sur le territoire se porte majoritairement (87.8%) sur les logements de type T2, T3 et T4. Comme précédemment

indiqué dans cette partie, les typologies T2, T3 et T4 représentent 87.1% du parc social de l'agglomération. En raison de cet élément, la typologie du parc HLM semble être adaptée à la demande exprimée sur le territoire.

En matière d'attributions, on note que la demande est globalement satisfaite sur la CAPH. Malgré tout, au regard de la typologie du parc HLM, la demande en petits logements (T1) semble être plus difficile à satisfaire. Les deux graphiques, ci-dessous, font le constat d'une sur-attribution de grandes typologies et d'une sous-attribution des petites typologies.



On observe un délai particulièrement long pour les logements de type T5 et + (16 mois) à l'échelle de la CAPH.

De plus, on remarque que le ratio demandes / attribution est relativement élevé pour les petites typologies, telles que les chambres (14 demandes pour une attribution), les T1 (7.3) et les T2 (3.9).

Profil des demandeurs

Origine géographique de la demande

Au sujet de l'expression de la demande, il est à noter que cette dernière est très locale. Assurément, plus de 90 % des demandeurs, exprimant en premier choix une demande de logement sur l'une des communes de la CAPH, résident déjà sur l'agglomération.

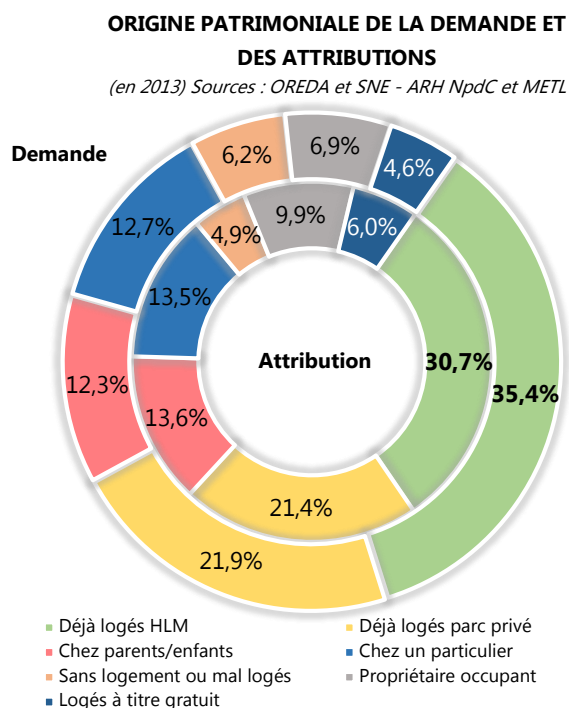
De plus, 82% des attributions dans la CAPH le sont pour des ménages qui résident déjà dans la CAPH. Il est à souligner que les attributions, accordées au sein de la CAPH, s'opèrent essentiellement à l'échelle des secteurs. Ces derniers forment des « aires de marché » et elles sont distinctes entre elles. Seul le secteur de l'Ostrevant constitue une exception puisqu'il s'inscrit plutôt dans l'aire de marché denaisienne.

Au regard des données SNE, on constate également une légère attractivité du parc HLM de la CAPH au sein de l'arrondissement du Valenciennois. En effet, les demandes de logement, pour une commune de la CAPH, exprimées par des ménages qui résident sur la CAVM sont deux fois et

demie plus nombreuses que celles des ménages résidant sur la CAPH et demandant l'une des communes de la CAVM.

Origine résidentielle de la demande

L'analyse de la demande sur le territoire, en 2013, montre également que plus d'un demandeur sur trois (35.8%) est un « nouveau ménage ». Il s'agit des ménages décohabitants ou hébergés (chez un particulier ou à titre gratuit), les sortants de structures d'hébergement ou encore les ménages ne disposant pas de logement ou mal logés.



Le reste de la demande se répartit entre les locataires déjà logés dans le parc social (35.4%) et les ménages venant du parc privé (28.8%), principalement locataires.

Contrairement aux autres demandes, relevant majoritairement des mouvements au sein des différents segments du parc (sauf dans les cas de séparations et recompositions familiales), l'importance des « nouveaux ménages » dans la demande totale confirme le fait que les besoins en logements sociaux augmentent sur le territoire de l'agglomération.

Ainsi, la proportion et notamment la satisfaction de cette nouvelle demande sont des indicateurs appropriés pour mesurer la capacité du parc social du territoire à satisfaire la demande de logements. A titre d'illustration, en 2013, le taux de satisfaction de ces « nouveaux ménages » était de 24.9%.

En confrontant le volume des attributions au volume des demandes, il est à noter que la demande intitulée « sans logement ou mal logés » dispose d'un ratio demandes/attribution très élevé. Assurément, sur cette demande et en 2013, le ratio était de 4.1 demandes pour une attribution. Ainsi, au regard de la précarisation et de la fragilité de cette demande, le parc social de la CAPH montre une difficulté à satisfaire et à résoudre ces situations.

Selon les secteurs de l'agglomération de La Porte du Hainaut, on observe une certaine tension de la demande en fonction de l'origine patrimoniale du demandeur :

- ✓ Sur le secteur de l'Amandinois, il est constaté un ratio de 5 demandes pour une attribution pour les demandeurs logés chez des parents ou des enfants ;
- ✓ Sur la Couronne Ouest de Valenciennes, on relève un ratio de 5,8 demandes pour une attribution pour les demandeurs logés chez un bailleur HLM ;

- ✓ Sur le Denaisis, on remarque un ratio de 4,5 demandes pour une attribution pour les demandeurs sans logement ou mal logé ;
- ✓ Sur le secteur de l'Ostrevant, on observe un ratio très élevé de 9 demandes pour une attribution pour les demandes émanant de demandeurs logés à titre gratuit. Mais également, un ratio est également élevé (5) pour les propriétaires occupants et les personnes sans logement ou mal logés.

Profil et composition familiale de la demande

En 2013, la composition familiale des ménages « demandeurs » est quasiment identique à celle des ménages « satisfaits ». La composition familiale n'influe pas ou peu sur la satisfaction de la demande.

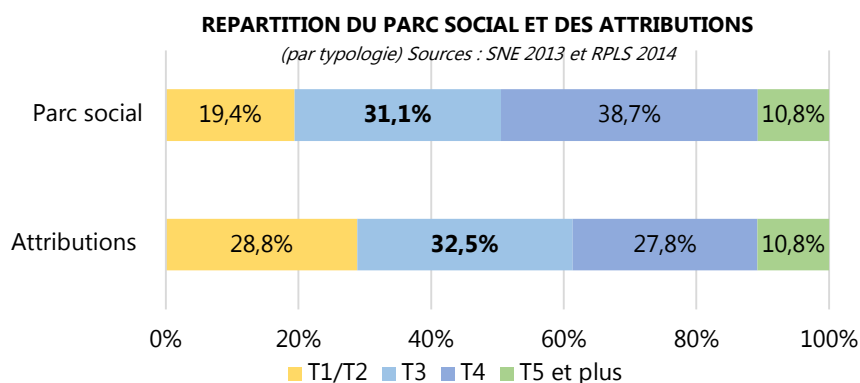
Sur le territoire de la CAPH, la demande locative est majoritairement alimentée par les « petits ménages » (à savoir les personnes seules ou les couples sans enfant). Les « grandes familles » (à savoir les ménages avec plus 4 personnes à charge) représentent une faible part des demandeurs. Malgré tout, cette demande est plus difficile à satisfaire en raison de l'insuffisance de grands logements sur le territoire et par la faible rotation du parc HLM de la CAPH.

L'analyse des attributions fait ressortir une mise en adéquation satisfaisante des logements attribués avec la composition des ménages attributaires. Cependant, on constate la présence de situations de sous-occupation (notamment pour les « petits ménages ») et des situations de sur-occupation aggravées.

Ainsi, ces observations soulèvent les enjeux du prochain PLH, notamment au sujet de la politique d'attribution et de la mise en place d'une politique de peuplement à l'échelle de la CAPH à travers la Conférence Intercommunale du Logement. Mais également, le PLH 2017-2022 devra se questionner sur les typologies à prioriser dans la construction neuve de logements sociaux. Ceci dans l'objectif d'assurer une meilleure adaptation du parc HLM à la demande locative.

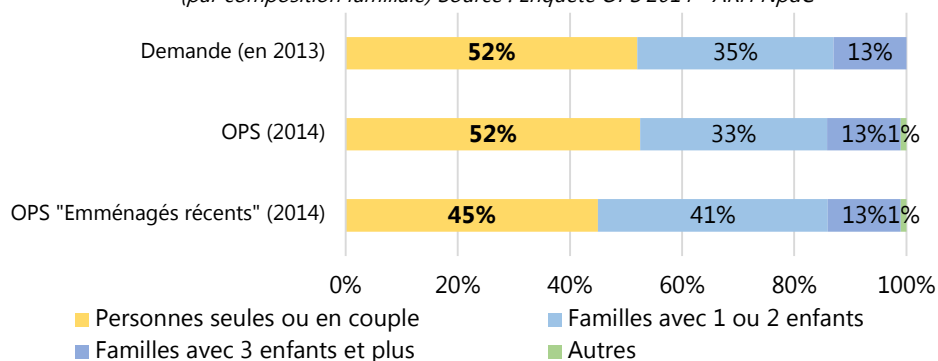
De plus, une étude plus approfondie des attributions et du fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) sera entreprise dans le cadre des travaux de la CIL.

Assurément, la mise en parallèle des données relatives à la typologie du parc social avec celles relatives à la composition des ménages de la CAPH (occupants du parc HLM, ménages demandeurs et ménages attributaires) montre que la typologie du parc favorise une certaine sous-occupation mais également une tension plus forte sur la demande des familles de grande taille.



