

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

DDTM 59

DT Avesnois

novembre 2013



FRANCE

Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Diagnostic habitat en Avesnois



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère
de l'Écologie,
du Développement
durable
et de l'Énergie

Maître d'ouvrage

DDTM 59, DT Avesnes

Références affaire / devis

Affaire n° 110300332
Devis n° 03 2011 D 399

Historique des versions du document

| Version | Date | Commentaire |
|---------|----------|---|
| 1.1 | 29/03/12 | Cotech 1 – Bibliographie |
| 2.1 | 23/07/12 | PM – Introduction |
| 2.2 | 21/01/13 | MD – Enjeux initiaux |
| 2.3 | 13/03/13 | PM – Données de cadrage / Cartographie |
| 3.1 | 04/07/13 | PM – Diagnostic |
| 4.1 | 08/07/13 | MD – Ajout EPCI 19 / Données de cadrage |
| 4.2 | 10/09/13 | PM – Données de cadrage / Cartographie |
| 5.1 | 03/10/13 | PM – Rapport final |
| | | |

Affaire suivie par

| |
|---|
| Marie DUCAK - CETE NP / RDT / DUHF |
| Tél. : 03 20 49 62 90 |
| Courriel : Marie.Durcak@developpement-durable.gouv.fr |

Rédacteurs

Peggy MERTINY - CETE NP / RDT / DUHF
Marie DURCAK - CETE NP / RDT / DUHF

Contributeurs

/

Relecteur

Prénom NOM - CETE NP / RDT / DUHF
Prénom NOM - CETE NP / Département / Groupe

Référence(s) Intranet et Internet

http:// (à compléter par le maître d'ouvrage)

Visas techniques

| Le chargé d'affaire Pilote | Le responsable de Groupe |
|----------------------------|--------------------------|
| Marie DURCAK | Sylvain GUERRINI |

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

| | |
|-------------------------|--|
| Titre | Diagnostic habitat en Avesnois |
| Sous-titre | |
| Date du document | |
| Diffusion | <input type="checkbox"/> Confidentiel (diffusion réservée au CETE) <input type="checkbox"/> Diffusion restreinte au ministère <input type="checkbox"/> Diffusion libre |
| Support | <input type="checkbox"/> Papier <input type="checkbox"/> Electronique |

Auteurs

Auteur N°1

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Prénom | Marie |
| Nom | DURCAK |
| Rôle | Chargé d'études pilote de l'affaire |
| Qualité | Chargée d'études |

Organisme Auteur

Organisme Auteur N°1

| | |
|---------------------------|---|
| Nom de l'organisme | CETE Nord Picardie |
| Sigle de l'organisme | CETE NP |
| Nom de la division | RDT/DUHF |
| Adresse | 2, rue de Bruxelles |
| Numéro de téléphone | 03 40 49 62 00 |
| Adresse mail | |
| Adresse du site web | http://www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr |

Organisme Commanditaire

Organisme Commanditaire N°1

Nom de l'organisme DDTM59 / DT Avesnes

Sigle de l'organisme

Nom de la division

Adresse

Numéro de téléphone

Adresse mail

Adresse du site web

Informations Contractuelles

Statut du rapport Document de travail

Nature du rapport 0

Numéro de contrat

Numéro d'affaire

Numéro du chapitre budgétaire

ISRN

Programme

Résumé

Saisissez votre résumé

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Résumé..... | 5 |
| Introduction..... | 10 |
| Contexte de l'étude..... | 10 |
| <i>Analyse des documents existants.....</i> | <i>10</i> |
| Traitement de données complémentaires | 10 |
| Synthèse et enjeux..... | 10 |
| Synthèse des enjeux identifiés..... | 12 |
| Les études disposant d'analyses dans le domaine de l'habitat..... | 12 |
| Diagnostic territorial Sambre Avesnois – CETE NP 2006..... | 12 |
| <i>Un socle documentaire.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Enjeux dans le domaine du logement.....</i> | <i>12</i> |
| SCOT Sambre Avesnois..... | 12 |
| <i>Phase PADD.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Fluidifier les parcours résidentiels.....</i> | <i>12</i> |
| Documents CAMVS - ADUS..... | 13 |
| <i>Diagnostic du PLH – CAMVS (Oct 2007).....</i> | <i>13</i> |
| <i>Observatoires de l'habitat, CAMVS 2010-2011.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Rapport d'activité de l'ADUS 2010.....</i> | <i>13</i> |
| Étude pré-opérationnelle pour l'élaboration d'un plan intercommunal de l'habitat – CCPA..... | 14 |
| <i>Enjeux ressortis du diagnostic.....</i> | <i>14</i> |
| <i>Orientations.....</i> | <i>14</i> |
| Étude habitat « Vers une stratégie globale de l'habitat à l'échelle de la CCSA »..... | 14 |
| Déplacement – accessibilité en Sambre Avesnois – CETE NP 2009..... | 14 |
| <i>Un territoire rural.....</i> | <i>14</i> |
| La périurbanisation sur le plateau de Mormal – 2004..... | 15 |
| <i>Un « espace de transition entre les 2 aires urbaines de Maubeuge et de Valenciennes ».....</i> | <i>15</i> |
| Synthèse des enjeux..... | 16 |
| Les données de cadrage mises à jour..... | 17 |
| Préambule..... | 17 |
| Une mise à jour de la connaissance des marchés locaux..... | 17 |
| Le nouveau schéma départemental de coopération intercommunale..... | 17 |
| Le territoire..... | 19 |
| Le zonage en aires urbaines..... | 19 |
| <i>Le Quercitain : une zone tampon plutôt stable</i> | <i>19</i> |
| <i>Le Val de Sambre autour du pôle de Maubeuge</i> | <i>19</i> |
| <i>L'Avesnois : le plus impacté par le nouveau zonage INSEE</i> | <i>19</i> |
| <i>Fourmies/Trélon</i> | <i>19</i> |
| La population..... | 21 |
| Des territoires très contrastés..... | 21 |
| Un nombre de ménages qui continue de progresser | 23 |
| Une population qui vieillit..... | 23 |
| Le corollaire : un indice de jeunesse qui diminue mais pas partout..... | 24 |
| <i>Des territoires qui se rejoignent</i> | <i>25</i> |
| Les migrations..... | 26 |
| Un solde migratoire souvent négatif..... | 26 |
| Des migrations très marquées vers le reste de la France..... | 27 |
| Les projections démographiques..... | 29 |
| Des projections qui prolongent la tendance..... | 29 |
| Les dynamiques d'évolution du parc de logements..... | 30 |

| | |
|---|-----------|
| Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois..... | 30 |
| Le Quercitain..... | 30 |
| Le Val de Sambre..... | 31 |
| L'Avesnois..... | 32 |
| Fourmies-Trélon..... | 33 |
| Zoom sur l'évolution du parc occupé en propriété..... | 34 |
| Zoom sur l'évolution du parc locatif privé..... | 35 |
| Le parc de logement social..... | 36 |
| Un parc social très différencié..... | 36 |
| <i>Un parc collectif plutôt développé, mais très marqué</i> | <i>37</i> |
| Zoom sur la vacance HLM..... | 38 |
| La vacance FILOCOM..... | 39 |
| L'étude de la durée de la vacance..... | 39 |
| L'accueil des populations les plus démunies | 40 |
| Le financement..... | 40 |
| La demande HLM..... | 41 |
| La géographie sociale..... | 42 |
| Le public éligible au logement social..... | 42 |
| Les ménages pauvres..... | 43 |
| Le rôle social des parcs..... | 44 |
| La mobilité..... | 44 |
| Le rôle social du parc locatif privé..... | 45 |
| La qualité du parc privé..... | 46 |
| Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)..... | 46 |
| Le marché immobilier..... | 48 |
| L'accession sociale et le PTZ..... | 48 |
| Les biens financés grâce au PTZ..... | 49 |
| L'origine des accédants sociaux..... | 50 |
| Le prix des terrains à bâtir..... | 51 |
| Les surfaces construites..... | 52 |
| Les enjeux de territoire..... | 54 |

| | |
|---|-----------|
| Le Val de Sambre – EPCI 17 | 54 |
| La population | 54 |
| <i>Mais une population déclinante</i> | 54 |
| <i>Un vieillissement limité</i> | 54 |
| <i>Une perte importante de jeunes</i> | 54 |
| <i>Un solde migratoire fortement déficitaire</i> | 54 |
| Les ménages | 54 |
| <i>Les ménages fragiles</i> | 54 |
| Le parc de logements | 54 |
| <i>Un parc locatif HLM développé</i> | 55 |
| Les principaux enjeux | 55 |
| <i>Démographie</i> | 55 |
| <i>Logement</i> | 55 |
| | 55 |
| Le Quercitain – EPCI 16 | 56 |
| La population | 56 |
| <i>Un EPCI dynamique</i> | 56 |
| <i>Des ménages plus grands</i> | 56 |
| <i>Une population jeune, mais à relativiser</i> | 56 |
| <i>Une population âgée limitée</i> | 56 |
| <i>Un territoire résidentiel attractif</i> | 56 |
| Les ménages | 56 |
| <i>Les ménages sous le seuil de pauvreté mais propriétaires</i> | 56 |
| <i>Une mobilité entravée</i> | 56 |
| Le parc de logements | 56 |
| <i>Un parc en propriété occupante majoritaire</i> | 56 |
| <i>Un parc HLM encore peu développé</i> | 57 |
| <i>Une vacance de courte durée</i> | 57 |
| Les principaux enjeux | 57 |
| <i>Démographie</i> | 57 |
| <i>Logement</i> | 57 |
| L'Avesnois – EPCI 18 | 58 |
| La population | 58 |
| <i>Une récente stabilité</i> | 58 |
| <i>Sans transformation importante de sa structure</i> | 58 |
| <i>Deux tendances qui s'annulent</i> | 58 |
| Les ménages | 58 |
| Le parc de logements | 58 |
| <i>Une vacance de long terme à surveiller</i> | 58 |
| <i>Un parc HLM très concentré</i> | 58 |
| <i>Une mobilité plus difficile vers le parc HLM</i> | 58 |
| Les principaux enjeux | 59 |
| <i>Démographie</i> | 59 |
| <i>Trois territoires dont les écarts peuvent se creuser</i> | 59 |
| Fourmies-Trélon – EPCI 19 | 60 |
| La population | 60 |
| <i>Une importante modification de la structure de la population</i> | 60 |
| <i>Des migrations sortantes importantes</i> | 60 |
| Les ménages | 60 |
| Le parc de logements | 60 |
| <i>Un problème de vacance</i> | 60 |
| <i>Le rôle social effectif du parc social</i> | 60 |
| <i>Et un locatif privé de qualité moindre</i> | 60 |
| Les principaux enjeux | 61 |
| <i>Démographie</i> | 61 |
| <i>Logement</i> | 61 |
| Bibliographie | 62 |
| Études | 62 |
| Articles | 62 |
| Ouvrages | 62 |
| Annexes | 63 |

| | |
|---|-----------|
| Table des illustrations..... | 63 |
| Table des tableaux..... | 63 |
| Table des cartes..... | 63 |
| Données de cadrage France Métropolitaine..... | 64 |
| Données de cadrage Département Nord..... | 65 |
| Point mort par EPCI..... | 66 |
| <i>EPCI 16 – Le Quesnoy</i> | 66 |
| <i>EPCI 17 – Val de Sambre</i> | 67 |
| <i>EPCI 18 – Avesnois</i> | 68 |
| <i>EPCI 19 - Fourmies-Trélon</i> | 69 |
| GLOSSAIRE FILOCOM..... | 70 |
| <i>Autres</i> | 70 |
| <i>Classement cadastral</i> | 70 |
| <i>Cohabitation</i> | 70 |
| <i>Confort</i> | 70 |
| <i>Disparus/Disparitions</i> | 70 |
| <i>Construction neuve</i> | 70 |
| <i>Emménagé récent</i> | 70 |
| <i>Foyer fiscal</i> | 71 |
| <i>Locatif HLM SEM</i> | 71 |
| <i>Locatif privé</i> | 71 |
| <i>Logement vacant</i> | 71 |
| <i>Ménage</i> | 71 |
| <i>Meublés</i> | 71 |
| <i>Neuf</i> | 71 |
| <i>Nouveaux logements</i> | 71 |
| <i>Occupé</i> | 71 |
| <i>Parc de logements</i> | 71 |
| <i>Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)</i> | 72 |
| <i>Rattachés fiscaux</i> | 72 |
| <i>Résidence principale</i> | 72 |
| <i>Résidence secondaire</i> | 72 |
| <i>Restructuration ou changement d'usage</i> | 72 |
| <i>Revenu (imposable)</i> | 72 |
| <i>Revenu moyen par Unité de Consommation (UCM)</i> | 73 |
| <i>Rôle social</i> | 73 |
| <i>Secret statistique</i> | 73 |
| <i>Seuil de pauvreté</i> | 73 |
| <i>Sous-occupation</i> | 74 |
| <i>Sur-occupation</i> | 74 |
| <i>Taux de construction neuve</i> | 74 |
| <i>Unité de Consommation des Ménages (UCM)</i> | 74 |
| <i>Vacant</i> | 74 |
| Tableau du Classement Cadastral..... | 75 |
| Table des matières..... | 76 |

Introduction

Contexte de l'étude

La DDTM du Nord/DT Avesnes souhaite disposer d'éléments pour alimenter sa réflexion dans le domaine de l'habitat, pour la réalisation des porter-à-connaissance des documents de planification (SCOT et PLH), mais également pour adapter la programmation du logement social et son financement sur le territoire Sambre Avesnois.

Cette étude fait suite à plusieurs travaux déjà réalisés par le CETE sur le territoire, comme ceux préalables au SCOT Sambre-Avesnois en septembre 2006 et septembre 2007 : « Éléments de diagnostic territorial » et « Enjeux du territoire », et l'étude Déplacements et Accessibilité Sambre-Avesnois, réalisée en 2009 pour la DDE du Nord.

L'étude devra donc prendre en considération ces travaux et les compléter si possible avec des données de cadrages plus récentes.

Analyse des documents existants

La présente étude prendra appui sur les documents existants, à savoir :

- les fiches du diagnostic préalable au SCOT (en particulier fiches 3.3 « Caractéristiques du parc de logements » et 3.4 « Fonctionnement des marchés du logement ») - CETE NP 2006,
- les « enjeux du territoire » identifiés en 2007 – CETE NP,
- les volets Habitat des documents de planification (diagnostic SCOT Sambre-Avesnois, PLH CAMVS),
- l'étude Déplacements/Accessibilité de 2009 – CETE NP,
- l'observatoire de l'Habitat de la CAMVS 2010,
- les données disponibles du Noyau Dur Habitat de la DDTM59,
- l'étude « consommation d'espace » sur l'ensemble des SCOT de la région (copilotage DDTM 59, DDTM 62, DREAL) basée sur l'exploitation de la base de données « fichiers fonciers » (MAJIC).

Les problématiques spécifiques au territoire seront identifiées et les enjeux déjà définis sur les territoires seront remis en perspective avec les nouvelles analyses réalisées.

Traitement de données complémentaires

L'analyse sera enrichie par des traitements de données et des analyses spécifiques, notamment des exploitations du fichier Filocom (version 2011, évolutions court et long terme), PERVAL (si représentatif), INSEE (dont Omphale), PTZ+, SITADEL, EPTB...

Les échelles choisies pour l'analyse seront les plus pertinentes vis-à-vis des données examinées. Les bassins de vie (zonage spécifique à la DT d'Avesnes qui devra être fourni en début d'étude) et les EPCI politiques seront cependant les échelles principales. A ce sujet, le zonage EPCI devra prendre en compte le schéma départemental de coopération intercommunale.

Synthèse et enjeux

L'ensemble de ces éléments permettra de décrire l'état du marché du logement et son fonctionnement actuel, tant en terme quantitatif que qualitatif, en fonction des différents segments de marché (locatif HLM, accession, locatif privé...). Les confrontations offre/demande HLM, population/peuplement, structure de la population/structure du parc, devront ainsi permettre de mettre en évidence les points de tension du marché selon les segments.

Différents scénarii de projections du parc de logement pourront être réalisés afin de mettre en perspective les évolutions possibles du parc avec celles de la population (Projection INSEE Omphale) sur les grands territoires (en particulier les quatre futurs EPCI issus du schéma départemental de coopération intercommunale).

Les enjeux définis préalablement seront mis à jour au vu des résultats et de nouveaux enjeux pourront être identifiés, notamment en fonction des segments de marchés étudiés et des populations spécifiques caractérisées tout au long de la démarche.

Synthèse des enjeux identifiés

Un certain nombre d'études ont été réalisées sur le territoire de l'arrondissement.