REPARTITION DE LA DEMANDE LOCATIVE ET DES LOCATAIRES

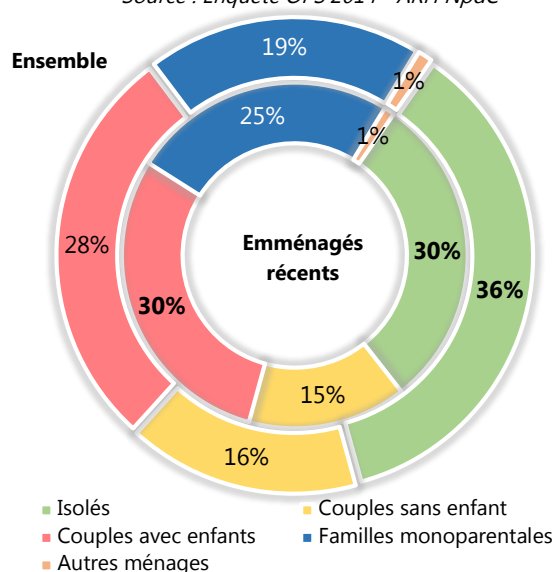
(par composition familiale) Source : Enquête OPS 2014 - ARH NpdC



En complément de ces éléments, l'étude portant sur l'occupation du parc social (OPS), organisée en 2015 par l'Association Régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais, expose l'occupation familiale des locataires du parc HLM du territoire. Cette étude met en évidence la répartition suivante :

REPARTITION DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL DE LA CAPH (par composition familiale)

Source : Enquête OPS 2014 - ARH NpdC



Au vu de ce graphique, il est à noter que la proportion des familles monoparentales est plus importante parmi les locataires récemment emménagés sur le territoire. Ce constat confirme les évolutions sociétales actuelles, notamment celle de l'accroissement des familles monoparentales.

Concernant la demande locative, certaines compositions familiales sont insatisfaites sur certains secteurs du territoire :

- Amandinois : « isolé » et « couple sans personne à charge » ;
- Corridor Minier : « les parents isolés avec 3 personnes à charge ou plus » ;
- Couronne Ouest de Valenciennes : « familles avec 3 personnes à charge ou plus » et « isolés avec 3 personnes à charge ou plus » ;
- Denaisis : « familles avec 3 personnes à charge ou plus » ;
- Ostrevant : « parents isolés ».

Ainsi, en raison de la typologie du parc HLM, la demande des familles nombreuses semble être difficile à satisfaire sur certains secteurs de l'agglomération.

Age des ménages

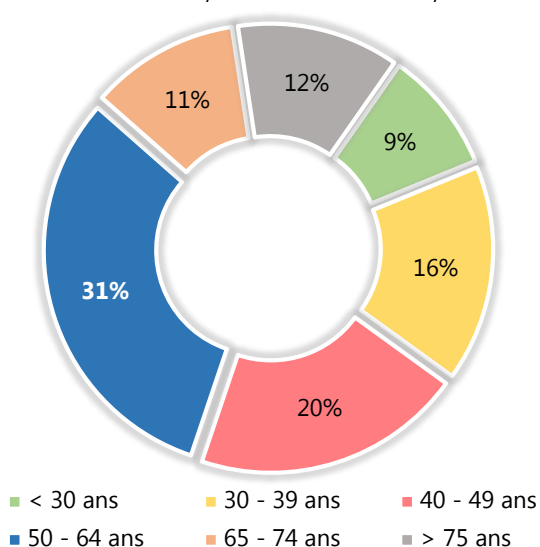
Les données SNE mettent en évidence que 82% de la demande de logement social de la CAPH émane de ménages âgés entre 25 et 69 ans. Sur le territoire de l'agglomération, les demandeurs sont de plus en plus âgés. Seuls 13% des demandeurs sont âgés de moins de 24 ans. La part des demandeurs âgés de 70 ans et plus avoisine les 5%.

Le parc social dispose de certaines difficultés à satisfaire les ménages de 70 ans et plus, notamment sur les secteurs de la Couronne Ouest de Valenciennes (5.5 demandes pour une attribution) et de l'Ostrevant (14.5). Mais aussi, les ménages âgés de moins de 24 ans sur le secteur de l'Amandinois (5.2 demandes pour une attribution).

L'étude portant sur l'occupation du parc social (OPS), réalisée en 2015 par l'Association Régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais, fait état de la répartition suivante :

AGE DES LOCATAIRES DANS LE PARC SOCIAL DE LA CAPH (en 2013)

Source : Enquête OPS 2014 - ARH NpdC



On remarque que la répartition des locataires (par tranche d'âge) suit celle de la répartition de la population du territoire. Dans ces deux cas, on assiste à un vieillissement de la population. Ce vieillissement touche également le parc HLM du territoire, ce dernier accueille de plus en plus de demandeurs âgés.

Niveau de ressources des ménages demandeurs

En 2013, on constate que 56 % des demandes de logement social provenaient de ménages disposant de ressources situées sous le plafond PLAI (soit \leq à 60% du plafond PLUS). Ainsi, seulement 12% des ménages demandeurs de logement social disposent de revenus supérieurs au PLUS.

Une réponse satisfaisante de la CAPH a été apportée à ces ménages modestes, puisque 72% des attributions ont été à destination de ces ménages (ménages disposant de revenus inférieurs au plafond PLAI).

En confrontant le volume des attributions au volume des demandes, il est à noter que le ratio était de 2.5 demandes pour une attribution pour les ménages les plus modestes du territoire. On constate que ce ratio augmente en fonction des plafonds de ressources des ménages. Cette constatation montre que le parc social de la CAPH joue toujours son rôle de solidarité envers les ménages les plus modestes du territoire.

Pour finir, quelques particularités sont à observer sur certains secteurs de l'agglomération. En effet,

on observe, sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier, une attribution plus importante aux ménages aux revenus très faibles. Et à l'inverse, une attribution moins importante sur les secteurs de l'Amandinois et de l'Ostrevant. Ce constat a donc des répercussions sur le peuplement au sein du parc social et facilite la concentration des difficultés économiques et sociales sur certains quartiers de la CAPH.

Sur le territoire de l'agglomération, on remarque un décalage important entre la structure du parc (par niveau de loyer) et celle des revenus des ménages (selon le plafond HLM). En effet, alors que plus des trois quart des locataires du parc social disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI, seulement un quart du parc HLM dispose de loyers équivalents à ce niveau de ressources.

Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, les ménages se reposent de plus en plus sur l'APL. Ce qui fait que les catégories mal solvabilisées par l'APL (telles que les salariés précaires, les travailleurs pauvres, etc.) se voient pénalisées.

L'étude sur l'occupation du parc social (OPS), organisée par l'Association Régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais, atteste que 94% des ménages locataires du territoire sont en dessous du plafond PLUS. Cette étude expose également la nature de l'activité professionnelle des ménages, et de la situation précaire et fragile de ces ménages face à l'emploi. Il en ressort que 54 % des ménages locataires de la CAPH n'exercent pas d'activité professionnelle. Et que seuls 31% des locataires du parc HLM ont un emploi (dont 7% sont en emploi « précaire »).

Motif de la demande

L'analyse des demandes de logement social sur le territoire de l'agglomération, en 2013, font ressortir que les principaux motifs de demande sont le **logement inadapté aux besoins des ménages (38 %)**, **la perte d'un logement (20 %)**, le coût élevé du logement (14 %), ou encore les raisons familiales qui peuvent expliquer la demande de logement social (12 %), etc.

En termes d'attribution, 60 % de la demande satisfaite concernait les motifs « sans logement ou perte de logement » (30%) et « logement inadapté » (30%). Ainsi, les attributions répondent globalement aux motifs invoqués par les requérants du territoire. On constate, sur le territoire de la CAPH, un ratio demandes/attribution relativement faible pour les motifs « sans logement ou perte de logement » (2.1 demandes pour une attribution) et « raisons familiales » (2.6). Et un ratio particulièrement élevé pour le motif « problème de l'environnement et voisinage » (5.8).

5.3.2 La demande très sociale

Ménages relevant du PDALPD

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est le principal dispositif de droit commun destiné à assurer l'accès au logement des personnes défavorisées. Les publics éligibles et prioritaires au titre du PDALPD sont des ménages à faibles ressources rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement digne.

Pour le PDALPD 2013–2018, il s'agit :

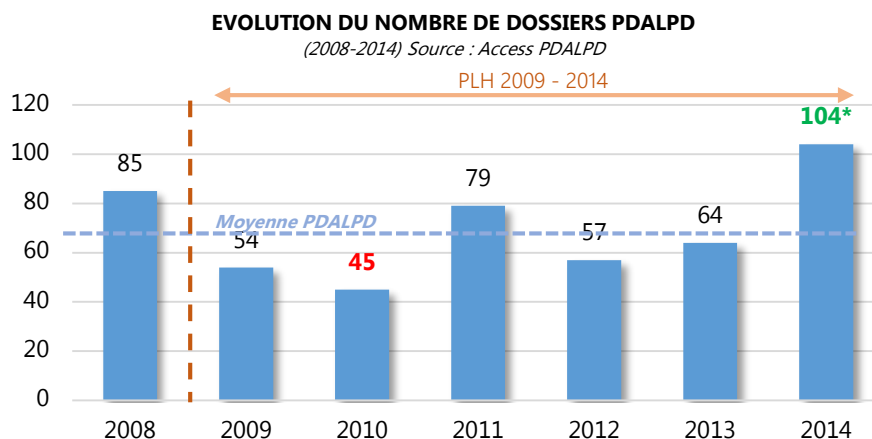
- des personnes dépourvues de logement ou en habitat précaire (camping, caravanning, squat, habitat léger de loisirs, abri de fortune, etc.) ;

- des personnes hébergées chez un tiers ayant déposé une demande de logement social depuis une durée supérieure à 12 mois ou les ménages hébergés chez un tiers en situation de sur occupation extrême ;
- des personnes hébergées dans le cadre d'un dispositif institutionnel ;
- des personnes logées dans une structure de logement adapté logées en FJT, FTM ou résidence sociale ayant déposé une demande de logement social depuis une durée supérieure à 12 mois,
- des personnes menacées d'expulsion locative dans le parc privé ;
- des personnes locataires d'un logement du parc privé dont le coût est manifestement inadapté à leurs ressources ;
- des locataires en sur occupation extrême dans le parc privé ;
- des personnes logées dans un logement déclaré insalubre par arrêté préfectoral, ou un local impropre à l'habitation ;
- des personnes victimes de violences familiales ;
- des personnes sortant de prison.

Evolution du nombre de dossiers PDALPD

Entre 2009 et 2014, 403 dossiers de ménages prioritaires au titre du PDALPD ont été déposés, correspondant en moyenne à 67 situations prises en charge par an.

On remarque une évolution irrégulière du nombre de dossiers PDALPD sur la période 2008-2014. Au regard du graphique, ci-après, on distingue que le nombre de dossiers est en augmentation constante depuis 2012 et ce nombre a fortement augmenté entre 2013 et 2014 (avec une augmentation de 40 dossiers). Cette augmentation du nombre de dossiers s'explique par le changement des critères d'éligibilité au dispositif, pour le PDALPD 2013-2018, permettant ainsi d'atteindre un public plus large.



Sur les 403 dossiers, **310 personnes ont obtenu un relogement**, dont 277 relogements ont été réalisés au sein du parc HLM.

Concernant le délai moyen d'attente, sur la période 2008-2014, il était de 6 à 7 mois. Il est à noter que le délai moyen d'attente est en constante diminution depuis 2009 pour atteindre un délai moyen de 4 mois en 2014.

Répartition de la demande PDALPD

Le secteur du Denaisis représente un peu moins de la moitié des inscrits (199 situations repérées depuis 2009). En conséquence, **le Denaisis concentre les situations de mal-logement identifiées par le PDALPD sur le territoire de La Porte du Hainaut.**

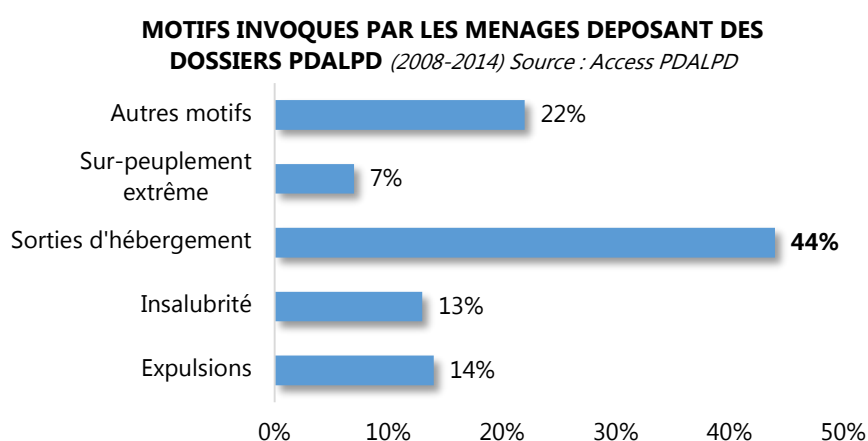
Trois communes de l'agglomération concentrent la grande majorité des demandes prioritaires au titre du PDALPD, il s'agit des communes de Denain (qui possède un tiers des situations prioritaires de la Porte du Hainaut), de Raismes et de La Sentinelle. Cette importance s'explique par la présence de structures d'hébergement sur ces communes mais également par la présence d'un parc privé de mauvaise qualité accueillant des ménages en grande difficulté (notamment sur la commune de Denain).

En matière de relogement, on constate que près de deux tiers des demandeurs relogés l'ont été dans le Denaisis, dont 29% sur la seule commune de Denain.

Globalement, **un demandeur sur trois a été relogé dans sa commune d'origine.**

Motifs des demandeurs PDALPD

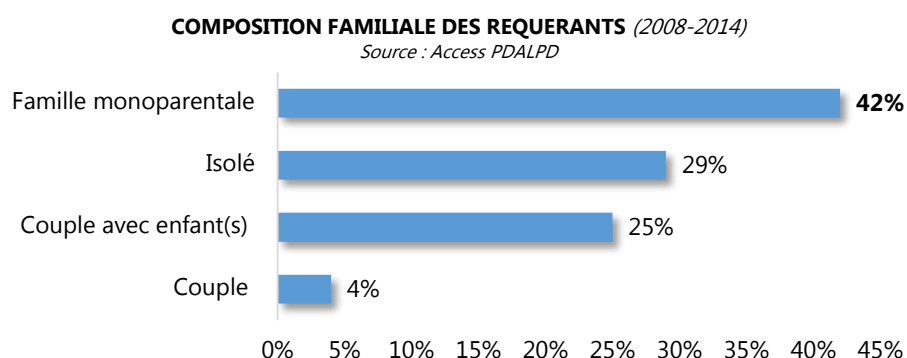
Sur la période 2008-2014, **44 % des motifs invoqués dans le cadre du PDALPD étaient les sorties d'hébergement.**



On constate que deux tiers des demandes PDALPD ont été satisfaites sur le territoire, mais on remarque que le taux de satisfaction est inégal selon les motifs invoqués par les requérants. A titre d'illustration, le taux de satisfaction est proche de 100% pour les cas d'insalubrité mais en revanche il est beaucoup plus faible pour les motifs d'expulsions ou de surpeuplement extrême.

Composition familiale

Sur le territoire de la Porte du Hainaut, **la demande PDALPD est majoritairement alimentée par les « familles monoparentales » (42%).**



En comparaison avec la structure de la demande locative, hors demandes PDALPD, la demande prioritaire se différencie par une plus forte proportion de familles avec enfants, et notamment par une plus forte proportion des familles monoparentales.

Le taux de relogement moyen est de 70%. Le taux de satisfaction de la demande diffère selon les compositions familiales, 91% des personnes seules (« isolées ») ont été relogées alors que les familles monoparentales connaissent un taux de satisfaction beaucoup plus faible (58%).

Demandeurs DALO

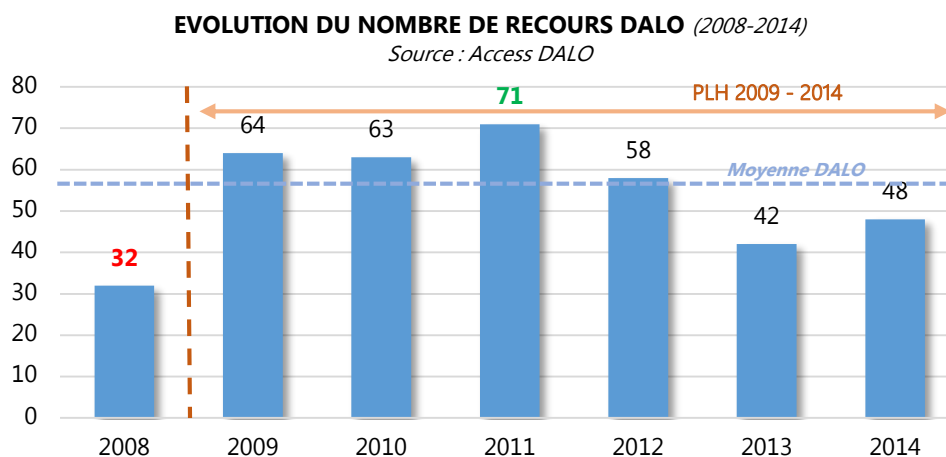
La loi DALO instaure un droit opposable à l'État. Ce dernier ayant obligation de fournir un logement (ou un hébergement) décent aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y parvenir ou de s'y maintenir par leurs propres moyens, avec une obligation de résultat pour l'État.

Le recours DALO est un dispositif de « dernier recours », pertinent lorsque toutes les démarches classiques de recherche de logement ou de résolution des problèmes ont échoué. Ce dispositif prévoit des conditions d'éligibilité (Reconnus Prioritaires et Urgents – RPU). Il s'agit des :

- ménages dépourvus de logement (SDF, logés en caravane, hébergés par des tiers parmi lesquels les décohabitants) ;
- ménages menacés d'expulsion sans possibilité de relogement (décision de justice à l'appui) ;
- ménages hébergés dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logés dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois (résidences sociales, foyers, maisons relais) ;
- ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- personnes logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou non décents, et handicapées ou ayant à charge une personne handicapée ou au moins un enfant mineur ;
- ménages des demandeurs de logements sociaux qui n'ont pas reçu de proposition de logement dans un délai anormalement long (24 mois).

Evolution du nombre de recours DALO

Entre 2009 et 2014, **346 demandes au titre du DALO ont été déposées sur la CAPH**, soit une moyenne de 57 recours par an.



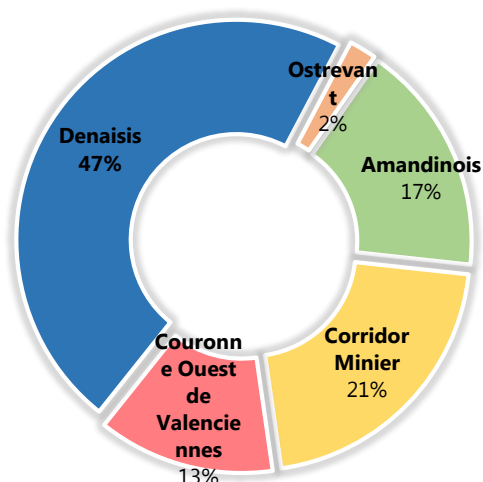
Sur la période 2008-2014, on constate une évolution relativement stable des recours DALO, en diminution au cours des deux dernières années (2013 et 2014). En termes de proportion, les recours DALO de la CAPH représentent un tiers (33%) des demandes de l'arrondissement du Valenciennois et 2.8% des recours du Département du Nord.