Les études disposant d'analyses dans le domaine de l'habitat

Diagnostic territorial Sambre Avesnois – CETE NP 2006

Un socle documentaire La DDTM (DDE à l'époque) du Nord souhaitait disposer d'un socle documentaire et d'une synthèse des enjeux sur l'arrondissement dans le cadre notamment de l'élaboration du SCOT dont le périmètre avait été arrêté en 2007.

Ce socle documentaire est constitué de fiches thématiques sur la géographie, l'occupation du sol, le tissu industriel, le parc de logements...permettant de dresser un portrait du territoire et de dégager un certain nombre d'enjeux.

Enjeux dans le domaine du logement Trois principes ont été dégagés :

- Développement de l'arrondissement autour de ses richesses naturelles
- Cohésion du territoire
- Développement de l'arrondissement à partir de sa diversité humaine.

Ce dernier principe est décliné en 2 types d'enjeux dans le domaine de l'habitat : permettre un parcours résidentiel positif en tenant compte de la diversité de la population (développement du parc, lutte contre l'insalubrité...) et prendre en compte les populations fragiles (aides aux plus démunis, population âgée, mobilité des populations fragiles...).

SCOT Sambre Avesnois

Phase PADD Le diagnostic du SCOT a été établi en 2009 et a débouché sur la rédaction du PADD en 2011. Ce document fixe les grandes orientations de l'arrondissement en matière d'aménagement.

Fluidifier les parcours résidentiels La maîtrise de l'équilibre territorial, la gestion de l'espace et la qualité du cadre environnemental sont les principaux enjeux relevés dans le PADD.

Pour ce faire, ces enjeux comportent des déclinaisons visant à maîtriser le développement urbain (maîtrise de l'extension urbaine, RU...) et en matière de logement, il s'agit de permettre aux différents ménages (jeunes ménages, population âgée...) de disposer d'une offre en logement suffisamment diversifiée (entre grands ensembles des bassins industriels et offre locative privée des espaces ruraux) pour éviter le blocage des parcours résidentiels sur le territoire.

Les études disposant d'analyses dans le domaine de l'habitat (suite)

Documents CAMVS - ADUS

Diagnostic du PLH – CAMVS (Oct 2007)

Le PLH de la CAMVS a été approuvé en juillet 2008.

Malgré la jeunesse de la population, l'indice de jeunesse tend à diminuer face à une hausse de la population âgée de 60 ans et plus, et le départ important des jeunes.

La population de la CAMVS dispose de revenus modestes – moins de 2 foyers sur 5 (38 % des 52 180 foyers fiscaux) sont imposés, et un ménage sur 3 est aidé pour être logé.

Le rôle social du parc HLM est donc très marqué, 78 % des ménages bénéficient de l'APL contre 50 % sur la France entière.

Les besoins de mobilité résidentielle sont dirigés vers le parc ancien et pour une faible part vers la construction neuve – 2 ménages sur 5 s'installent à Maubeuge qui dispose d'une offre diversifiée, en particulier locative.

La construction neuve a été insuffisante entre 90 et 99, d'où une baisse de la vacance.

Même si les prix du foncier augmentent (surtout sur l'individuel), ils restent tout de même plus attractifs car inférieurs aux prix du valenciennois.

L'accession à la propriété devient de plus en plus difficile, le marché de la revente étant de plus en plus en décalage avec la solvabilité des ménages.

Conclusions du diagnostic :

La production de logement s'avère insuffisante, le territoire est touché par la problématique de l'étalement urbain, et il subsiste des déséquilibres territoriaux.

Le marché local de l'habitat dysfonctionne, les parcours résidentiels se trouvent bloqués, les populations deviennent captives et la fluidité du marché se dégrade.

Les objectifs du PLH à l'horizon 2020 consistent donc à disposer d'un parc de logements qui réponde aux besoins de tous avec une offre diversifiée (coûts maîtrisés en locatif, accession à la propriété), durable et économe en espace, et pour l'accueil des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes...).

Observatoires de l'habitat, CAMVS 2010-2011

Dans le cadre du programme d'actions du PLH de la CAMVS, l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre (ADUS) a en charge de mettre en place l'observatoire Habitat de la CAMVS alimenté par des données sur le parc social (en particulier EPLS et OREDA).

Le parc locatif social connaît un développement constant mais inférieur à l'évolution régionale.

Plus de 80 % des demandeurs sont éligibles au PLAI.

Une demande sur deux est formulée par un ménage sans personne à charge (personne seule ou couple sans enfant).

Rapport d'activité de l'ADUS 2010

Dans son rapport d'activité annuel, l'ADUS fournit un diagnostic de la situation démographique, sociale...en Val de Sambre.

En 2010, le territoire de la CAMVS reste caractérisé par la jeunesse de sa population, mais cette spécificité tend à décroître (le taux de natalité baisse à la différence de la stabilité du niveau national). De même, la population vieillit à un rythme plus rapide qu'au national.

Les études disposant d'analyses dans le domaine de l'habitat (suite)

Documents CAMVS - ADUS (suite)

54 000 habitants sont qualifiés de « pauvres ». Même s'il existe des situations disparates, deux fois plus de personnes sont touchées par la pauvreté financière que la moyenne française.

Il est constaté une faible évolution des LLS, mais une hausse constante des demandes en LLS, en particulier de la part de personnes isolées et couples sans enfants.

Étude pré-opérationnelle pour l'élaboration d'un plan intercommunal de l'habitat – CCPA

Enjeux ressortis du diagnostic

Mettre en place une stratégie foncière en lien avec la rénovation urbaine

Maintenir l'activité agricole : équilibre Habitat/Agriculture

Aider les bailleurs à construire et rénover

Rénover les logements des centres-villes/revitaliser les communes

Enjeux transversaux (politique de développement économique, d'urbanisme...)

Orientations

Agir sur le parc ancien dégradé en luttant contre l'insalubrité

Réduire l'inadéquation entre l'offre et la demande afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées

Vers un habitat durable et contre l'étalement urbain

Valoriser les atouts du territoire

Étude habitat « Vers une stratégie globale de l'habitat à l'échelle de la CCSA »

Il est constaté une paupérisation de la population HLM – 50 % des ménages du parc HLM ont des revenus qui relèvent des seuils très sociaux et inférieurs à 30 % des plafonds HLM. De même, 88 % des locataires du secteur privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ainsi que 68 % des propriétaires occupants.

De ce fait, peu de sorties de parc sont réalisables. La demande en LLS a fortement augmenté entre 2004 et 2008 (+22 %).

L'offre HLM conforte les pôles urbains avec tout de même une programmation en zone rurale. Cependant, la pression sur ce parc ne permet pas d'accueillir les relogements et décohabitations...

Un certain nombre de dispositifs (PIG Insalubrité, RHI à Hautmont, S2H – Pgm Santé des Habitants dans l'Habitat...) a permis l'amélioration de l'habitat privé, mais cela est à conforter.

Déplacement – accessibilité en Sambre Avesnois – CETE NP 2009

Un territoire rural

L'espace urbanisé en Sambre Avesnois représente moins de 10 % du territoire de l'arrondissement. L'urbanisation s'est développée le long de la Sambre (du SO au NE), en particulier autour des pôles d'Aulnoye-Aymeries, Hautmont, Maubeuge et Jeumont.

La population est faiblement motorisée, la question de la mobilité et des transports constitue donc un enjeu en Sambre Avesnois pour l'accès aux emplois, et l'adaptation des transports à la population vieillissante.

Les études disposant d'analyses dans le domaine de l'habitat (suite)

La périurbanisation sur le plateau de Mormal – 2004

Un « espace de transition entre les 2 aires urbaines de Maubeuge et de Valenciennes »

Le plateau de Mormal est constitué de 42 communes, qui connaissent de profondes mutations : arrivée de nouvelles populations, amélioration de l'accessibilité, proximité des bassins d'emplois. À la différence du reste de l'arrondissement en déclin démographique, la population de ce territoire croît sensiblement.

Le plateau est devenu un « espace de transition entre les 2 aires urbaines de Maubeuge et de Valenciennes », car il présente une attractivité résidentielle (taxe d'habitation peu élevée).

Ces mutations entraînent une périurbanisation et viennent fortement modifier le patrimoine paysager en constituant de nouvelles formes urbaines qui remettent en cause la tradition urbaine avesnoise organisée autour du village-rue.

Synthèse des enjeux

L'arrondissement d'Avesnes reste peu urbanisé (10 %), avec une richesse environnementale à préserver (présence du PNR sur cette thématique).

Le nord/ouest du territoire est caractérisé par la périurbanisation valenciennoise, le sud s'avère plus rural et le Val de Sambre, dominant, concentre la majorité de la population du territoire et les emplois (2/3 des emplois en 2005).

La population présente une structure atypique : indice de jeunesse élevé en Sambre urbanisée et sur le bassin de vie du Quesnoy, le phénomène de desserrement des ménages est constaté, comme sur le département, mais les familles nombreuses restent sur-représentées.

Il s'agit d'un territoire en déclin démographique : la jeunesse de la population ne permet pas d'équilibrer le solde naturel négatif. De plus, le solde migratoire des populations jeunes est important et le vieillissement de la population.

Le parc de logements présente également une structure atypique : les grands logements dominent (34 % des logements étaient des T5 et + en 2005), la majorité du parc a été construite avant 1949 et la construction neuve évolue faiblement.

Le parc HLM est sur-représenté en Val de Sambre. La paupérisation de la population – 45 % des PO disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, le desserrement des ménages...entraînent une hausse de la demande de LLS. Par conséquent, une pression importante est exercée sur ce parc, le taux de mobilité du parc locatif reste légèrement inférieur à la moyenne régionale. L'ancienneté du parc et l'inconfort caractérisent les logements locatifs privés et en propriété occupante.

Au regard des études précitées, les enjeux de l'arrondissement d'Avesnes, dans le domaine de l'habitat, consistent à :

- maintenir les jeunes actifs sur le territoire, notamment en leur proposant des logements adaptés à leurs revenus et besoins,
- traiter de la question de l'adaptation du parc de logements pour une population vieillissante,
- agir sur le parc ancien dégradé,
- adapter l'offre de logements en fonction des caractéristiques des territoires composant l'arrondissement.

Les données de cadrage mises à jour

Préambule

Une mise à jour de la connaissance des marchés locaux

Les précédentes études dont sont issues les enjeux identifiés précédemment sont toutes basées sur des données plus ou moins anciennes. Afin de mettre à jour ces derniers, de les territorialiser plus justement au vu des nouveaux EPCI et éventuellement d'en faire émerger de nouveaux, nous avons exploité plusieurs sources de données récentes :

- données Insee 1999-2010,
- données Insee Omphale¹- projections 2010-2040,
- Filocom 2001-2011,
- Répertoire du Parc locatif Social (RPLS) 2012,
- Observatoire Régional des Demandes et Attributions de logements sociaux (OREDA),
- Sitadel 2001-2011,
- Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB),
- PTZ 1996-2010.

Le nouveau schéma départemental de coopération intercommunale

Dans un souci de significativité² et pour réduire le secret statistique³, le zonage retenu pour l'étude est constitué des EPCI proposés dans le cadre du SDCI, soit quatre EPCI sur l'arrondissement d'Avesnes numérotés ou nommés : EPCI 16, EPCI 17, EPCI 18 et EPCI 19.

| EPCI | Nom attribué pour les besoins de l'étude |
|---------|--|
| EPCI 16 | Quercitain |
| EPCI 17 | Val de Sambre |
| EPCI 18 | Avesnois |
| EPCI 19 | Fourmies/Trélon |

NB : les données Omphale commandées à l'Insee en 2012 ont fait l'objet d'un zonage à façon. Or l'EPCI 19 de Fourmies-Trélon a été arrêté en 2013. Par conséquent, les données Omphale ne seront pas disponibles pour cet EPCI qui était intégré à l'EPCI 18 en 2012.

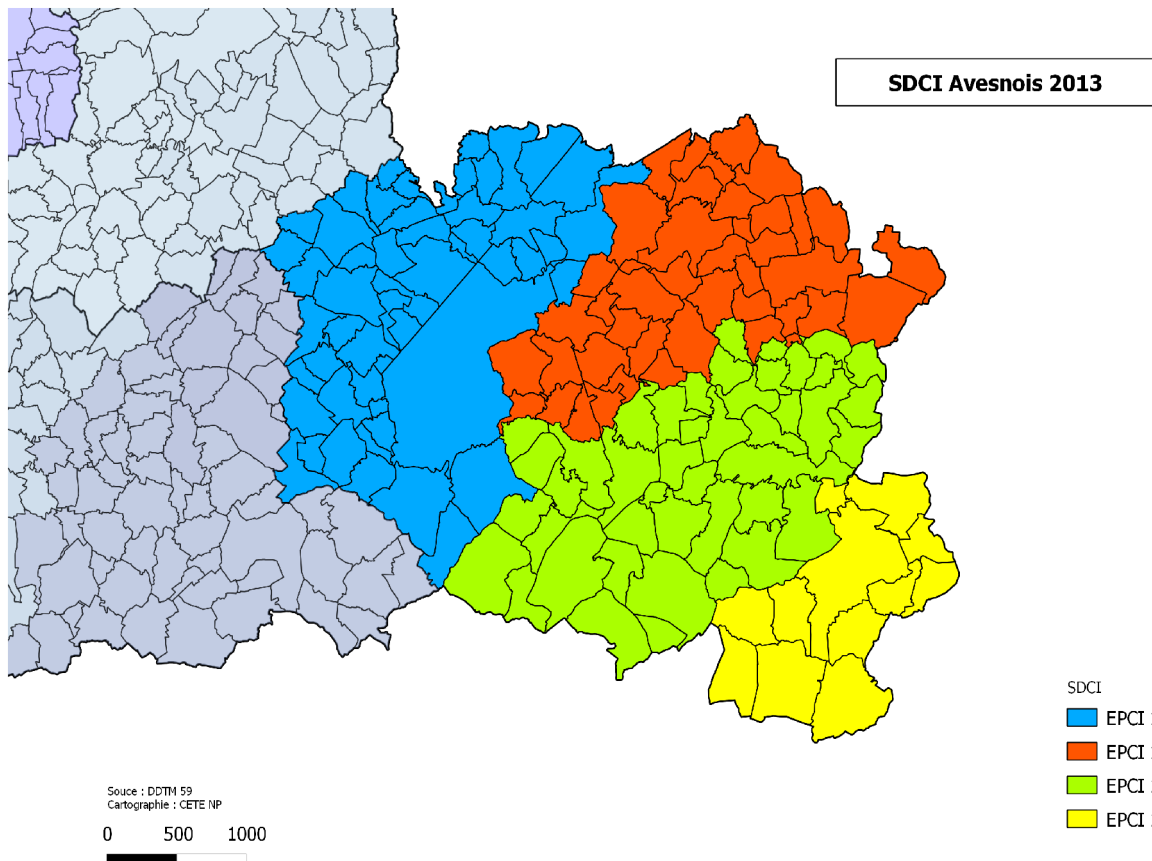
1 Définition Insee : Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la [population](#), des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

2 Selon l'Insee, pour l'exploitation des données issues du recensement de la population, les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Néanmoins, les effectifs inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution, car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs.

3 Pour les données Filocom en particulier, aucune valeur publiée ne peut être inférieure à 11 unités. Ces valeurs sont secrétisées.

Préambule (suite)

Le nouveau schéma
départemental de
coopération
intercommunale (suite)



Le territoire

Le zonage en aires urbaines

Le zonage en aire urbaine⁴ de l'INSEE a été révisé au vu des derniers éléments du recensement général de la population de 2008.

L'objectif du zonage 2010 en aires urbaines est de décrire l'influence des villes sur l'ensemble du territoire. Ce découpage est fondé sur l'identification de pôles, unités urbaines concentrant au moins 1 500 emplois, puis sur la délimitation de leurs aires d'influence en s'appuyant sur les trajets domicile-travail de la population des communes avoisinantes. Cette approche fonctionnelle du territoire permet d'apprécier l'influence des villes au-delà de leurs limites physiques définies par la continuité du bâti.

Le Quercitain : une zone tampon plutôt stable

Avec un secteur sud à dominante rurale, le Quercitain se distingue par une grande majorité de communes multipolarisées entre deux pôles urbains majeurs que sont Valenciennes et Maubeuge. Mais entre les deux recensements de 1999 et 2008, les couronnes péri-urbaines de ces deux pôles, qui s'étendent jusque dans le² Quercitain, n'ont quasiment pas évolué.

Le Val de Sambre autour du pôle de Maubeuge

À contrario, le Val de Sambre se distingue par l'importance du pôle urbain de Maubeuge et de sa couronne qui couvre la quasi-totalité du secteur.

Si le pôle urbain en lui-même n'a pas été modifié par le nouveau zonage INSEE, sa couronne montre quelques évolutions particulières :

- une rétractation de sa couronne à l'Est ;
- un glissement plus au sud de sa couronne sur le Quercitain ;
- et un développement sur la partie Sud, notamment sur l'Avesnois .

L'Avesnois : le plus impacté par le nouveau zonage INSEE

Si les évolutions des deux EPCI précédents se font « à la marge », ce n'est pas le cas pour l'Avesnois.

D'une part, la refondation du zonage modifie profondément la perception de cet EPCI car les « communes multipolarisées » et « l'espace à dominante rurale » sont désormais réparties entre les catégories « autres communes multipolarisées » et « communes isolées » : l'espace à dominante rurale disparaît donc au bénéfice d'un espace sous dominante des pôles, qu'ils soient grands, moyens ou petits, puisque les trois sont présents ici.

Et d'autre part, le « petit pôle » d'Avesnes-sur-Helpe gagne une commune supplémentaire, celle de Haut-Lieu.

Fourmies/Trélon

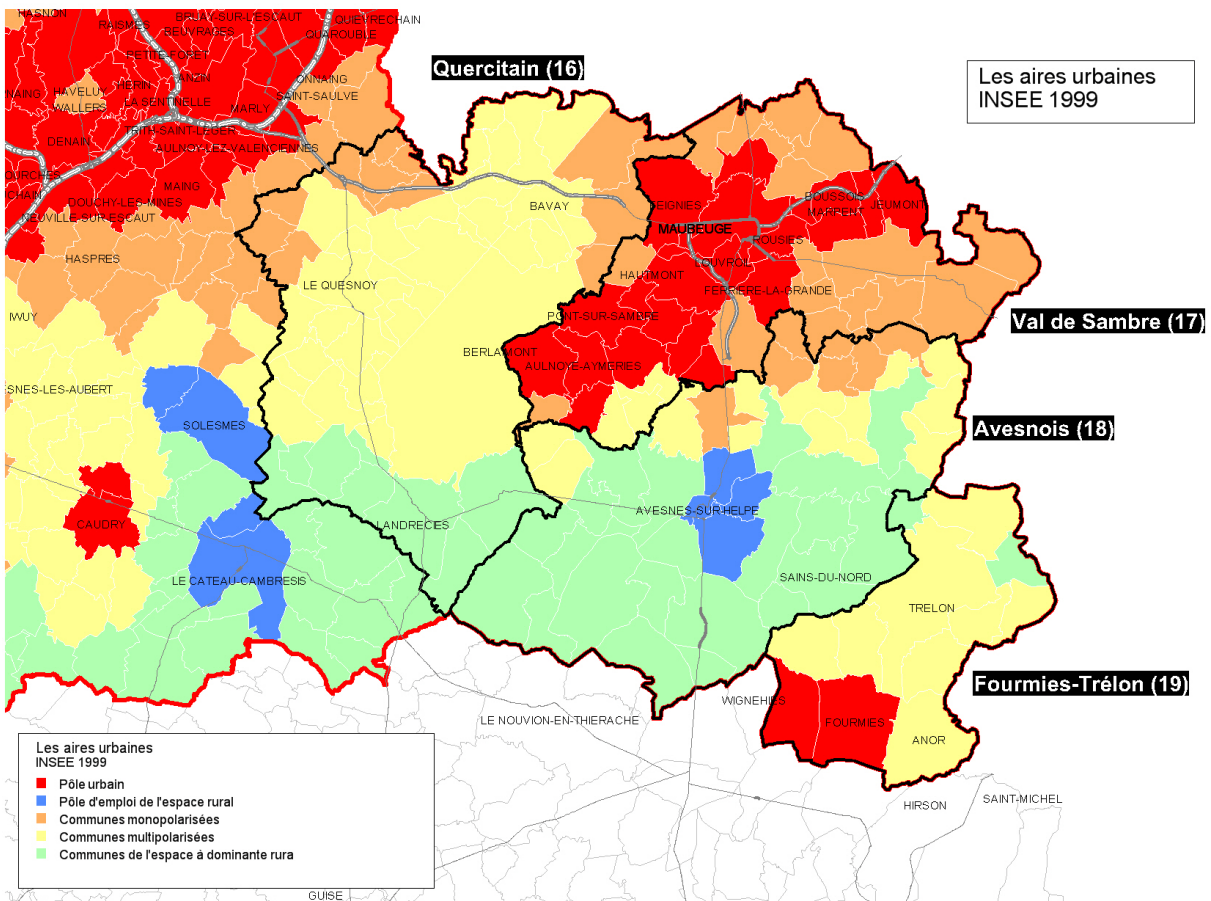
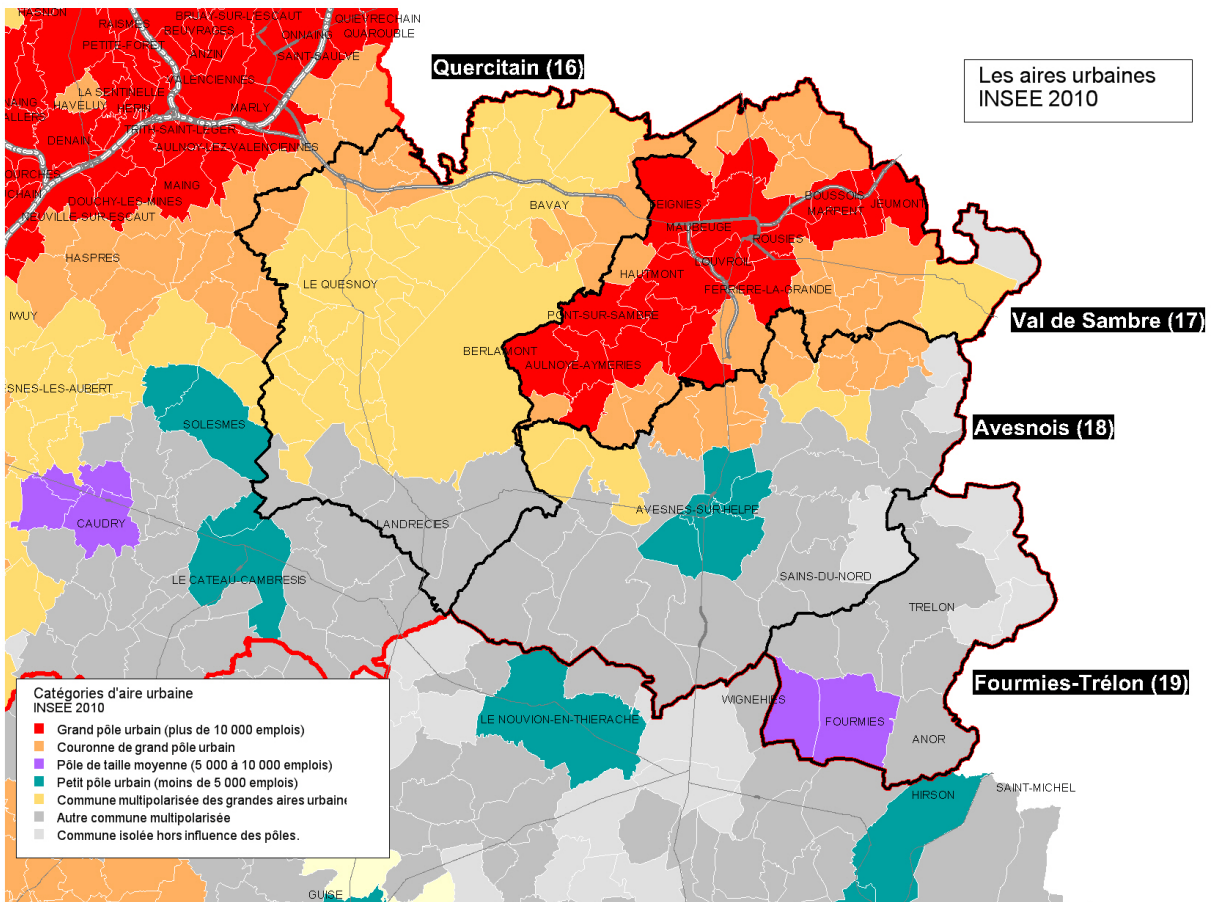
Le « pôle urbain » de Fourmies de 1999 laisse place au « moyen pôle » de 2010, créant une différenciation plus nette avec le pôle urbain de Maubeuge, en raison du moindre nombre d'emploi. Il se trouve à l'épicentre du triangle formé par les trois petits pôles d'Avesnes-sur-Helpe, Hirson et Le Nouvion-en-Thiérache.

Les communes isolées sont moins nombreuses et sont remplacées par des communes multipolarisées.

⁴ Une « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
Les « moyennes aires », sont constituées par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et les « petites aires », de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
Les « communes multipolarisées des grandes aires urbaines » sont les communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Le territoire (suite)

Le zonage en aires urbaines (suite)

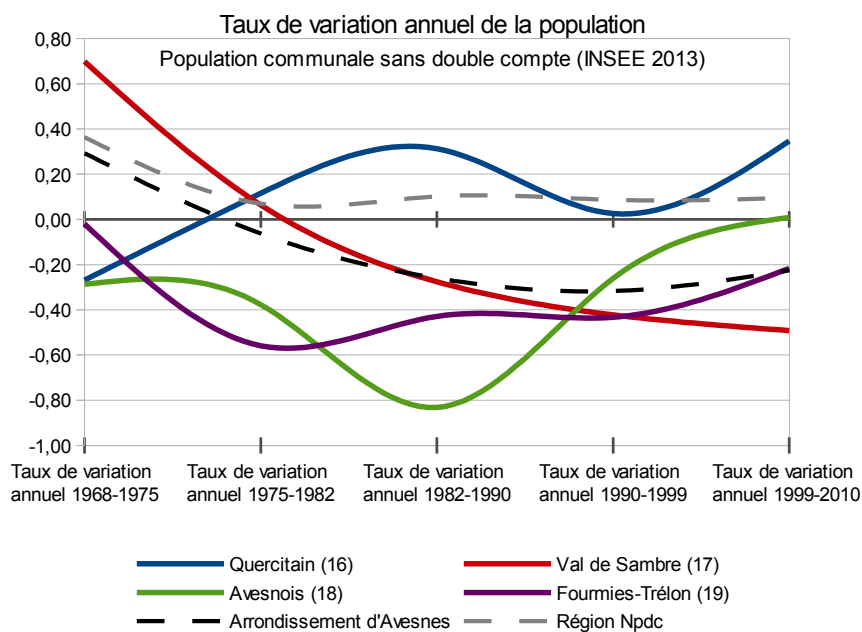


La population

Des territoires très contrastés

L'arrondissement d'Avesnes, contrairement au Nord ou à la Région Nord Pas-de-Calais n'arrive pas à endiguer la perte de population. Or cette perte n'est pas homogène sur tout le territoire :

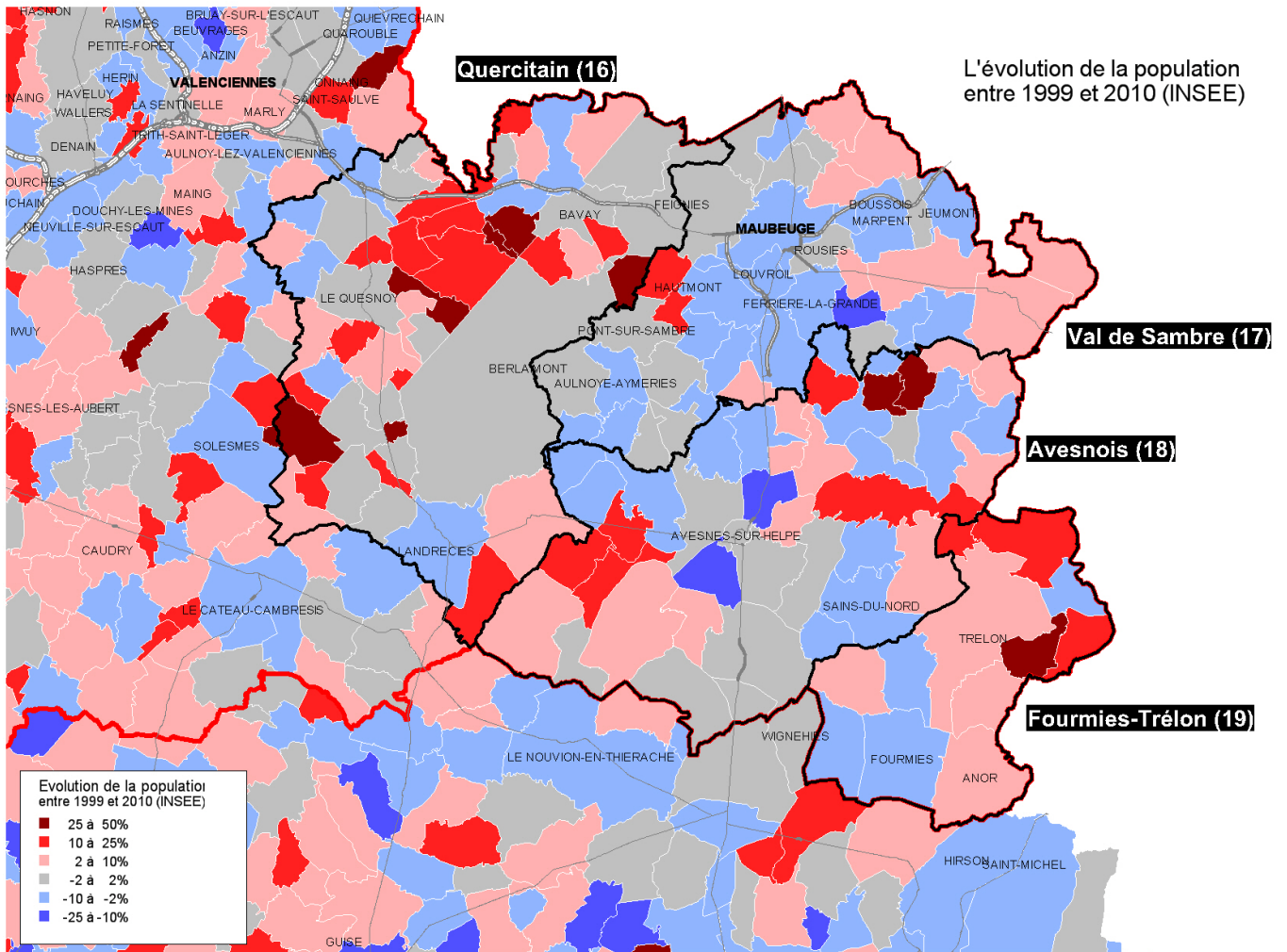
- le Quercitain gagne de la population de manière non négligeable, essentiellement sur la partie ouest, autour de Le Quesnoy, sous l'influence de la péri-urbanisation valenciennoise. Cette évolution positive est ancienne et date du recensement de 1982.
- A l'inverse, le Val de Sambre décroît de plus de 4 % au cours des 11 dernières années, le déclin démographique touchant la presque totalité des communes de l'EPCI. Ce déclin est d'autant plus remarquable, que l'EPCI était parmi les plus dynamiques de la région jusqu'en 1975.
- Entre ces deux tendances, l'Avesnois reste plutôt stable entre les deux derniers recensements, alors qu'il montrait des signes de fort déclin dans les années 80 et 90.
- Quant à l'EPCI de Fourmies-Trélon, bien qu'il perde toujours de la population, son taux de variation s'améliore très légèrement depuis 1982.