La commission de médiation a été saisie par 365 recours sur le territoire de La Porte du Hainaut (hors CCRVS), et par 13 recours sur le territoire de la Communauté de Communes Rurales de la Vallée de la Scarpe. Parmi ceux-ci, sur la CAPH, 130 cas (soit 35 %) ont été « Reconnus Prioritaires et Urgents » (RPU) et 8 cas ont été réorientés vers une structure d'hébergement. Sur l'ex-CCRVS, 7 situations ont été « Reconnues Prioritaires et Urgentes ». On remarque une moyenne de 18 dossiers «Reconnus Prioritaires et Urgents» par an sur le territoire de l'agglomération (et 1 sur la CCRVS).

Répartition de la demande DALO

REPARTITION DES RECOURS DALO DE 2008 à 2014

(par secteur) Source : Access DALO



Le graphique ci-contre met en évidence que moins de **50% des recours DALO ont concerné le secteur du Denaisis**. A l'instar de la demande PDALPD, ce secteur concentre également les situations de mal-logement exprimées sur le territoire dans le cadre du DALO.

Trois communes de l'agglomération concentrent la grande majorité des demandes prioritaires au titre du DALO : il s'agit des communes de Denain (18%), de Raismes (13%) et de Saint-Amand-les-Eaux (10%).

On observe que **41 % des demandeurs DALO de la CAPH sont originaires du Denaisis** mais aussi qu'un demandeur sur cinq (21%) est originaire du Valenciennois.

En matière de relogement, on constate que près de la moitié (48%) des personnes relogées dans la CAPH ont été relogées dans leur commune d'origine.

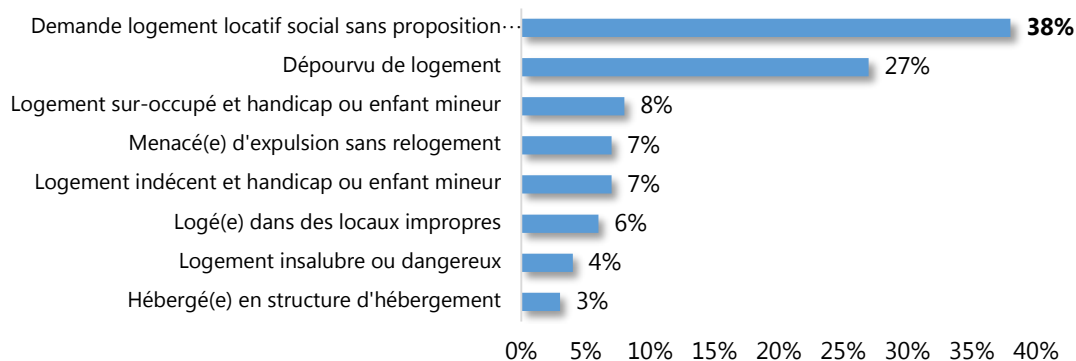
La moitié des demandeurs relogés dans la CAPH l'ont été sur le secteur du Denaisis, dont 22% ont été relogés sur la seule commune de Denain. Le même constat peut-être réalisé sur les secteurs de l'Amandinois et du Corridor Minier, en effet, 19% des relogements ont eu lieu sur l'Amandinois (dont la quasi-totalité des relogements sur la seule commune de Saint-Amand-les-Eaux) et 18% sur le secteur du Corridor minier (dont 13% à Raismes).

Motifs et statut d'occupation des demandeurs DALO

Sur la période 2008-2014, sur près de **deux tiers des cas (65%), les motifs invoqués par les requérants sont liés à des difficultés d'accès au logement** (« demande sans proposition » ou « dépourvu de logement »). A ces difficultés, il s'ajoute celles des ménages menacés d'expulsion ou en structure d'hébergement. Ou encore, les problèmes liés aux conditions de logement proprement dites (sur-occupation, handicap, insalubrité, locaux impropres).

MOTIFS INVOQUES PAR LES REQUERANTS DES RECOURS RPU (2008-2014)

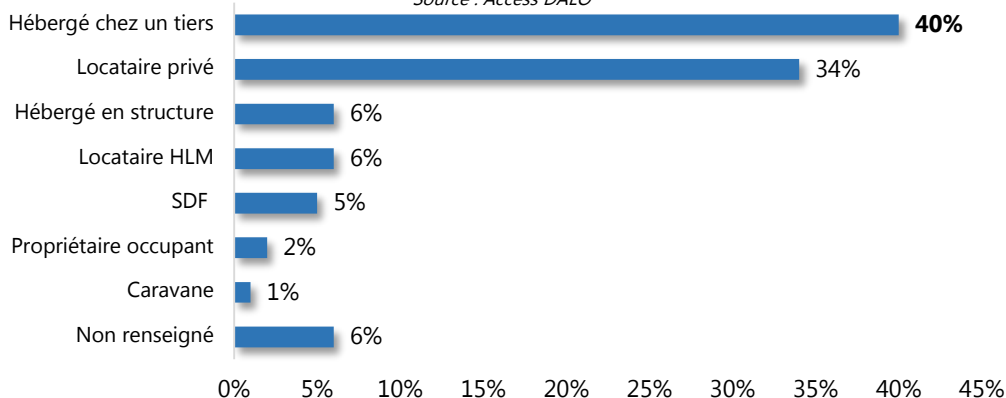
Source : Access DALO



40% des requérants sont hébergés chez des tiers et 34% sont locataires dans le locatif privé.

STATUT D'OCCUPATION DES REQUERANTS DU DALO (2008-2014)

Source : Access DALO

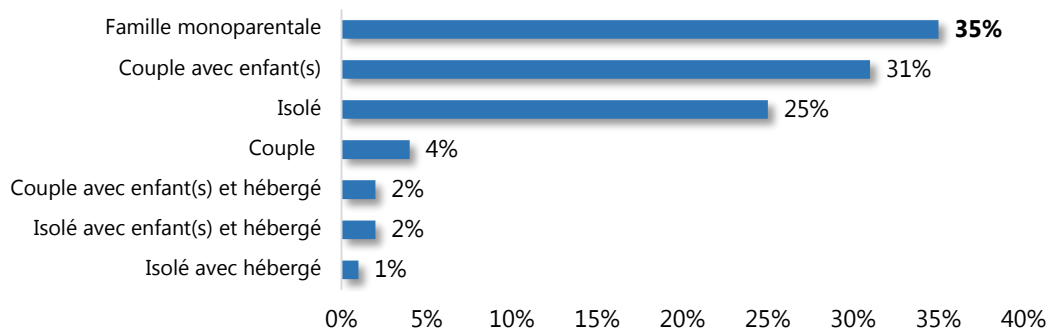


Composition familiale de la demande DALO

A l'instar des demandes PDALPD, et en comparaison avec la structure de la demande locative, la demande exprimée au titre du DALO émane plus souvent de familles avec enfants, avec une proportion importante des familles monoparentales.

COMPOSITION FAMILIALE DES REQUERANTS DU DALO (2008-2014)

Source : Access DALO



POINTS A RETENIR

Le rythme de construction enregistré au cours des six années du précédent PLH (2009-2014), sur le territoire de la CAPH, est de 468 logements par an. Ce rythme global de construction tient compte d'une nette tendance à la diminution en fin de période. Ce rythme de construction est inférieur aux objectifs fixés par le PLH 2009-2014 et il se situe également éloigné des objectifs du SCOT pour les 10 prochaines années.

Le rythme de construction a été globalement atteint grâce à la relance de la construction de logements locatifs sociaux (LLS) amorcée, par l'agglomération, dès 2006 avec la signature de la délégation des aides à la pierre. Ce rythme s'est maintenu avec une moyenne de 291 LLS financés par an entre 2009 et 2014. En matière de LLS, les objectifs du PLH 2009-2014 ont été globalement atteints.

Cependant, il est à constater la faiblesse du marché de l'accession privée (en diffus ou en groupé). Le rythme de constructions de logements privés dépend fortement du marché. Au regard de ces éléments, les objectifs fixés par le SCOT, pour la CAPH, risquent d'être difficilement réalisables, notamment au cours des premières années du PLH 2017-2022. Assurément, comme évoqué précédemment, un ralentissement du rythme de construction des logements locatifs sociaux est prévisible (186 LLS financés en 2015). Ainsi, le respect des objectifs du SCOT nécessiterait un fort redémarrage du marché privé.

La relance de la construction privée sous toutes ses formes, individuels « purs » (construction sur terrain à bâtir, en diffus ou en lotissement), accession à la propriété « clef en main », sociale ou non, produits pour investisseurs (locatif privé) est au cœur des enjeux du prochain PLH. Cela renvoie à l'inégale attractivité résidentielle des différents secteurs de la Porte du Hainaut et à la différence des revenus des ménages entre les secteurs de la CAPH.

En ce qui concerne le marché de l'existant, ce dernier est alimenté essentiellement par la vente de maisons individuelles alors que le marché des appartements est limité à quelques communes urbaines du territoire. Cette caractéristique du marché immobilier est cohérente avec la structure du parc, composé à 88% de logements individuels, tandis que le parc en collectif se concentre sur les pôles urbains.