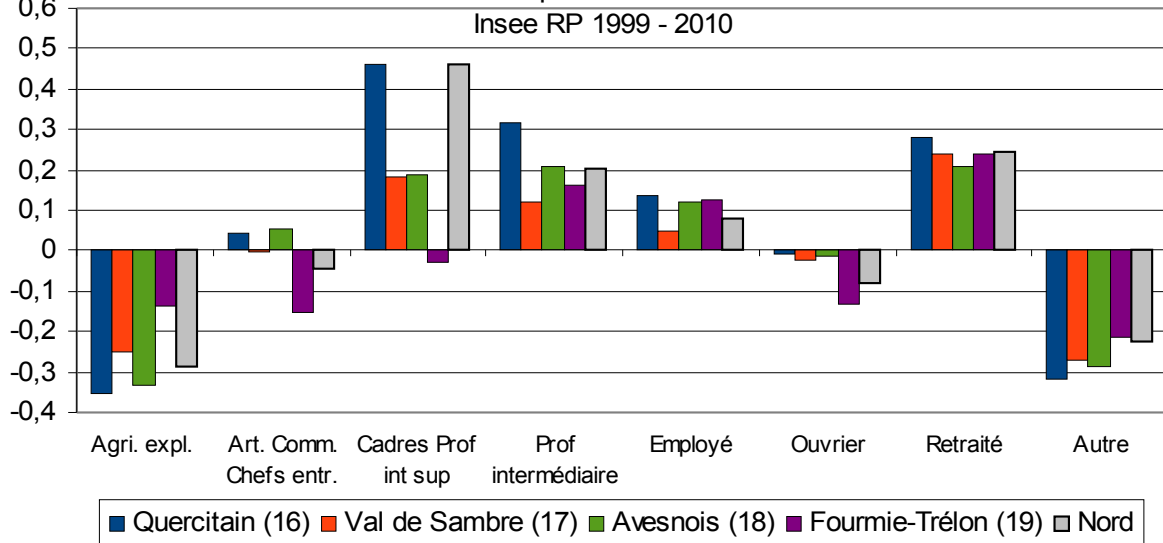
| | Population INSEE sans double compte | | | | | | Taux de variation annuel | Taux de variation annuel | Taux de variation annuel | Taux de variation annuel | Taux de variation annuel |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2010 |
| Quercitain (EPCI 16) | 45 595 | 44 748 | 45 113 | 46 255 | 46 362 | 48 160 | -0,27 | 0,12 | 0,31 | 0,03 | 0,35 |
| Val de Sambre (EPCI 17) | 134 459 | 141 144 | 141 774 | 138 673 | 133 497 | 126 450 | 0,70 | 0,06 | -0,28 | -0,42 | -0,49 |
| Avesnois (EPCI 18) | 35 864 | 35 152 | 34 230 | 32 016 | 31 272 | 31 302 | -0,29 | -0,38 | -0,83 | -0,26 | 0,01 |
| Fourmies-Trélon (EPCI 19) | 30 744 | 30 702 | 29 515 | 28 516 | 27 426 | 26 780 | -0,02 | -0,56 | -0,43 | -0,43 | -0,22 |
| Total Arrondissement | 246 662 | 251 746 | 250 632 | 245 460 | 238 557 | 232 692 | 0,29 | -0,06 | -0,26 | -0,32 | -0,23 |
| Département 59 | 2 418 847 | 2 511 478 | 2 520 526 | 2 531 855 | 2 554 449 | 2 576 770 | 0,54 | 0,05 | 0,06 | 0,10 | 0,08 |
| Département 62 | 1 397 099 | 1 402 295 | 1 412 413 | 1 433 203 | 1 441 422 | 1 461 387 | 0,05 | 0,10 | 0,18 | 0,06 | 0,13 |
| Région Nord Pas-de-Calais | 3 815 946 | 3 913 773 | 3 932 939 | 3 965 058 | 3 995 871 | 4 038 157 | 0,36 | 0,07 | 0,10 | 0,09 | 0,10 |

La population (suite)

Des territoires très contrastés (suite)



Evolution (en points) de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles



La population (suite)

Un nombre de ménages qui continue de progresser

Même si la population stagne ou décroît en dehors du Quercitain, le nombre de ménages continue de croître dans tous les EPCI sous l'effet du desserrement des ménages.

Si le **Val de Sambre** reste le territoire le plus peuplé, c'est celui qui **progresses le moins en nombre de ménages, presque 4 fois moins vite que le Quercitain**.

D'ailleurs la taille moyenne des ménages est passée en dessous de celle du Quercitain en 2010, signe du ralentissement démographique qui touche cet EPCI face au développement plus dynamique de ce dernier en péri-urbanisation valenciennoise.

| | ménages 1999 | Population 1999 | ménages 2010 | Population 2010 | Evolution du nombre de ménages 1999-2010 | Taille moyenne des ménages 2010 | Taille moyenne des ménages 1999 |
|---------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Quercitain (16) | 17 128 | 46 362 | 19 126 | 48 160 | 11,67% | 2,52 | 2,71 |
| Val de Sambre (17) | 49 104 | 133 497 | 50 677 | 126 450 | 3,20% | 2,50 | 2,72 |
| Avesnois (18) | 11 992 | 31 272 | 12 862 | 31 302 | 7,26% | 2,43 | 2,61 |
| Fourmies-Trélon (19) | 10 424 | 27 426 | 11 051 | 26 780 | 6,02% | 2,42 | 2,63 |
| Arrondissement d'Avesnes | 88 648 | 238 557 | 93 717 | 232 692 | 5,72% | 2,48 | 2,69 |
| Département 59 | 957 074 | 2 554 449 | 1 052 220 | 2 576 770 | 9,94% | 2,45 | 2,67 |
| Département 62 | 534 079 | 1 441 422 | 590 409 | 1 461 387 | 10,55% | 2,48 | 2,70 |
| Région Npdc | 1 491 153 | 3 995 871 | 1 642 629 | 4 038 157 | 10,16% | 2,46 | 2,68 |

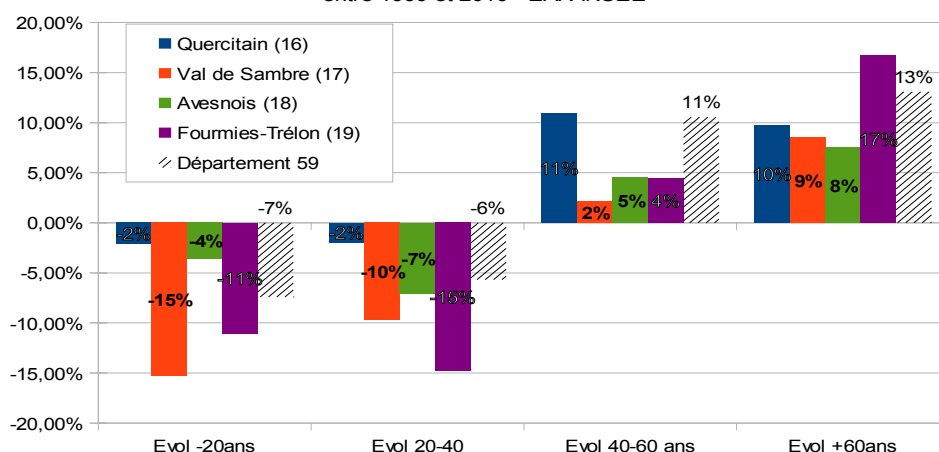
Une population qui vieillit

En effet, que ce soit sous l'effet de la natalité qui diminue ou des migrations, on constate qu'entre 1999 et 2010, la population de moins de 40 ans baisse fortement contrairement à celle plus âgée.

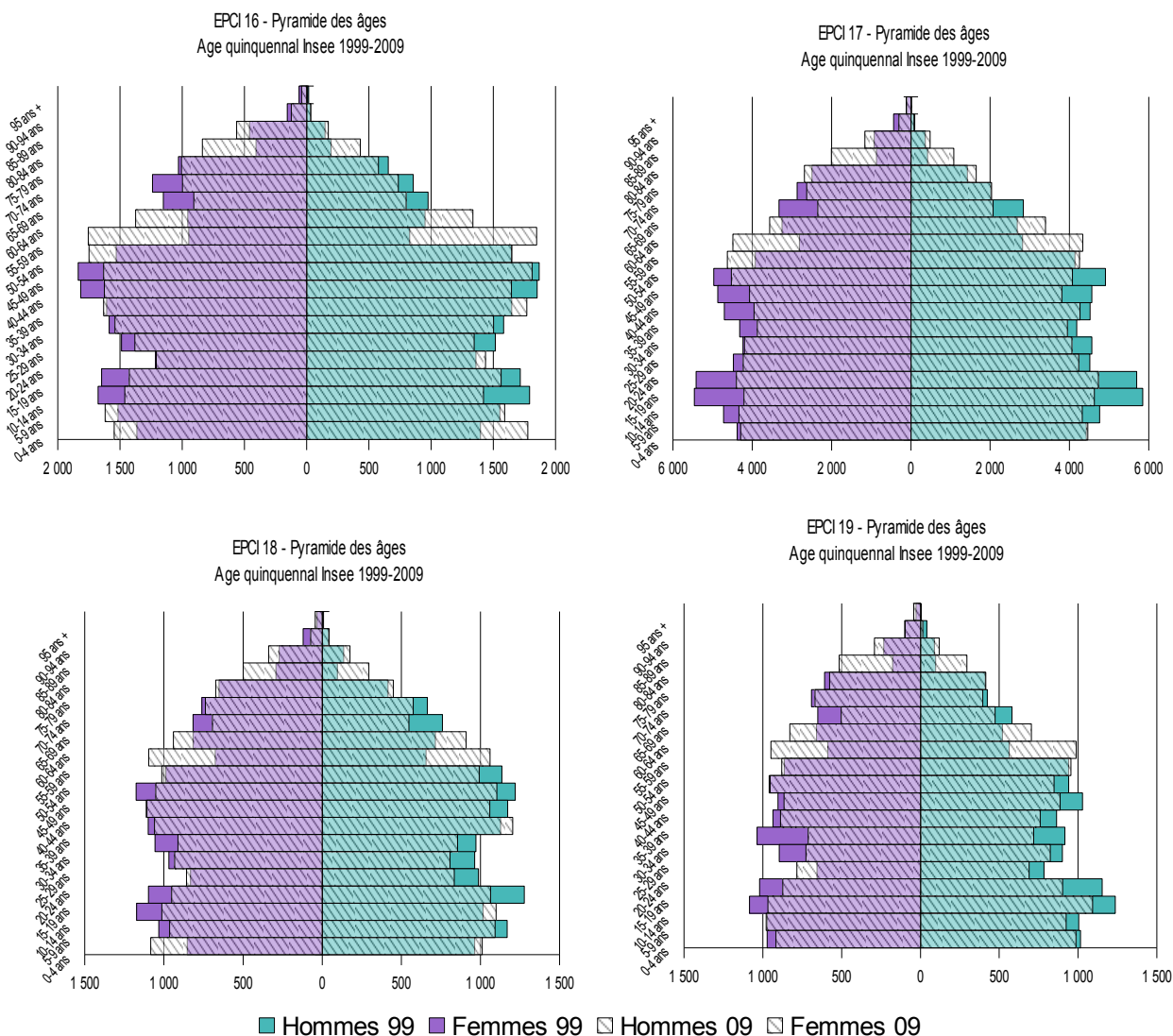
Si l'ensemble de l'arrondissement est proche de la tendance départementale, on constate cependant des différenciations notables :

- le **Quercitain** ne perd presque pas de jeunes et **gagne principalement des actifs entre 40 et 60 ans**, mais aussi des retraités ;
- le **Val de Sambre au contraire perd 15 % de ses moins de 20 ans** en 11 années, avec une moyenne de -566 jeunes par an, et progresse très peu sur la tranche 40 et 60 ans ;
- l'**Avesnois** est l'EPCI qui a gagné le moins de retraités et **Fourmies-Trélon** le plus (+17 % en 11 ans). Pour ce dernier, la baisse des jeunes actifs (20-40ans) est alarmante avec -15 %.

Evolution de la population par tranche d'âge
entre 1999 et 2010 - EAR INSEE



La population (suite)



Le corollaire : un indice de jeunesse qui diminue mais pas partout

L'indice de jeunesse⁵ de chaque EPCI est inférieur au niveau régional en 2010, ce qui n'était pas le cas pour le Val de Sambre en 1999.

Cet indice apporte un éclairage particulier à l'évolution des 4 territoires :

- bien que le **Quercitain** montre une progression démographique sensible, elle ne se fait pas partout sous l'effet de l'installation de familles avec enfants : dans le nord, sous l'influence de la péri-urbanisation valenciennoise, ou à l'Est de Solesmes, c'est le cas, mais pas **autour de Le Quesnoy, ni de Landrecies où la population de plus de 60 ans reste majoritaire**. Ainsi, l'indice de jeunesse baisse entre 1999 et 2010, même si cette baisse reste limitée.
- Cet indice baisse également dans **l'Avesnois**, mais faiblement : le **dynamisme de la frange Nord et Est** du territoire, impacté par la périurbanisation de Maubeuge, contre-balance la présence d'une population âgée plus importante que sur le reste de l'arrondissement.

⁵ Indice de jeunesse = $\text{Pop} < 20 \text{ ans} / \text{Pop} \geq 60 \text{ ans}$

La population (suite)

Le corollaire : un indice de jeunesse qui diminue mais pas partout (suite)

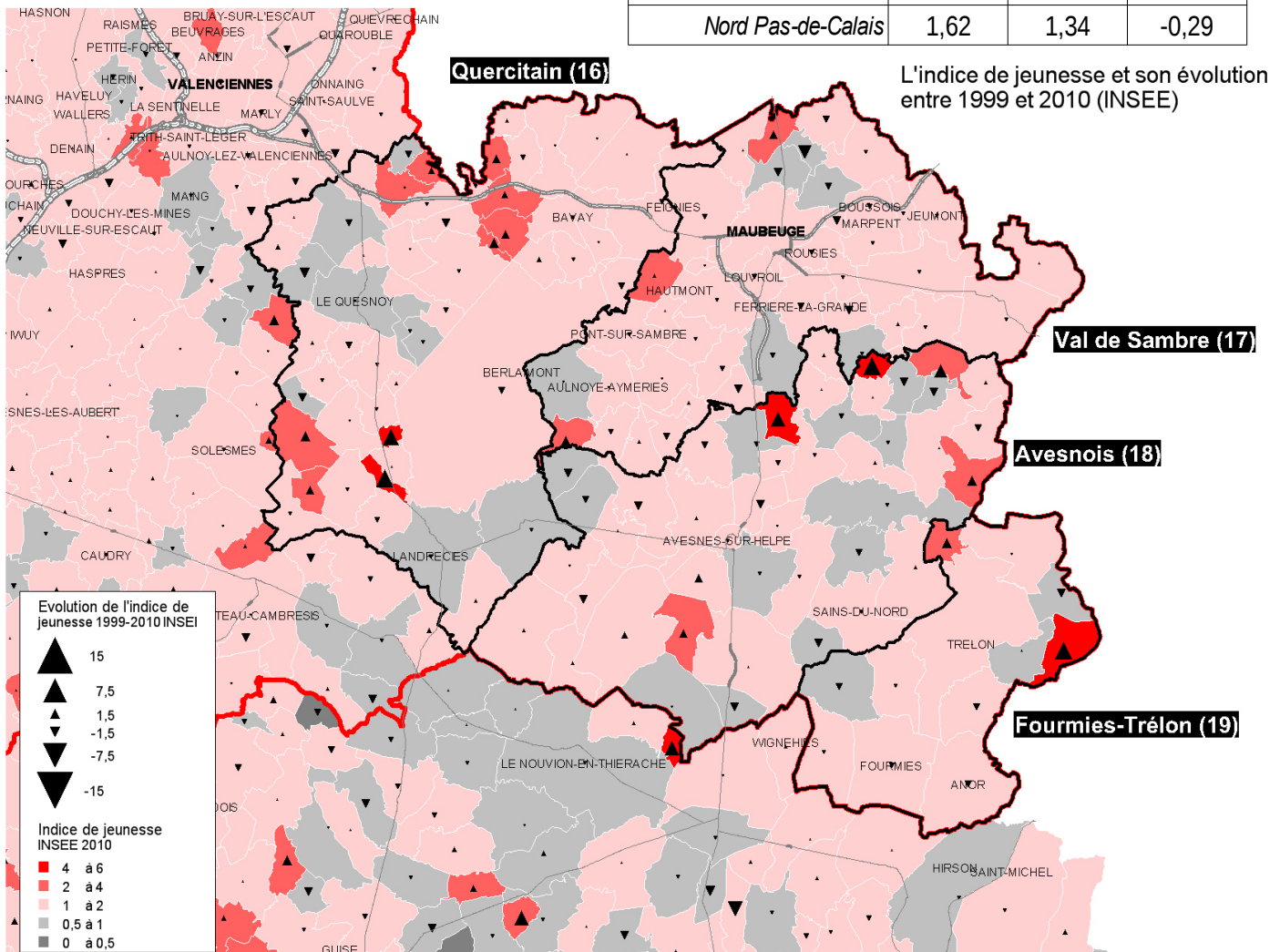
- Le Val de Sambre et Fourmies-Trélon voient quant à eux leur indice diminuer deux fois plus rapidement : les migrations résidentielles fortement négatives privent ces deux EPCI d'une partie de sa population de moins de 20 ans.

Des territoires qui se rejoignent

En 1999, l'Avesnois se distinguait pas sa population âgée et un indice de jeunesse particulièrement faible. 11 années plus tard, la hiérarchie des territoires n'a pas changé, mais le Quercitain et Fourmies-Trélon sont désormais à un niveau très proche.