Le nombre de transactions annuelles des maisons anciennes a augmenté constamment depuis 2009 même si on observe un ralentissement au cours de l'année 2014. Cette augmentation du nombre de transactions dans le parc existant s'est opérée dans un contexte de ralentissement du nombre de ventes de terrains à bâtir. L'analyse du marché immobilier dans le parc existant à l'échelle des secteurs du PLH met en évidence de fortes disparités et des spécificités territoriales, notamment en termes de prix pratiqués et des CSP des acquéreurs. La CAPH dispose d'un marché captif et très local.

Le bilan du dispositif d'aide à l'accession à la propriété met en évidence l'importance de l'accession sociale dans le parc existant. L'acquisition dans l'ancien représente les trois quarts des aides attribuées. Le marché du terrain à bâtir a été beaucoup plus actif que celui de la maison « clefs en mains ».

Le bilan du marché de l'accession à la propriété « clefs en main » (PSLA) et du marché de l'accession à la propriété hors PSLA indique que ces marchés sont peu actifs sur le territoire, voire quasiment inexistants. Les opérateurs privés mentionnent des difficultés de commercialisation et une inadaptation de ces produits au territoire.

La vente des logements sociaux peut constituer un outil favorable à l'accession sociale sur la CAPH.

Entre 2009 et 2014, 220 logements sociaux ont été vendus. A noter que les logements sociaux vendus sont pour moitié des grands logements (T5 et T6+). Ainsi, si cette offre semble répondre à la demande d'accession des ménages avec enfants, c'est aussi celle qui reste la plus difficile à satisfaire et sur laquelle s'exerce la plus forte tension dans le parc social. La vente dans le parc social doit donc s'accompagner d'une politique de reconstitution et d'adaptation de l'offre locative sociale.

Au sujet du parc privé de la CAPH, il se concentre majoritairement sur les secteurs du Denaisis et de l'Amandinois. Le parc locatif privé occupe une place importante dans la fluidité des parcours résidentiels des ménages et il accueille les personnes en mobilité sur le territoire (notamment face au délai conséquent d'attribution du parc HLM). Concernant le parc locatif privé, ce dernier représente 17.58 % des résidences principales (SOGINORPA déduite). Il est marqué par une forte présence du parc ancien et par l'importance du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI - 10.9% des résidences principales). Ainsi, au vu de l'importance du PPPI mais aussi au regard de la situation précaire ménages de la CAPH, la lutte contre l'insalubrité et la non-décence du parc privé sont des enjeux majeurs pour le territoire. De plus, le vieillissement du parc privé (et de la population) constitue également un défi pour le prochain PLH.

Certains dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été (ou sont actuellement) mis en l'œuvre. Ces dispositifs ont participé à une amélioration sensible du parc de logements de la CAPH. Cependant, au regard de l'état de ce parc, l'effort de transformation du parc privé est à poursuivre dans le PLH 2017-2022.

A propos du parc social de la CAPH, il se concentre sur les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier. La particularité de ce parc social réside dans l'importance du parc minier, qui représente 1/3 du parc HLM de l'agglomération. Pour ce qui est de la demande locative, le nombre de demandes est stable autour des 4 100/4 200 demandes par an. La demande se concentre essentiellement sur le secteur du Denaisis, sur lequel s'exerce une pression importante. Sur la période d'application du précédent PLH (2009-2014), le nombre des attributions augmente chaque année sur le territoire de la CAPH. Malgré tout, l'augmentation des attributions ne baisse pas significativement le nombre de demandes. Ceci démontre que le besoin de logements HLM augmente sur le territoire.

ANNEXES

Liste des annexes :

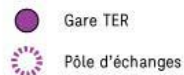
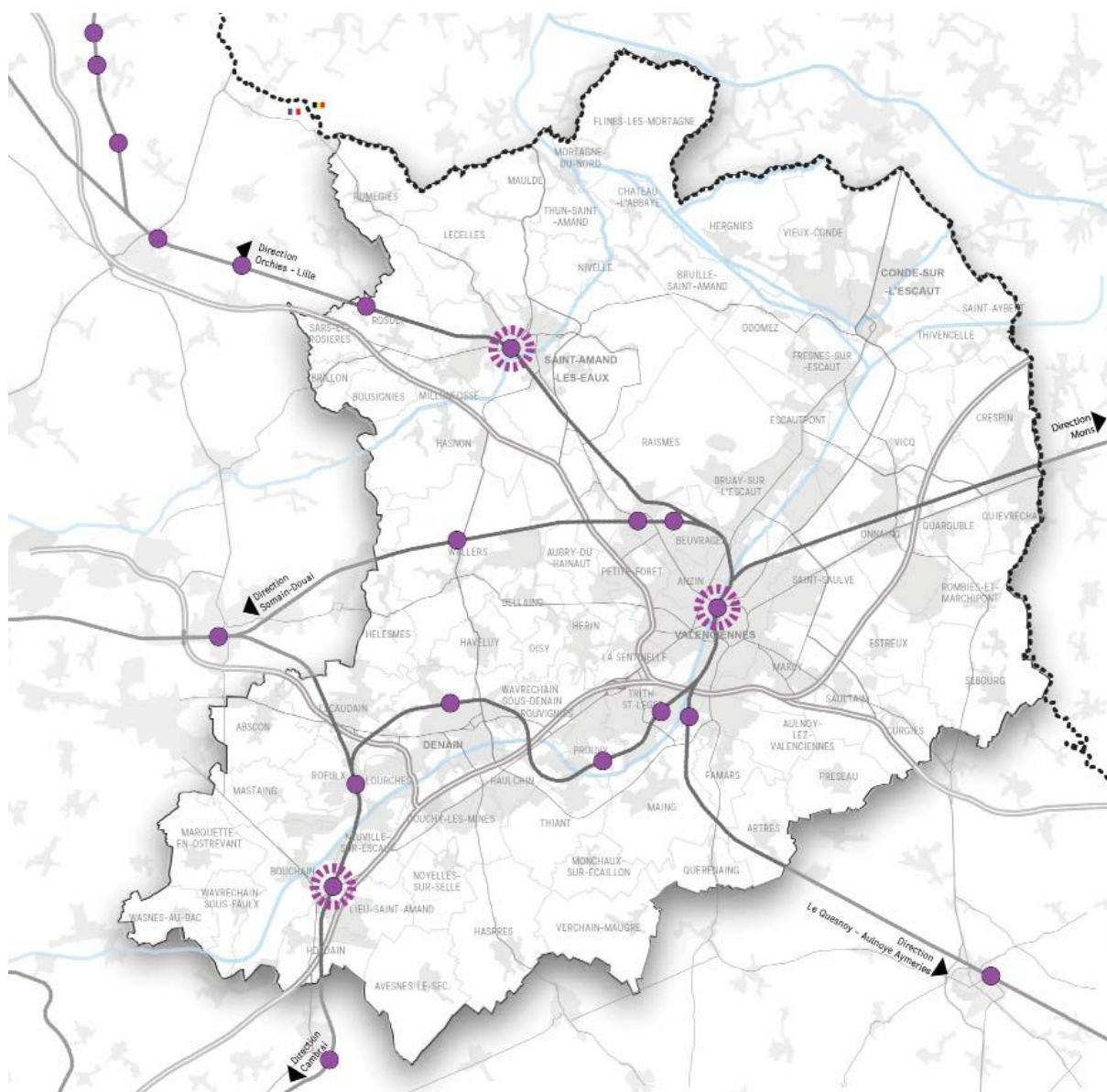
- Annexe 1 : La fréquentation des gares TER en 2010 ;**
- Annexe 2 : Les gares et pôles d'échange ;**
- Annexe 3 : Localisation des pôles industriels automobiles et ferroviaires ;**
- Annexe 4 : Les principales zones d'activités du Valenciennois ;**
- Annexe 5 : La proportion de l'habitat collectif dans le parc total de logements des communes de la CAPH ;**
- Annexe 6 : L'évolution et la répartition du nombre de logements vacants par commune ;**
- Annexe 7 : La répartition du nombre total de dossiers d'aide à « l'Accession Sociale à la Propriété » financés par la CAPH (entre 2009 et 2015) ;**
- Annexe 8 : Le ratio du nombre total de dossiers d'aide à « l'Accession Sociale à la Propriété » financés par la CAPH (entre 2009 et 2015) par rapport aux résidences principales (RP) des communes ;**
- Annexe 9 : La répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) par commune ;**
- Annexe 10 : La répartition par commune du parc social de la CAPH ;**
- Annexe 11 : Le statut d'occupation des résidences principales des communes de la CAPH.**

ANNEXE 1 : La fréquentation des gares TER en 2010

Gares	Nb de TER par jour en 2010	Nb de montées/descentes par jour en 2010
Valenciennes	141	9640
Saint-Amand-les-Eaux	63	2078
Le-Poirier-Université	40	935
Rosult	28	216
Bouchain	20	170
Raismes	34	150
Wallers	34	111
Denain	20	88
Lourches	10	59
Trith-St-Léger	16	44
Prouvy-Thiant	6	5
Beuvrages	4	4