Le Val de Sambre reste l'EPCI ayant l'indice de jeunesse le plus élevé en 2010, mais il baisse très fortement et passe en dessous du niveau du département du Nord.

| | Indice de jeunesse | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | 1999 | 2010 | Evolution en points |
| Quercitain (16) | 1,36 | 1,21 | -0,15 |
| Val de Sambre (17) | 1,69 | 1,32 | -0,37 |
| Avesnois (18) | 1,30 | 1,17 | -0,14 |
| Fourmies-Trélon (19) | 1,59 | 1,21 | -0,38 |
| Total Arrondissement | 1,55 | 1,26 | -0,29 |
| Département 59 | 1,70 | 1,39 | -0,31 |
| Département 62 | 1,50 | 1,25 | -0,25 |
| Nord Pas-de-Calais | 1,62 | 1,34 | -0,29 |



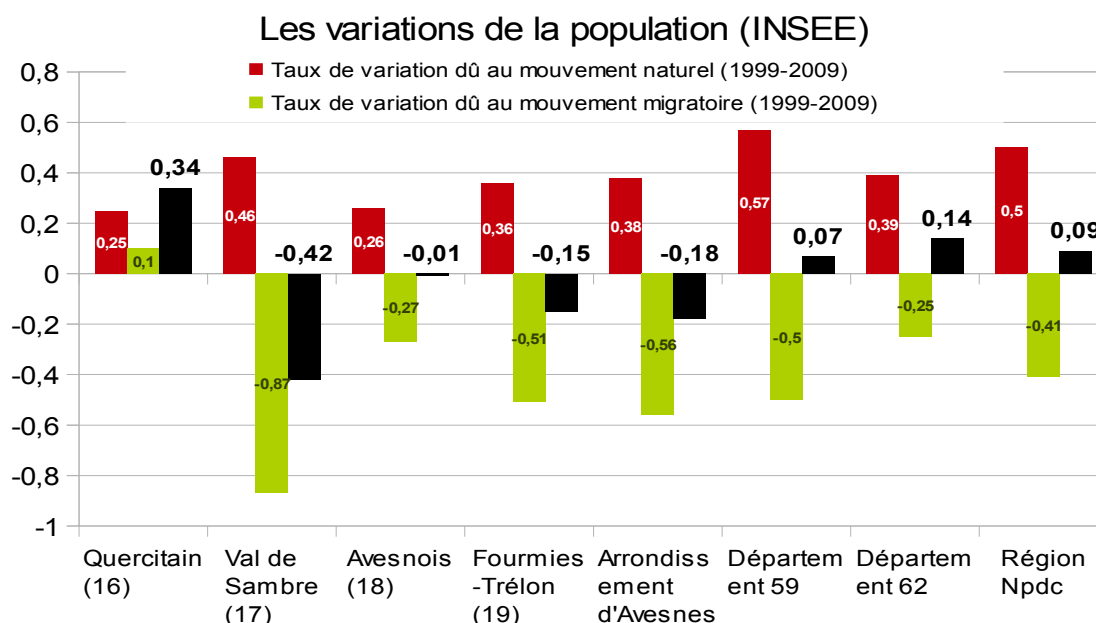
Les migrations

Un solde migratoire souvent négatif

Le Quercitain voit croître sa population, tant en raison du solde naturel que du solde migratoire (tous deux assez faibles mais positifs).

alors que le **Val de Sambre montre un solde migratoire négatif exceptionnellement élevé**, qu'un solde naturel dans la moyenne régionale de suffit pas à atténuer. La population de cet EPCI diminue donc essentiellement en raison des départs importants.

Face à ces deux tendances opposées, l'Avesnois équilibre les tendances, tout comme Trélon-Fourmies dont les migrations sortantes restent cependant plus importantes que le solde naturel.



Source : INSEE RP 2009

| | Pop 09 | Pop 99 | Nais 99-09 | Décès 99-09 | Taux de variation annuel 99-09 ⁶ | Taux de variation mouvement naturel ⁷ | Taux de variation mouvement migratoire ⁸ |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|-------------|---|--|---|
| <i>EPCI 16</i> | 47 979 | 46 362 | 5 923 | 4 758 | 0,34 | 0,25 | 0,10 |
| <i>EPCI 17</i> | 128 016 | 133 497 | 17 877 | 11 903 | -0,42 | 0,46 | -0,87 |
| <i>EPCI 18</i> | 31 245 | 31 272 | 3 965 | 3 154 | -0,01 | 0,26 | -0,27 |
| <i>EPCI 19</i> | 27 017 | 27 426 | 3 837 | 2 853 | -0,15 | 0,36 | -0,51 |
| <i>Arrondissement Nord</i> | 2 571 940 | 2 554 449 | 366 077 | 220 368 | 0,07 | 0,57 | -0,50 |
| <i>Pas-de-Calais</i> | 1 461 257 | 1 441 422 | 196 021 | 139 707 | 0,14 | 0,39 | -0,25 |
| <i>Nord Pas-de-Calais</i> | 4 033 197 | 3 995 871 | 562 098 | 360 075 | 0,09 | 0,50 | -0,41 |

6 Formule Insee du taux de variation annuelle : $((Pop09/Pop99)^{(1/10)}-1)*100$

7 $TVAR9909*(NAIS9909-DECE9909)/(Pop09-Pop99)$

8 $(TVAR9909*((Pop09-Pop99)-(NAIS9909-DECE9909)))/(Pop09-Pop99)$

Les migrations (suite)

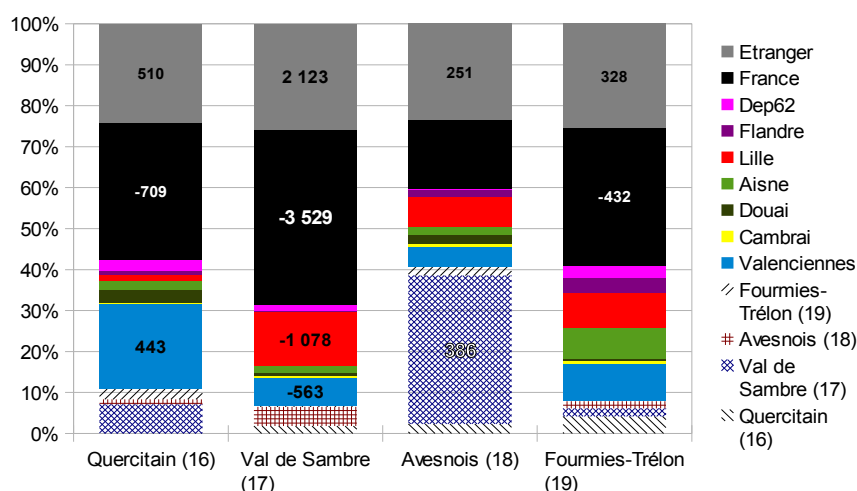
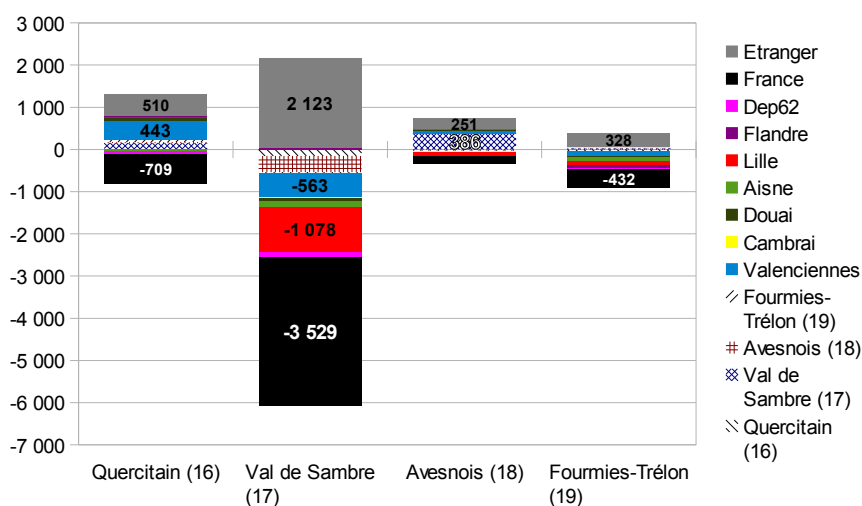
Des migrations⁹ très marquées vers le reste de la France

Les mouvements migratoires impactant le **Val de Sambre** sont très singuliers, car **le solde de ces migrations n'est positif que pour celles provenant de l'étranger**. Tous les autres soldes sont négatifs et se font majoritairement à destination du reste de la France, loin des migrations de proximité qui régissent principalement les autres EPCI. En effet, sur le Quercitain, le solde des mouvements vers le reste du territoire métropolitain est plus limité, même s'il reste significatif, tout comme pour Fourmies-Trélon.

Sur les migrations de proximité, on peut ainsi identifier sur 5 années les flux :

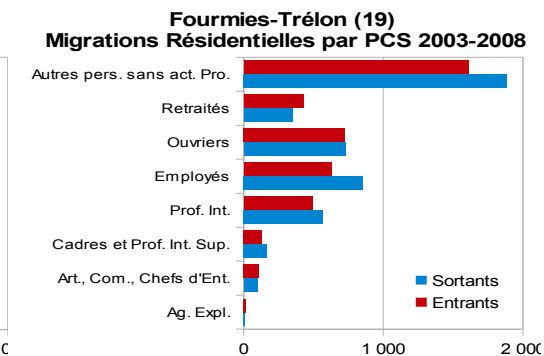
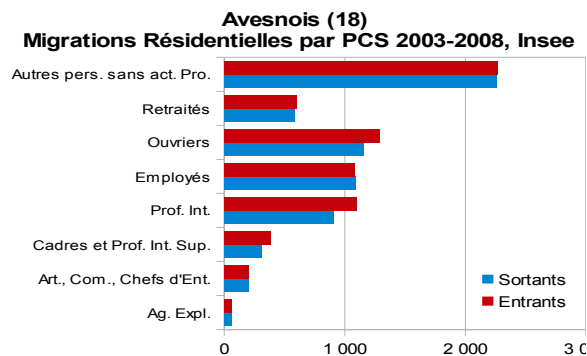
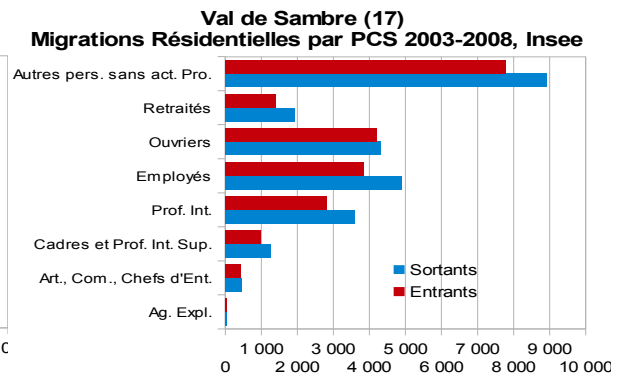
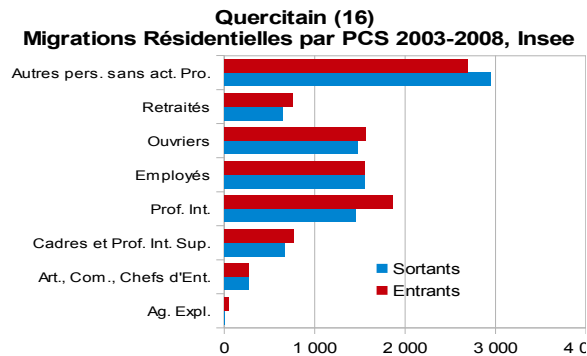
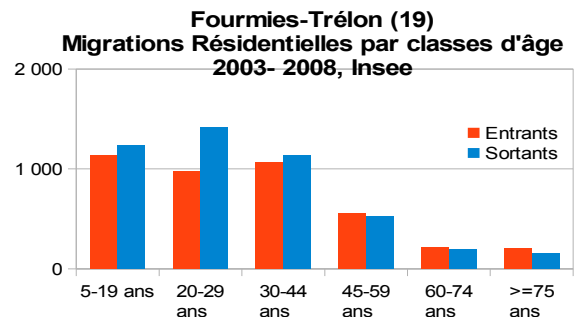
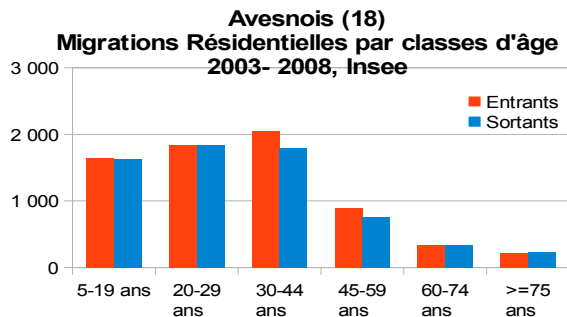
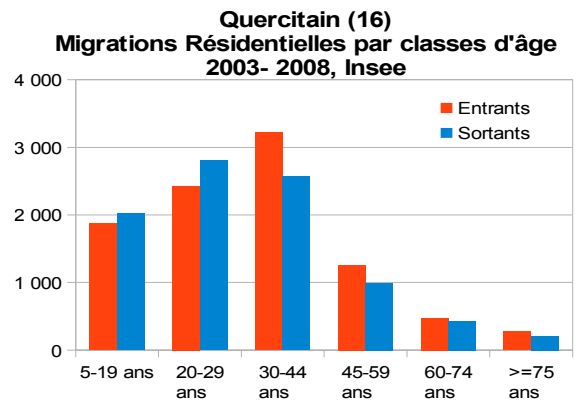
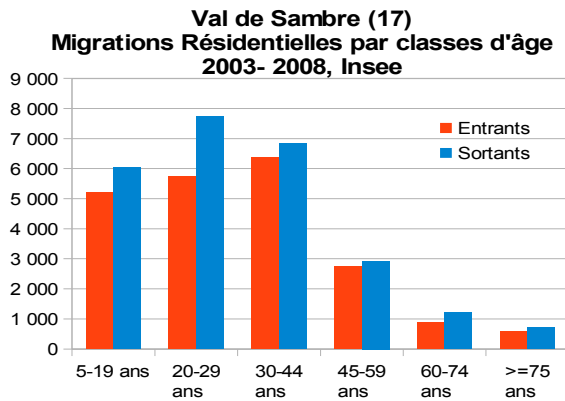
- **de péri-urbanisation des jeunes ménages allant de l'arrondissement du Valenciennois vers le Quercitain**, dont le chef de ménage est principalement " profession intermédiaire " ; et du **Val de Sambre vers l'Avesnois**, mais touchant plus la catégorie " ouvriers " ;
- le départ massif des jeunes de moins de 30 ans du Val de Sambre vers Valenciennes et Lille qui sont des pôles universitaires attractifs ;
- **plus étonnant**, on peut noter que les **arrivées de retraités sur le Quercitain et Fourmies-Trélon** sont supérieures aux départs.

Solde des flux entrants et sortants entre 2003 et 2008 en Avesnois



9 L'information sur les flux migratoires est issue de l'exploitation statistique des bulletins individuels du RP. Il est possible d'analyser les flux entrants d'une zone (individus qui ne résidaient pas dans cette zone 5 ans auparavant et qui y résident dorénavant) et les flux sortants de cette zone (individus qui résidaient dans cette zone 5 années auparavant et qui n'y résident plus maintenant). **ATTENTION, ce flux est limité aux individus recensés en France, seuls les entrants en France sont connus.**

Les migrations (suite)



Les projections démographiques

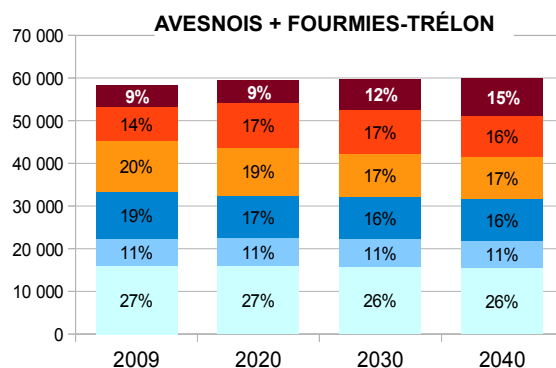
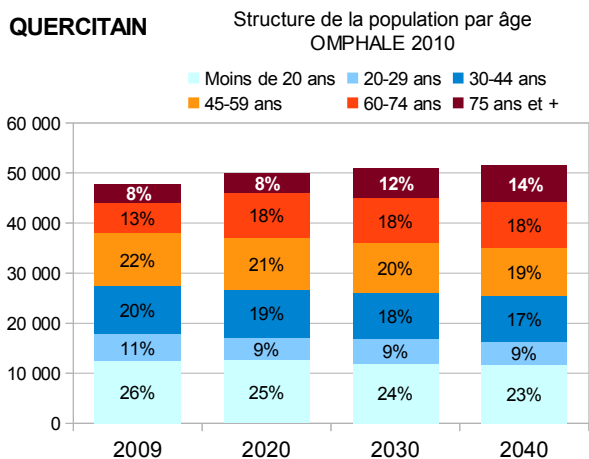
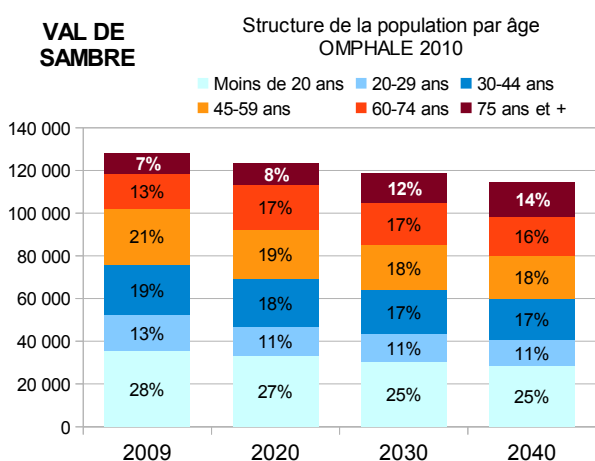
Des projections qui prolongent la tendance

La projection centrale de Omphale 2010 réalisée par l'INSEE à l'horizon 2040 nous indique que :

- le **Val de Sambre restera à peu près stable en nombre de ménages, malgré une baisse de sa population totale**. La part de la population de plus de 75 ans quant à elle doublera alors que les actifs diminueront d'autant.
- L'**Avesnois et Fourmies-Trélon resteront stables en population**, la perte des actifs étant compensée par l'augmentation de la population plus âgée.
- Le **Quercitain sera toujours en progression démographique**, mais comme les autres EPCI, la part des plus de 45 ans augmentera sensiblement.