Source : Conseil Régional des Hauts de France

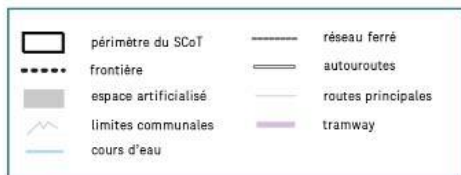
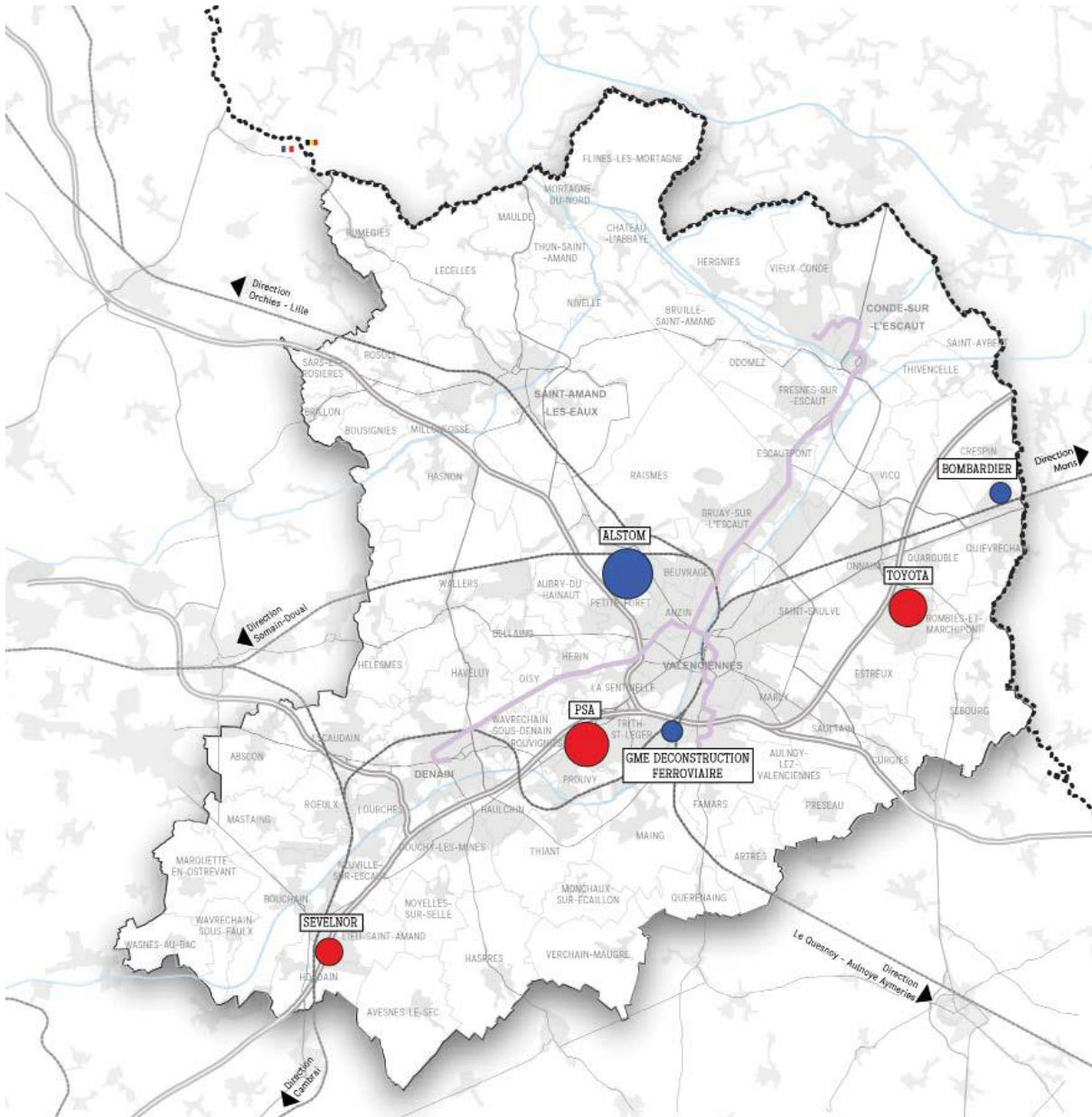
ANNEXE 2 : Les gares et pôles d'échanges



Sources : Corine Land Cover2000; BD carto® ©IGN PARIS 2004; SITURV;
Réalisation : SIPES - SCoT du Valenciennois, juin 2013 ;

Source : SCOT du Valenciennois

ANNEXE 3 : Localisation des pôles industriels automobiles et ferroviaires



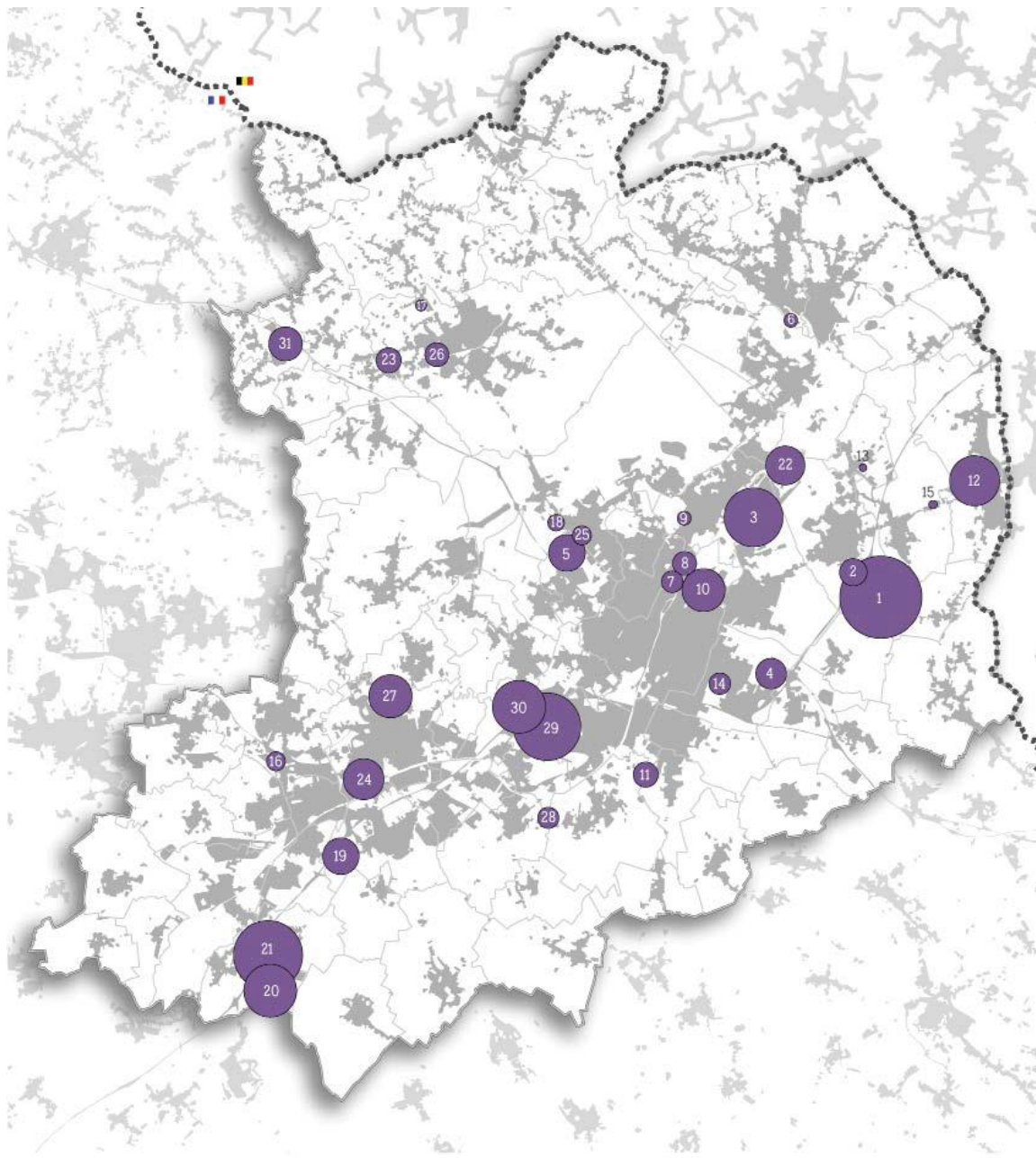
VOCATION DOMINANTE DU POLE

- Automobile
- Ferroviaire

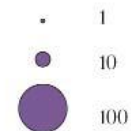
0 2,5 5 Km **SCoT Valenciennois**
 Sources : Corine Land Cover2000; BD carto® ©IGN PARIS 2004; SITURV;
 Réalisation : SIPES - SCoT du Valenciennois