NOTA : Cette projection ne fait cependant que prolonger les tendances d'évolution observées et il serait utile de se rapprocher de la DREAL NpdC pour connaître les résultats du travail effectué avec l'INSEE sur le nouvel investissement dénommé EP22 (remplaçant OMPHALE) et qui vise à adapter les migrations résidentielles vers une évolution plus souhaitable des territoires (densification, ralentissement de la péri-urbanisation).

| INSEE OMPHALE Scénario central | ménages 2010 | ménages 2015 | ménages 2020 | ménages 2025 | ménages 2030 | ménages 2035 | ménages 2040 | variation ménages 2010-2040 | Variation 2010-2040 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Quercitain (16) | 19 101 | 19 991 | 20 790 | 21 616 | 22 385 | 22 905 | 23 248 | 4 147 | 21,7% |
| Val de Sambre (17) | 51 285 | 52 200 | 52 656 | 53 105 | 53 544 | 53 401 | 53 018 | 1 733 | 3,4% |
| Avesnois et Fourmies-Trélon (18+19) | 24 026 | 24 689 | 25 227 | 25 753 | 26 326 | 26 647 | 26 771 | 2 745 | 11,4% |
| Arrondissement | 94 412 | 96 880 | 98 673 | 100 474 | 102 255 | 102 953 | 103 037 | 8 625 | 9,1% |
| Nord | 1 053 654 | 1 090 122 | 1 119 627 | 1 149 794 | 1 180 112 | 1 198 805 | 1 212 042 | 158 388 | 15,0% |
| Pas-de-Calais | 590 491 | 611 942 | 630 561 | 649 946 | 669 288 | 681 887 | 690 217 | 99 726 | 16,9% |
| Région | 1 644 145 | 1 702 064 | 1 750 188 | 1 799 740 | 1 849 400 | 1 880 692 | 1 902 259 | 258 114 | 15,7% |



Les dynamiques d'évolution du parc de logements

Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois

Le Quercitain

Le parc total de logements a évolué d'environ 1 % par an, ce qui est dans la tendance nationale¹⁰ (+11 % sur 10 ans). Ce qui s'en éloigne sensiblement néanmoins est la **progression notable du parc vacant**, inoccupé au 1^{er} janvier. Sur cet EPCI, l'étude de la durée de la vacance (cf. supra) devra nous aider à comprendre si cette vacance est une vacance structurelle ou plutôt conjoncturelle. On peut cependant noter que **la vacance reste la plus faible des 4 EPCI** et atteint juste le niveau régional (8 %) en 2011. On peut d'ores et déjà voir à l'aide des facteurs d'évolution les raisons de cet accroissement :

- 270 nouveaux logements (neufs et restructurés) encore inoccupés,
- essentiellement d'anciens logements occupés en propriété occupante (539) ou loués (416) qui sont devenus vacants, sans doute en raison d'un marché très actif (à confirmer avec la durée de vacance).

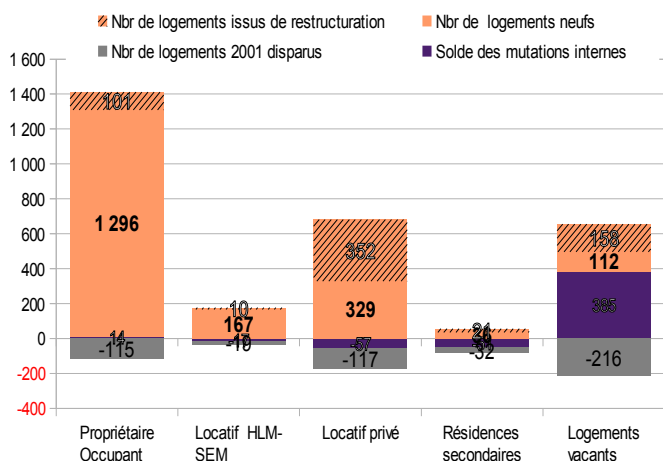
Malgré le caractère dynamique de la démographie, **le parc occupé en propriété et le locatif privé progressent, mais moins vite qu'au niveau national** (+15% et +24 %), le premier grâce à une construction neuve importante (1296 logements neufs en 10 ans), **le second grâce à la transformation de bâti existant** (restructuration), plus qu'à la construction neuve.

A contrario **le locatif HLM se montre plus dynamique qu'en France entière mais le parc étant assez restreint, il ne parvient pas à dépasser les 8 % du parc 2011.**

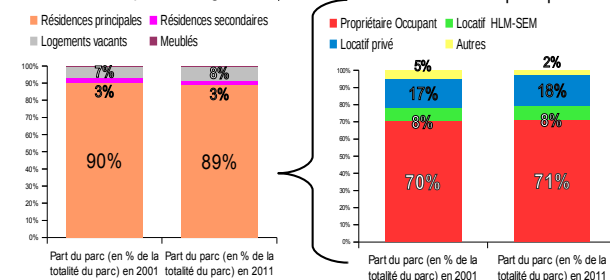
| QUERCITAIN (16) | Modes d'occupation du parc en logements | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|---------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc (dont meublés) |
| Nombre de logements 2001 | 17 593 | 576 | 1 308 | s | 19 478 |
| Nombre de logements 2011 | 19 178 | 550 | 1 747 | 17 | 21 492 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 9,0% | -4,5% | 33,6% | | 10,3% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 90,3% | 3,0% | 6,7% | 0,0% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 89,2% | 2,6% | 8,1% | 0,1% | 100,0% |

| QUERCITAIN (16) | Statut d'occupation des résidences principales | | | | |
|--|--|-----------------|---------------|--------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales |
| Nombre de logements 2001 | 12 377 | 1 416 | 2 988 | 812 | 17 593 |
| Nombre de logements 2011 | 13 673 | 1 557 | 3 495 | 453 | 19 178 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 10,5% | 10,0% | 17,0% | -44,2% | 9,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 70,4% | 8,0% | 17,0% | 4,6% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 71,3% | 8,1% | 18,2% | 2,4% | 100,0% |

Les facteurs de transformation du parc de logements entre 2001 et 2011 selon Filocom



Quercitain (EPCI 16) Structuration du parc en logement



10 Cf. Tableaux France métropolitaine et Nord en Annexe.

Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois (suite)

Le Val de Sambre

La structure du parc, ainsi que le volume de logements évoluent assez peu en 10 années.

Néanmoins la part du **locatif privé** gagne 1 point, mais avec une progression assez faible de ce segment (presque deux fois moindre qu'au niveau national). Pourtant, ce sont **1758 nouveaux logements** qui ont été créés en 10 ans, dont **deux tiers issus de restructuration**, c'est-à-dire plus que pour les propriétaires occupants. Ce dernier segment d'ailleurs stagne avec une progression de seulement 2,5 % et ne pèse toujours que 56 % de l'offre en 2001 et en 2011.

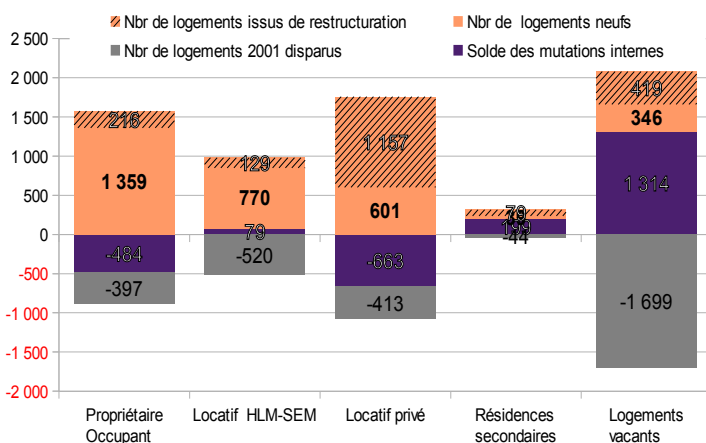
À noter également la **forte proportion de disparitions** : le Val de Sambre étant un secteur fortement et anciennement urbanisé, le renouvellement du parc y est plus important qu'ailleurs, tant dans l'utilisation du bâti existant pour créer du logement (restructuration) essentiellement destiné au locatif, que dans la disparition des logements les plus vétustes, en grande partie vacants (-1699 logements en 10 ans). La diminution de la vacance de long terme (cf. infra) devrait confirmer cette observation.

Dernier phénomène que l'on pourrait qualifier d'anecdotique, mais qui mérite d'être souligné : la transformation nette de 58 logements et la construction neuve de 81 logements **meublés professionnels**. Ce segment ne représente cependant que 0,3 % du parc de 2011.

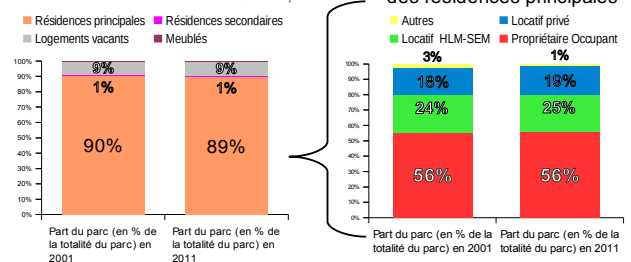
| VAL DE SAMBRE (17) | Modes d'occupation du parc en logements | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|---------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc (dont meublés) |
| Nombre de logements 2001 | 49 766 | 413 | 4 814 | 26 | 55 019 |
| Nombre de logements 2011 | 51 024 | 686 | 5 194 | 195 | 57 099 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 2,5% | 66,1% | 7,9% | 650,0% | 3,8% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 90,5% | 0,8% | 8,7% | 0,0% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 89,4% | 1,2% | 9,1% | 0,3% | 100,0% |

| VAL DE SAMBRE (17) | Statut d'occupation des résidences principales | | | | |
|--|--|-----------------|---------------|--------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales |
| Nombre de logements 2001 | 27 702 | 12 047 | 8 761 | 1 256 | 49 766 |
| Nombre de logements 2011 | 28 396 | 12 505 | 9 443 | 680 | 51 024 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 2,5% | 3,8% | 7,8% | -45,9% | 2,5% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 55,7% | 24,2% | 17,6% | 2,5% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 55,7% | 24,5% | 18,5% | 1,3% | 100,0% |

Les facteurs de transformation du parc de logements entre 2001 et 2011 selon Filocom



Val de Sambre (EPCI 17) Structuration du parc en logement



Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois (suite)

L'Avesnois

Le parc total de l'Avesnois progresse mais lentement.

Ce sont les résidences principales qui portent la tendance, avec +7,1 % contre 11,2 % en France entière et 9,4 % dans le Nord.

Un **segment pourtant se montre particulièrement dynamique : celui du locatif privé**. En effet, il bondit de plus de 20 % en 10 ans, soit 6 points de plus qu'au niveau national, mais reste inférieur au niveau régional (26%). Ici aussi, la **restructuration du bâti** existant fournit la part la plus importante des logements (+327), mais également la **construction neuve** (+126) et la **transformation d'autres logements** en locatif (+164) n'est pas négligeable. Ainsi, la part du locatif privé passe de 22 % à 25 % de l'offre en 2011.

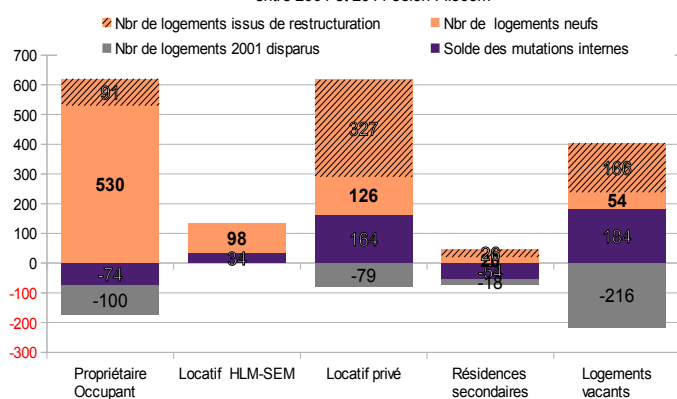
Cette progression ne se fait pas au détriment du locatif HLM, qui grâce à de la construction neuve (+98) et au rachat de locatifs privé (+58) passe à 9 % du parc.

Le **parc vacant continue de progresser (+13%) et passe à 11 %, ce qui reste élevé par rapport aux 8 % du département du Nord**.

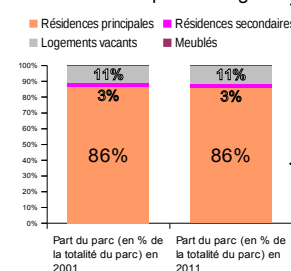
| AVESNOIS (18) | Modes d'occupation du parc en logements | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|---------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc (dont meublés) |
| Nombre de logements 2001 | 11 900 | 404 | 1 450 | 30 | 13 784 |
| Nombre de logements 2011 | 12 746 | 378 | 1 638 | 23 | 14 785 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 7,1% | -6,4% | 13,0% | -23,3% | 7,3% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 86,3% | 2,9% | 10,5% | 0,2% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 86,2% | 2,6% | 11,1% | 0,2% | 100,0% |

| AVESNOIS (18) | Statut d'occupation des résidences principales | | | | |
|--|--|-----------------|---------------|--------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales |
| Nombre de logements 2001 | 7 515 | 1 011 | 2 654 | 720 | 11 900 |
| Nombre de logements 2011 | 7 962 | 1 148 | 3 192 | 444 | 12 746 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 5,9% | 13,6% | 20,3% | -38,3% | 7,1% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 63,2% | 8,5% | 22,3% | 6,1% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 62,5% | 9,0% | 25,0% | 3,5% | 100,0% |

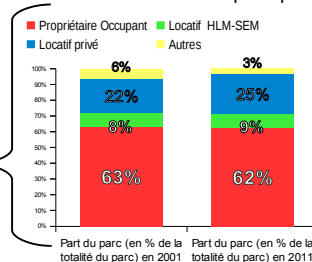
Les facteurs de transformation du parc de logements entre 2001 et 2011 selon Filocom



Avesnois (EPCI 18) Structuration du parc en logement



des résidences principales



Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois (suite)

Fourmies-Trélon

Le parc total de logements, tout comme dans le Val de Sambre, progresse assez peu en raison de la **stagnation des résidences principales en général et des propriétaires occupants et du parc HLM en particulier.**

Les propriétaires occupants pèsent pour seulement 54 % des résidences principales en 2011, ce qui est le taux le plus faible des EPCI de l'Avesnois, le reste de l'offre étant répartie entre le locatif privé et le locatif HLM à hauteur de 22 % chacun.

Cependant, la **vacance progresse nettement (+35%)** car un nombre important de logements occupés en 2001 sont devenus vides en 2011 :

- 523 logements vacants ont été ré-occupés,
- mais 1020 occupés (dont 305 propriétaires occupants, 247 locatifs HLM et 379 locatifs privés) sont devenus vacants, soit un solde en faveur du parc vacant de +497.

Cette évolution pose la question de la durée de la vacance : si c'est la vacance de court terme qui augmente, cela reste une vacance de marché, mais si c'est la vacance de long terme, cela devient problématique pour le territoire.

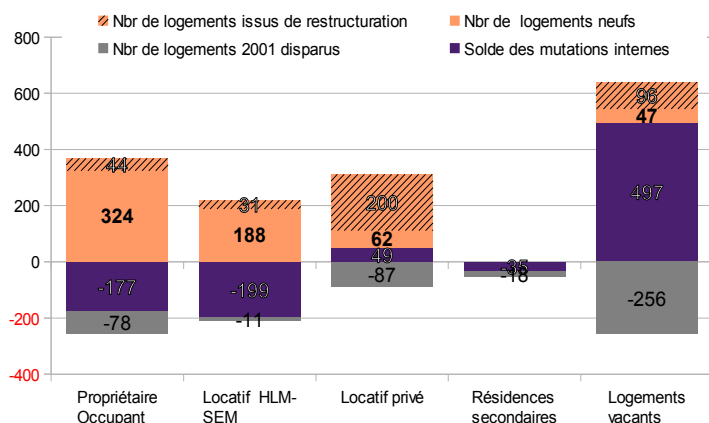
Le **niveau** même de cette **vacance** est **alarmant**, car de 9 % en 2001, elle est passée à **12 %**, soit **4 points de plus qu'au niveau départemental.**

Il faudra donc voir plus précisément si la vacance d'origine HLM peut être nuancée avec les données RPLS (qui sont bien meilleures pour décrire le parc HLM), en raison de la possible inoccupation de programmes de logements destinés à être démolis ou réhabilités.

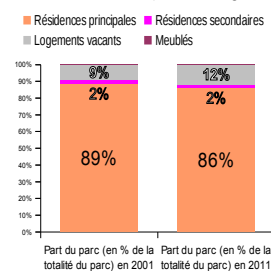
| FOURMIES TRELON (19) | Modes d'occupation du parc en logements | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|---------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc (dont meublés) |
| Nombre de logements 2001 | 10 644 | 249 | 1 094 | 13 | 11 999 |
| Nombre de logements 2011 | 10 843 | 233 | 1 478 | 11 | 12 564 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 1,9% | -6,4% | 35,1% | -16,7% | 4,7% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 88,7% | 2,1% | 9,1% | 0,1% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 86,3% | 1,9% | 11,8% | 0,1% | 100,0% |

| FOURMIES TRELON (19) | Statut d'occupation des résidences principales | | | | |
|--|--|-----------------|---------------|--------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales |
| Nombre de logements 2001 | 5 716 | 2 375 | 2 197 | 356 | 10 644 |
| Nombre de logements 2011 | 5 829 | 2 384 | 2 421 | 209 | 10 843 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 2,0% | 0,4% | 10,2% | -41,3% | 1,9% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 53,7% | 22,3% | 20,6% | 3,3% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 53,8% | 22,0% | 22,3% | 1,9% | 100,0% |

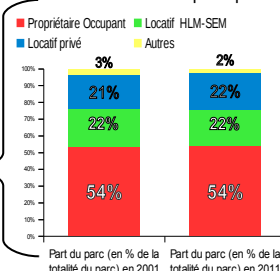
Les facteurs de transformation du parc de logements entre 2001 et 2011 selon Filocom



Fourmies-Trélon (EPCI 19) Structuration du parc en logement



des résidences principales



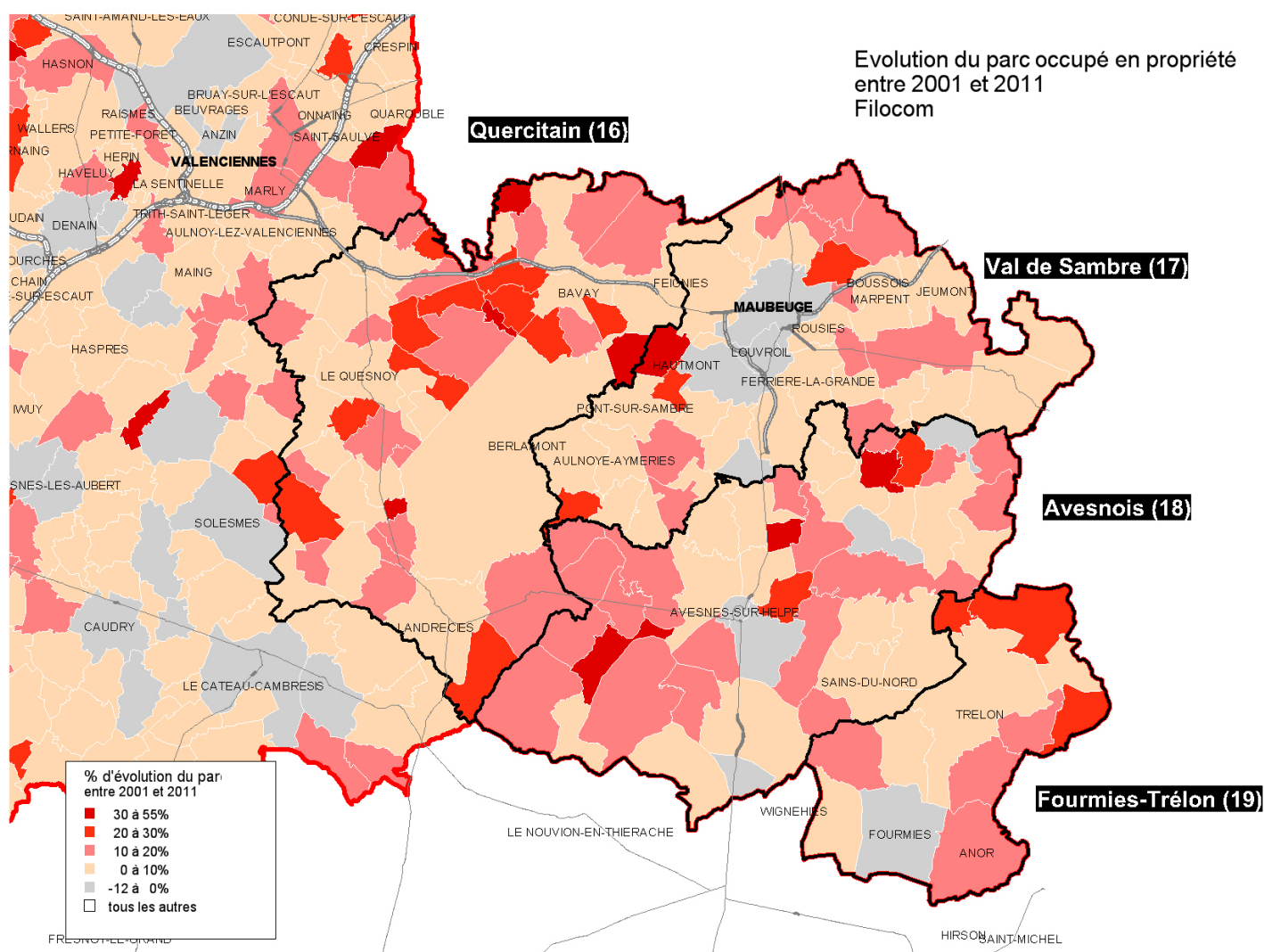
Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois (suite)

Zoom sur l'évolution du parc occupé en propriété

Comme nous l'avons vu, c'est le **Quercitain** qui est le **plus dynamique** pour développer son parc occupé en propriété. L'évolution est particulièrement notable sur un secteur allant du Nord de l'EPCI à l'Est de Solesmes. Aucune commune n'a vu son parc diminuer.

Dans l'**Avesnois** (EPCI 18), malgré la baisse sur Avesnes-sur-Helpe, de nombreuses communes voient leur parc augmenter sensiblement : **22 sur les 43 de l'EPCI progressent de plus de 10 %**, notamment sur un large secteur entre Avesnes-sur-Helpe et Landrecies, ou plus au Nord vers Maubeuge.

Sur le Val de Sambre, Maubeuge, Louvroil et Hautmont perdent des propriétaires occupants, tout comme Fourmies. Ces deux EPCI voient quelques communes progresser, mais assez peu au regard des deux autres intercommunalités.



Les tendances d'évolution des EPCI de l'Avesnois (suite)

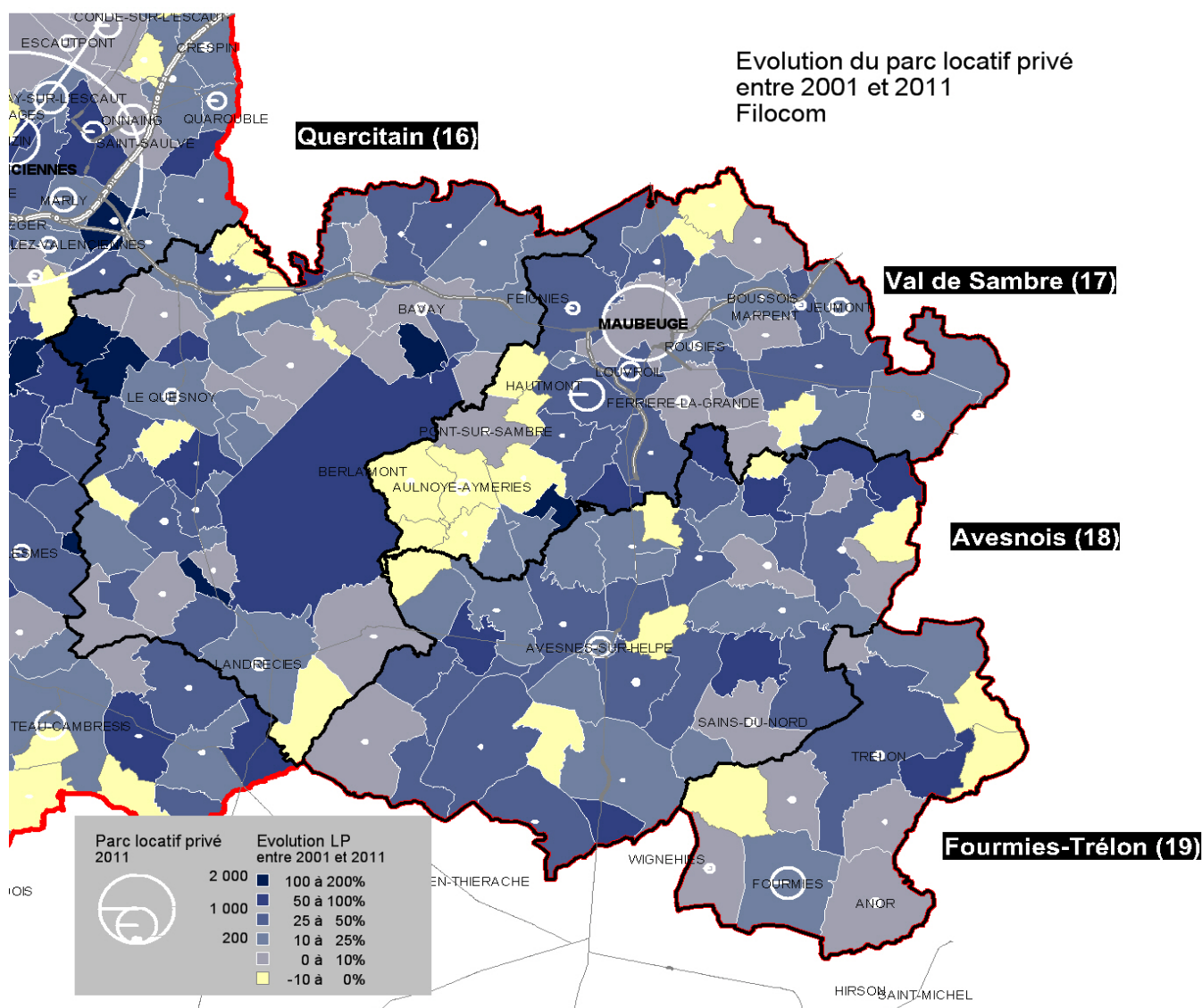
Zoom sur l'évolution du parc locatif privé

Le parc locatif privé se développe de manière plus disparate que celui occupé en propriété.

Il est le plus développé (en nombre) à **Maubeuge**, mais se montre **assez peu dynamique** sur la période 2001-2011. Par contre, ce sont les communes limitrophes qui progressent comme Hautmont, Louvroil, Feignies ou plus loin, Jeumont. A l'opposé, un large secteur autour d'Aulnoye-Aymeries voit son stock de locatif privé diminuer.

À **Avesnes-sur-Helpe, Le Quesnoy, Landrecies ou Fourmies**, qui disposent d'une offre plus restreinte, l'évolution du parc locatif reste soutenue (entre 10 et 25%).

Les communes qui se montrent les plus dynamiques sont souvent des petites communes qui disposaient d'un parc limité en 2001 et dont les quelques unités remises sur le marché font ressortir, comme par exemple celles situées à la limite du Val de Sambre et de l'EPCI d'Avesnes ou à l'Ouest du Quesnoy.



Le parc de logement social

Un parc social très différencié

Les quatre EPCI de l'arrondissement ont des caractéristiques très différentes lorsque l'on regarde le répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2011 (RPLS) :

- **Le Quercitain et l'Avesnois ont moins de 10 % de logements locatifs sociaux** en 2011 sur l'ensemble de leur territoire et seule les villes centre (Le Quesnoy et Avesnes-sur-Helpe) dépassent la moyenne départementale en concentrant 35 % et 51 % du parc de toute l'intercommunalité. Autre similitude, le taux de vacance s'avère être particulièrement bas, ce qui est souvent le cas lorsque l'offre est insuffisante.

Dans l'**Avesnois**, où **70 % des logements HLM sont collectifs**, la vacance (hors vacance technique) touche assez peu cette typologie de parc.

A contrario dans le **Quercitain**, **100 % de la vacance se situe dans le collectif** (49 % du parc), à Landrecies dans un parc ancien (1965) et plus étonnement BAVAY dans un parc récent (2008 et 2009).

- Le Val de Sambre et Fourmies-Trélon montrent des taux de logements HLM supérieurs à la moyenne départementale (24 % et 27%). D'ailleurs, parmi les 13 communes de l'arrondissement les mieux pourvues, 10 font parties du Val de Sambre, avec par exemple Aulnoye-Aymeries atteignant 38 %. Sur ces deux EPCI, l'offre est assez bien disséminée sur le territoire.

La particularité de **Fourmies-Trélon est d'offrir 78 % de logements HLM collectifs**, particulièrement **anciens** (61 % datant d'avant 1977), dans lesquels **se concentre la vacance** (150 des 158 vacants sont collectifs) faisant grimper le taux à 9 % de vacance dans le collectif (contre moins de 2 % dans le département). Pourtant le parc n'apparaît pas comme étant particulièrement dégradé dans FILOCOM (cf. page suivante).