Source : SCOT du Valenciennois

ANNEXE 4 : Les principales zones d'activités du Valenciennois



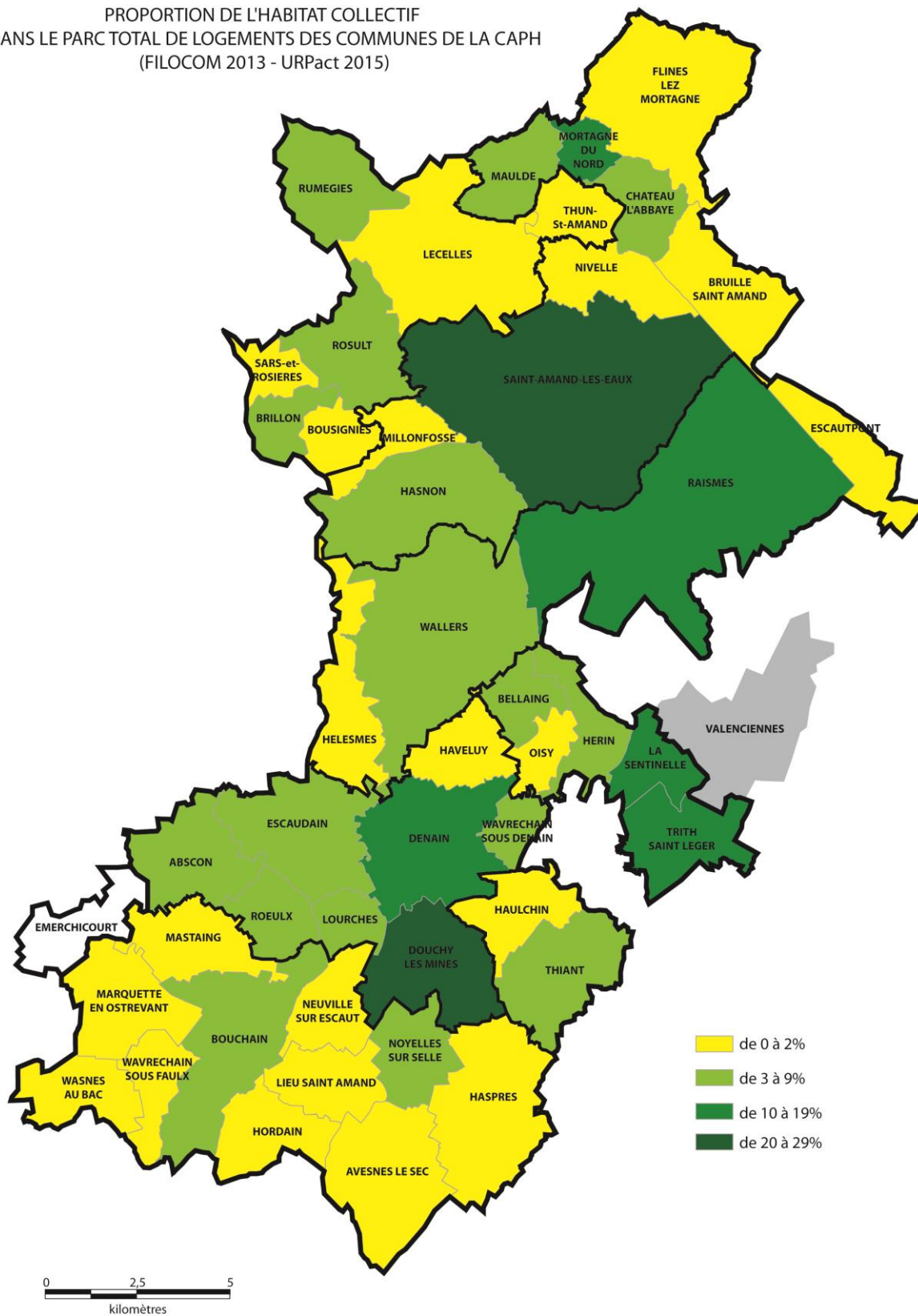
Répartition des zones d'activités par surface (en ha)



Source : SCOT du Valenciennois

ANNEXE 5 : La proportion de l'habitat collectif dans le parc total de logements des communes de la CAPH

PROPORTION DE L'HABITAT COLLECTIF
DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS DES COMMUNES DE LA CAPH
(FILOCOM 2013 - UR Pact 2015)



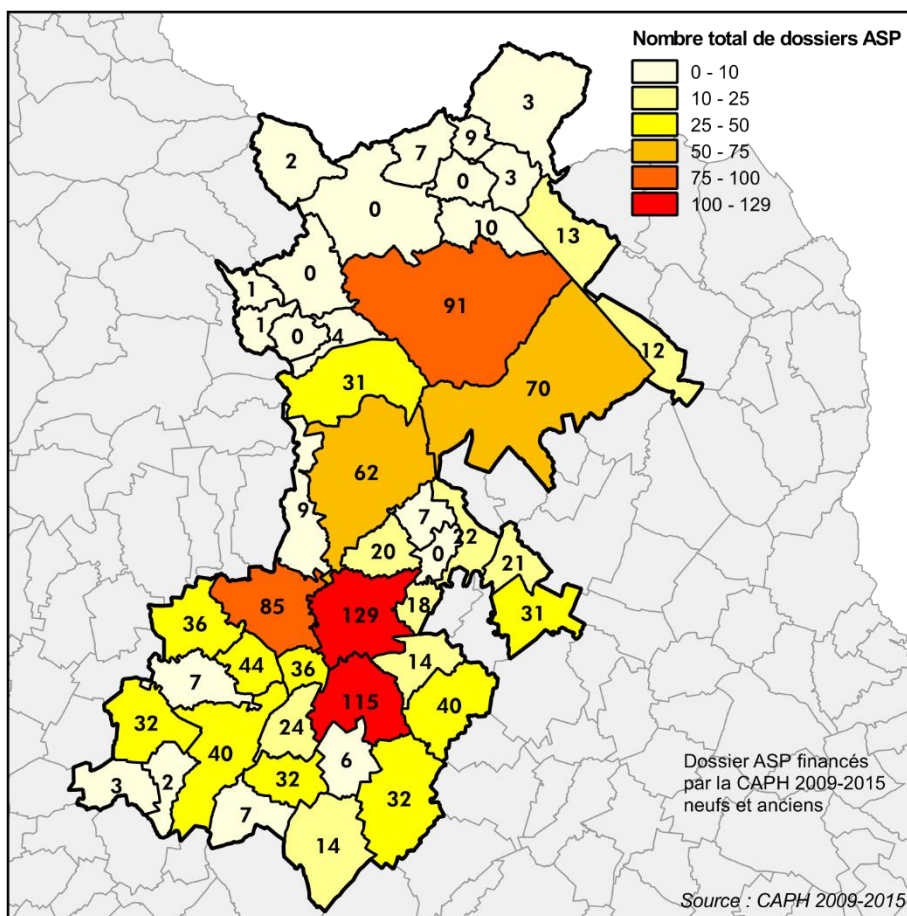
ANNEXE 6 :

L'évolution et la répartition du nombre de logements vacants par commune

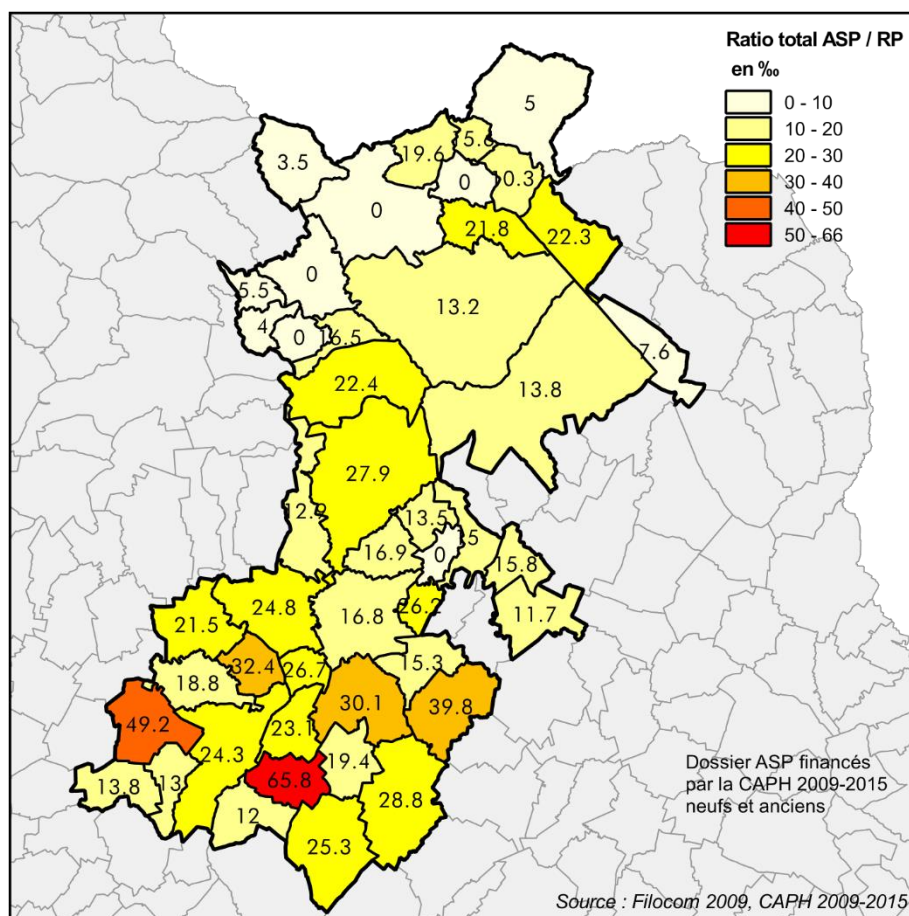
Evolution et répartition du nombre de logements vacants

Communes de la CAPH	Logements vacants 2011 (Filocom)	Logements vacants 2013 (Filocom)	Evolution 2011-2013 en nbr	Evolution 2011-2013 %
Abscon	117	117	0	0%
Avesnes-le-Sec	47	43	-4	-9%
Bellaing	18	24	6	+33%
Bouchain	124	133	9	+7%
Bousignies	9	5	-4	-44%
Brillon	18	15	-3	-17%
Bruille-Saint-Amand	44	43	-1	-2%
Château-l'Abbaye	22	17	-5	-23%
Denain	1086	1273	187	+17%
Douchy-les-Mines	241	211	-30	-12%
Escaudain	259	226	-33	-13%
Escautpont	120	105	-15	-13%
Flines-lez-Mortagne	36	62	26	+72%
Hasnon	114	120	6	+5%
Haspres	91	95	4	+4%
Haulchin	49	56	7	+14%
Haveluy	76	52	-24	-32%
Hélesmes	67	71	4	+6%
Hérin	86	102	16	+19%
Hordain	30	35	5	+17%
Lecelles	60	67	7	+12%
Lieu-Saint-Amand	28	32	4	+14%
Lourches	127	133	6	+5%
Marquette-en-Ostrevant	44	38	-6	-14%
Mastaing	23	25	2	+9%
Maulde	45	35	-10	-22%
Millonfosse	13	15	2	+15%
Mortagne-du-Nord	50	55	5	+10%
Neuville-sur-Escaut	68	74	6	+9%
Nivelle	28	30	2	+7%
Noyelles-sur-Selle	17	23	6	+35%
Oisy	13	13	0	0%
Raismes	435	493	58	+13%
Rœulx	118	107	-11	-9%
Rosult	29	35	6	+21%
Rumegies	50	34	-16	-32%
Saint-Amand-les-Eaux	740	894	154	+21%
Sars-et-Rosières	5	5	0	0%
La Sentinelle	119	125	6	+5%
Thiant	71	75	4	+6%
Thun-Saint-Amand	30	25	-5	-17%
Trith-Saint-Léger	279	286	7	+3%
Walleres-Arenberg	182	203	21	+12%
Wasnes-au-Bac	20	13	-7	-35%
Wavrechain-sous-Denain	46	55	9	+20%
Wavrechain-sous-Faulx	16	21	5	+31%
CAPH	5 310	5 716	406	+7.65%

ANNEXE 7 : La répartition du nombre total de dossiers d'aide à « l'Accession Sociale à la Propriété » financés par la CAPH (entre 2009 et 2015)



ANNEXE 8 : Le ratio du nombre total de dossiers d'aide à « l'Accesion Sociale à la Propriété » financés par la CAPH (entre 2009 et 2015) par rapport aux résidences principales (RP) des communes



ANNEXE 9 : La répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) par commune

Communes de la CAPH	Répartition du PPPI			Taux PPPI 2011
	PPPI 2011			
	Cat. 6	Cat. 7-8	TOTAL	
Abscon	141	29	170	11.6%
Avesnes-le-Sec	/	/	28	5.0%
Bellaing	/	/	17	4.2%
Bouchain	36	44	80	5.8%
Bousignies	/	/	/	/
Brillon	/	/	/	/
Bruille-Saint-Amand	/	/	22	3.8%
Château-l'Abbaye	/	/	11	3.6%
Denain	818	594	1 412	24.9%
Douchy-les-Mines	100	59	159	5.7%
Escaudain	270	172	442	16.4%
Escoutpont	152	63	215	17.9%
Flines-lez-Mortagne	19	40	59	9.7%
Hasnon	42	18	60	4.5%
Haspres	42	34	76	7.2%
Haulchin	23	16	39	4.8%
Haveluy	133	73	206	20.0%
Hélesmes	25	25	50	7.1%
Hérin	76	45	121	9.0%
Hordain	12	20	32	6.2%
Lecelles	25	22	47	4.5%
Lieu-Saint-Amand	/	/	21	4.7%
Lourches	161	80	241	23.7%
Marquette-en-Ostrevant	17	46	63	10.2%
Mastaing	/	/	20	5.8%
Maulde	/	/	16	4.4%
Millonfosse	/	/	/	/
Mortagne-du-Nord	25	15	40	9.0%
Neuville-sur-Escout	47	44	91	9.2%
Nivelle	/	/	22	4.7%
Noyelles-sur-Selle	/	/	15	5.2%
Oisy	/	/	/	/
Raismes	410	31	441	11.3%
Rœulx	95	15	110	8.7%
Rosult	/	/	16	2.4%
Rumegies	/	/	14	2.5%
Saint-Amand-les-Eaux	251	245	496	9.2%
Sars-et-Rosières	/	/	/	/
La Sentinelle	52	38	90	9.8%
Thiant	34	35	69	7.5%
Thun-Saint-Amand	/	/	36	9.0%
Trith-Saint-Léger	113	86	199	9.7%
Wallers-Arenberg	191	23	214	10.5%
Wasnes-au-Bac	/	/	/	/
Wavrechain-sous-Denain	28	25	53	9.8%
Wavrechain-sous-Faulx	/	/	/	/

A titre de rappel, pour les zones d'étude comportant des valeurs communales ou parcellaires inférieures à 11 unités, ces données sont secrétisées. Ainsi, ces valeurs ne peuvent pas être communiquées à ces échelles.

ANNEXE 10 : La répartition par commune du parc social de la CAPH

Communes de la CAPH	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS - RPLS 2014)	Taux LLS (RPLS 2014 - Filocom 2013)	Répartition du parc social (RPLS 2014)
Abscon	576	32,9%	3.65%
Avesnes-le-Sec	/	/	/
Bellaing	124	24,4%	0.79%
Bouchain (loi SRU)	293	17,2%	1.86%
Bousignies	/	/	/
Brillon	4	1,5%	0.03%
Bruille-Saint-Amand	21	3,4%	0.13%
Château-l'Abbaye	/	/	/
Denain	2 613	34,2%	16.55%
Douchy-les-Mines	1 704	40,9%	10.79%
Escaudain	1 360	39,1%	8.61%
Escautpont	828	52,2%	5.24%
Flines-lez-Mortagne	/	/	/
Hasnon (loi SRU)	115	7,9%	0.73%
Haspres	90	7,9%	0.57%
Haulchin	140	15,2%	0.89%
Haveluy	684	55,3%	4.33%
Hélesmes	2	0,3%	0.01%
Hérin	399	25,1%	2.53%
Hordain	117	19,8%	0.74%
Lecelles	/	/	/
Lieu-Saint-Amand	42	7,9%	0.27%
Lourches	446	32,2%	2.82%
Marquette-en-Ostrevant	72	10,3%	0.46%
Mastaing	22	6,1%	0.14%
Maulde	/	/	/
Millonfosse	20	8,0%	0.13%
Mortagne-du-Nord	167	27,3%	1.06%
Neuville-sur-Escaut	103	9,4%	0.65%
Nivelle	/	/	/
Noyelles-sur-Selle	22	7,2%	0.14%
Oisy	/	/	/
Raismes	1 998	38,2%	12.65%
Rœulx (loi SRU)	202	14,5%	1.28%
Rosult	7	1,0%	0.04%
Rumegies	20	3,2%	0.13%
Saint-Amand-les-Eaux	1 604	22,7%	10.16%
Sars-et-Rosières	/	/	/
La Sentinelle	420	30,9%	2.66%
Thiant	147	13,3%	0.93%
Thun-Saint-Amand	5	1,2%	0.03%
Trith-Saint-Léger	570	21,3%	3.61%
Wallers-Arenberg	684	30,7%	4.33%
Wasnes-au-Bac	15	6,8%	0.09%
Wavrechain-sous-Denain	146	22,0%	0.92%
Wavrechain-sous-Faulx	11	7,1%	0.07%
CAPH	15 793	25,3%	100 %

ANNEXE 11 : Le statut d'occupation des résidences principales des communes de la CAPH

Communes de la CAPH	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc HLM	Locataires parc communal	Autres	TOTAL
Abscon	947	544	242	]0:11[	16	1 751
Avesnes-le-Sec	472	94	0	]0:11[	]0:11[	579
Bellaing	339	[60:70[	103	]0:11[	]0:11[	509
Bouchain	1 113	282	275	16	15	1 701
Bousignies	99	11	]0:11[	0	]0:11[	115
Brillon	240	16	]0:11[	]0:11[	]0:11[	270
Bruille-Saint-Amand	505	84	21	]0:11[	]0:11[	616
Château-l'Abbaye	262	49	0	]0:11[	]0:11[	315
Denain	3 061	2 513	1 934	79	57	7 644
Douchy-les-Mines	2 198	670	1 270	]0:11[	23	4 162
Escaudain	1 724	975	744	]0:11[	27	3 477
Escautpont	656	529	378	]0:11[	16	1 586
Flines-lez-Mortagne	524	79	]0:11[	0	]0:11[	613
Hasnon	1 037	295	98	]0:11[	16	1 448
Haspres	848	184	89	]0:11[	12	1 136
Haulchin	682	95	133	]0:11[	]0:11[	922
Haveluy	488	532	211	]0:11[	]0:11[	1 237
Hélesmes	601	96	]0:11[	]0:11[	]0:11[	712
Hérin	988	337	257	0	]0:11[	1 590
Hordain	402	[60:70[	112	]0:11[	]0:11[	592
Lecelles	905	144	]0:11[	0	[11:20[	1 069
Lieu-Saint-Amand	433	51	[40:50[	0	]0:11[	530
Lourches	619	361	371	11	22	1 384
Marquette-en-Ostrevant	535	92	60	]0:11[	]0:11[	696
Mastaing	275	55	[20:30[	]0:11[	]0:11[	361
Maulde	303	87	]0:11[	]0:11[	]0:11[	395
Millonfosse	216	[30:40[	0	]0:11[	]0:11[	250
Mortagne-du-Nord	291	146	160	]0:11[	]0:11[	611
Neuville-sur-Escout	847	133	100	]0:11[	11	1 094
Nivelle	412	68	]0:11[	0	0	482
Noyelles-sur-Selle	240	40	[20:30[	0	]0:11[	306
Oisy	208	16	0	0	0	224
Raismes	2 385	1 585	1 221	]0:11[	[30:40[	5 232
Rœulx	969	339	76	]0:11[	]0:11[	1 394
Rosult	587	103	13	]0:11[	]0:11[	708
Rumegies	505	102	18	0	]0:11[	629
Saint-Amand-les-Eaux	3 628	1 792	1 583	30	34	7 067
Sars-et-Rosières	173	[11:20[	0	0	]0:11[	192
La Sentinelle	683	220	444	]0:11[	]0:11[	1 359
Thiant	748	216	120	11	13	1 108
Thun-Saint-Amand	351	[50:60[	]0:11[	0	]0:11[	415
Trieth-Saint-Léger	1 472	552	607	]0:11[	34	2 674
Wallers-Arenberg	1 256	779	152	14	30	2 231
Wasnes-au-Bac	183	25	]0:11[	]0:11[	]0:11[	221
Wavrechain-sous-Denain	412	[100:150[	139	]0:11[	]0:11[	664
Wavrechain-sous-Faulx	124	16	[11:20[	]0:11[	0	154
CAPH	35 946	14 645	11 057	269	508	62 425

Source : FILOCOM 2013