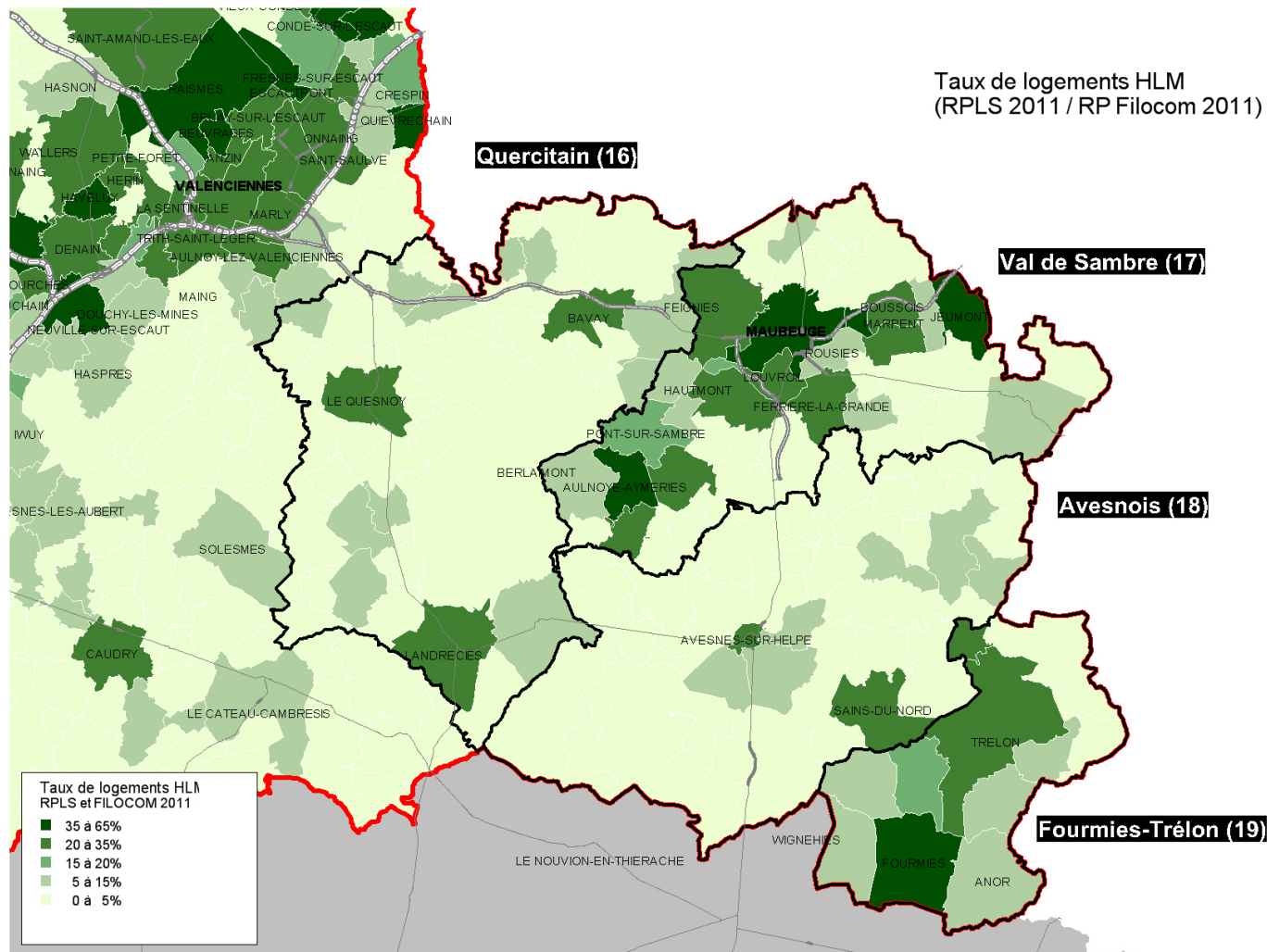
L'offre du Val de Sambre se montre plus diversifiée avec « seulement » 50 % du parc d'avant 1977, et pourtant un taux de vacance encore assez élevé, malgré une part de PLA-I non négligeable (5%).

| Territoire | RPLS2011 | RP Filocom 2011 | Taux LLS 2011 |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Quercitain (16) | 1 772 | 19 178 | 9,24% |
| Val de Sambre (17) | 13 688 | 51 024 | 26,83% |
| Avesnois (18) | 1 266 | 12 746 | 9,93% |
| Fourmies-Trélon (19) | 2 586 | 10 843 | 23,85% |
| Arrondissement | 16 726 | 82 948 | 20,16% |
| DEP59 | 245 391 | 1 056 802 | 23,22% |

dont communes ayant un taux HLM au dessus de la moyenne départementale :

| | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Val de Sambre | AULNOYE-AYMERIES | 1 407 | 3 744 | 37,58% |
| Val de Sambre | ASSEVENT | 294 | 789 | 37,26% |
| Val de Sambre | MAUBEUGE | 4 644 | 12 629 | 36,77% |
| Val de Sambre | JEUMONT | 1 441 | 3 937 | 36,60% |
| Fourmies-Trélon | FOURMIES | 1 909 | 5 421 | 35,21% |
| Val de Sambre | HAUTMONT | 1 995 | 5 782 | 34,50% |
| Val de Sambre | LOUVROIL | 818 | 2 540 | 32,20% |
| Avesnois | AVESNES-SUR-HELPE | 651 | 2 084 | 31,24% |
| Quercitain | LE QUESNOY | 622 | 2 131 | 29,19% |
| Val de Sambre | BACHANT | 268 | 930 | 28,82% |
| Val de Sambre | BOUSSOIS | 306 | 1 272 | 24,06% |
| Val de Sambre | FEIGNIES | 647 | 2 721 | 23,78% |
| Val de Sambre | LEVAL | 221 | 935 | 23,64% |

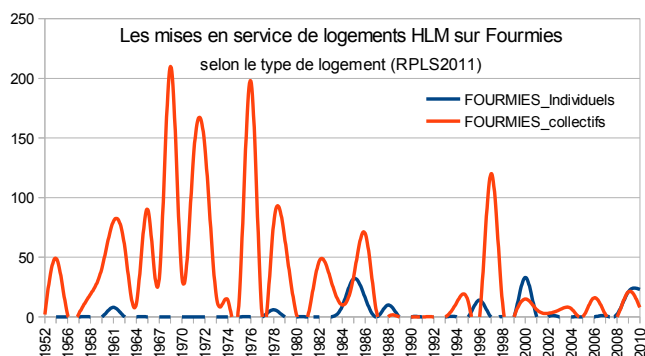
Le parc de logement social (suite)



Un parc collectif plutôt développé, mais très marqué

Alors que l'Avesnois est un EPCI plutôt « rural », le parc HLM s'est développé via la construction d'immeubles collectifs pour atteindre **70 % du parc social total, bien au-dessus de la moyenne départementale qui est à 64 %**. Ce parc est d'ailleurs de qualité assez moyenne (cf. page suivante) sans pour autant être dégradé.

En ce qui concerne Fourmies-Trélon, ce taux atteint 78 %, en raison des 1734 collectifs à Fourmies (sur 1909 soit 91%) qui se concentrent sur cette commune, dont les 2/3 ont été construits avant 1977.



| RPLS 2011 | Nb logements RPLS 2011 | Nb logements individuels | Nb logements collectifs |
|----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Quercitain (16) | 1 772 | 898 50,7% | 874 49,3% |
| Val de Sambre (17) | 13 688 | 5 093 37,2% | 8 595 62,8% |
| Avesnois (18) | 1 266 | 381 30,1% | 885 69,9% |
| Fourmies-Trélon (19) | 2 586 | 560 21,7% | 2 026 78,3% |
| Arrondissement | 19 312 | 6 932 35,9% | 12 380 64,1% |
| DEP59 | 245 391 | 89 001 36,3% | 156 390 63,7% |

Le parc de logement social (suite)

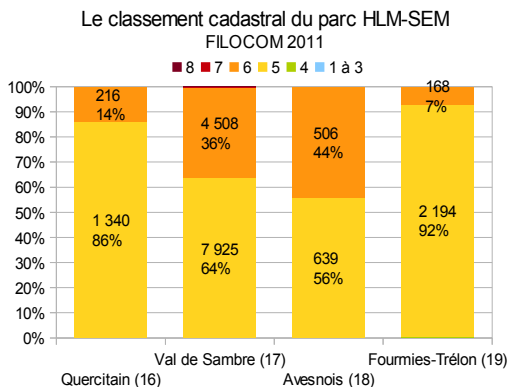
Zoom sur la vacance HLM

Excepté sur le Quercitain, la vacance HLM dans les EPCI de l'arrondissement est partout plus élevée que le niveau départemental (2% dans RPLS) au 1^{er} janvier 2011, tout particulièrement sur Fourmies-Trélon (7%) et le Val de Sambre (5%) dans une moindre mesure.

La typologie de l'offre est sans doute à l'origine de cette vacance sur **Fourmies** : 180 des 184 logements vacants sont des **collectifs anciens**, construits à 95 % avant 1977. L'importance de la vacance FILOCOM ne peut ainsi pas être la présence d'un parc important destiné à être détruite, car seuls 2 logements vides (contre 104 sur Maubeuge et Hautmont) sont recensés dans RPLS.

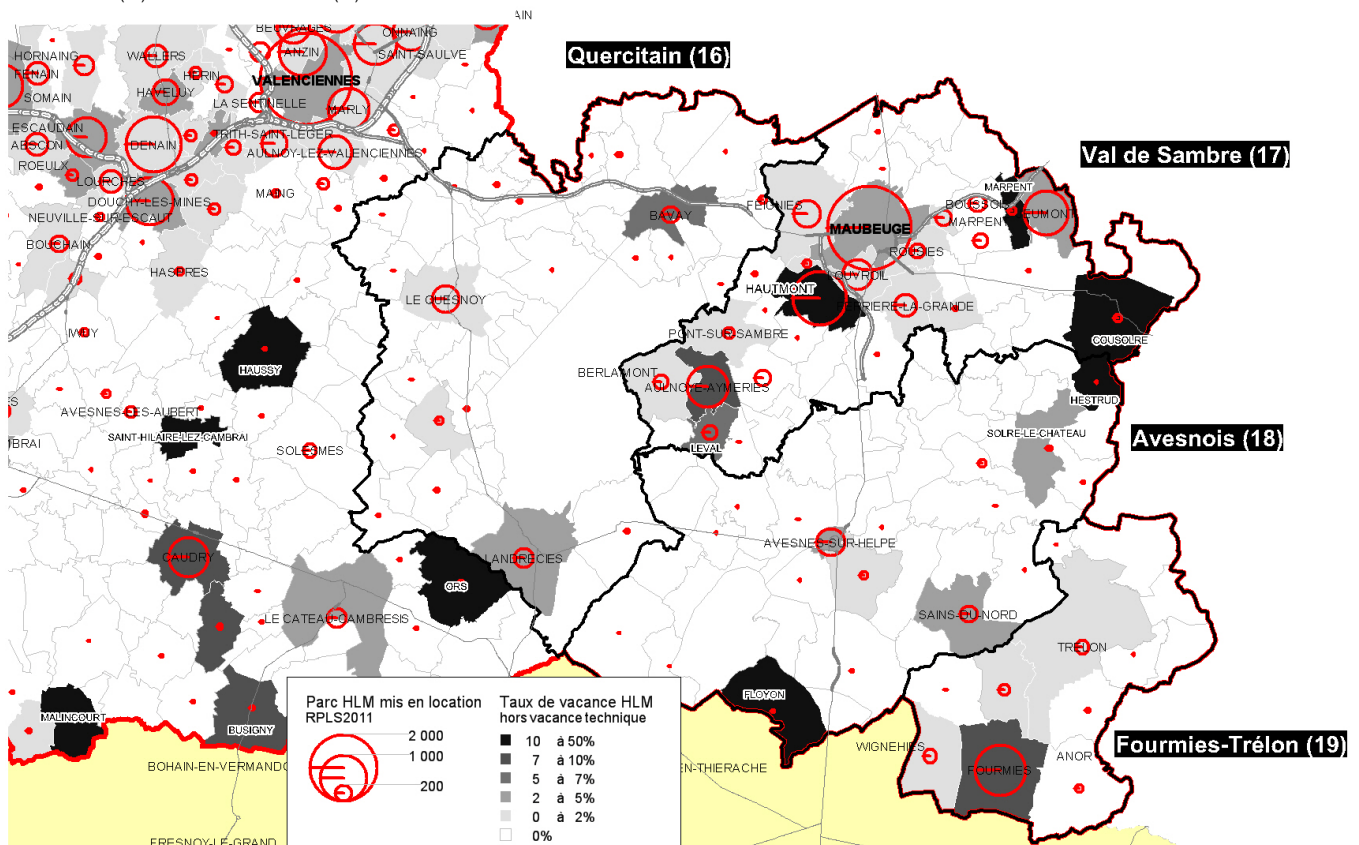
Dans le Val de Sambre, Hautmont (11%) et Aulnoye-Aymeries, bien que disposant d'une offre HLM nombreuse, souffrent également d'une vacance importante.

Sur ces deux communes, l'offre HLM est aux 2/3 composée de collectifs, dont les vacants sont essentiellement construits au cours des années 1980, avec des financements d'avant 1977. Ils ne montrent cependant pas de signe de vétusté particulière au travers du classement cadastral de FILOCOM et on ne peut à ce stade pas expliquer l'importance de la vacance par sa mauvaise qualité.



| RPLS 2011 | Nb logements proposés à la location | Nb logements vacants | tx vacance HLM | dont collectifs vacants | tx vacance du Collectif | Part de collectif dans le parc HLM | NOTA : Nb logements vides (non comptés) |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|
| Quercitain (16) | 1 724 | 26 | 1,51% | 26 | 3,03% | 49,32% | 8 |
| Val de Sambre (17) | 13 328 | 650 | 4,88% | 528 | 6,32% | 62,79% | 118 |
| Avesnois (18) | 1 218 | 29 | 2,38% | 14 | 1,63% | 69,91% | 14 |
| Fourmies-Trélon (19) | 2 559 | 184 | 7,19% | 180 | 8,98% | 78,34% | 2 |
| Arrondissement | 18 829 | 889 | 4,72% | 748 | 6,20% | 64,11% | 142 |
| DEP59 | 229 924 | 4 009 | 1,74% | 2 822 | 1,89% | 63,73% | 5 817 |

Le taux de vacance HLM (hors vacance technique) RPLS 2011



La vacance FILOCOM

L'étude de la durée de la vacance

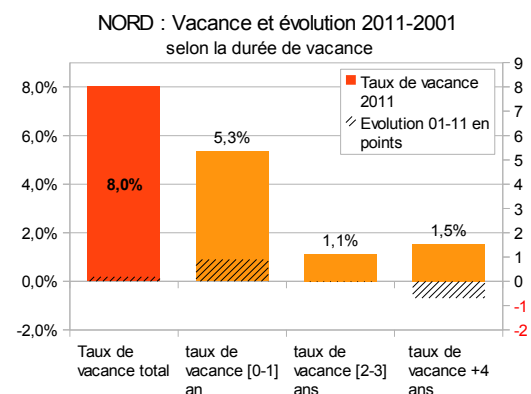
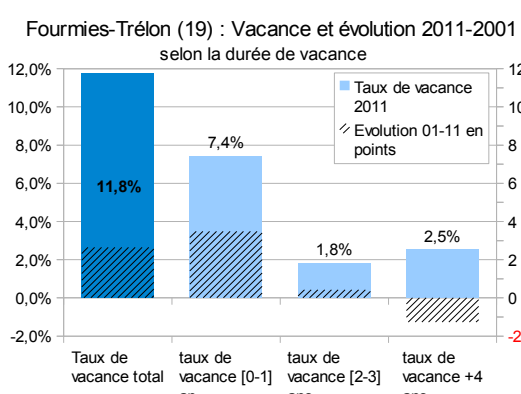
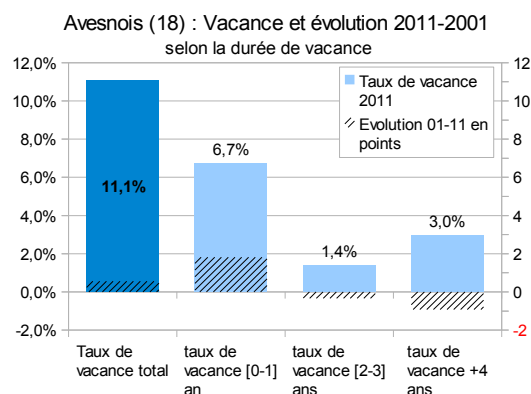
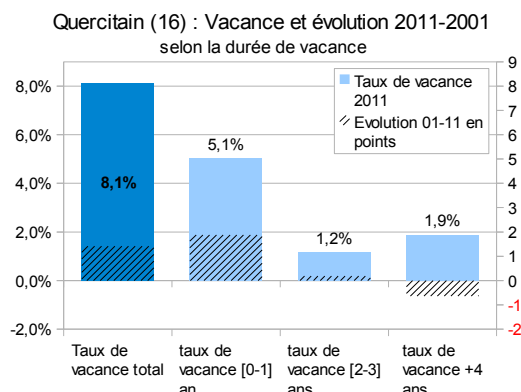
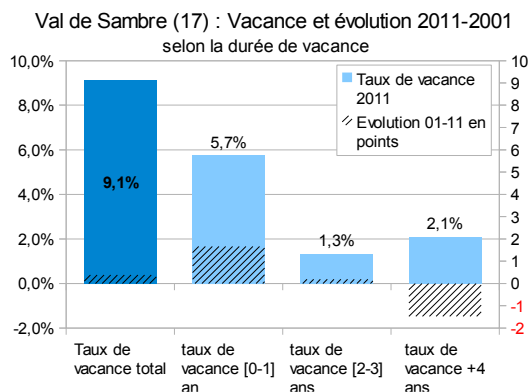
Tous les EPCI de l'arrondissement montrent des taux de vacance supérieurs au niveau départemental.

Le Val de Sambre et le Quercitain sont cependant très proches :

- une vacance de long terme assez faible et en diminution,
- une de moyen terme limitée et stable,
- une vacance de court terme en augmentation, mais qui reste assez basse sur le Quercitain.

A l'autre extrémité se trouve l'Avesnois et Fourmies-Trélon avec plus de 11 % de vacance. Elle se caractérise par :

- une vacance de **long terme** plus importante (**jusqu'à 3 % dans l'Avesnois**), même si elle a diminué de 1 point en 10 années ;
- une de moyen terme qui varie assez peu,
- une de **court terme** autour de 7 %, issue de la crise de 2009 et dont on peut se demander **sur Fourmies-Trélon** par exemple (**où elle grimpe de près de 2 points**), si elle perdurera au-delà des deux ans.



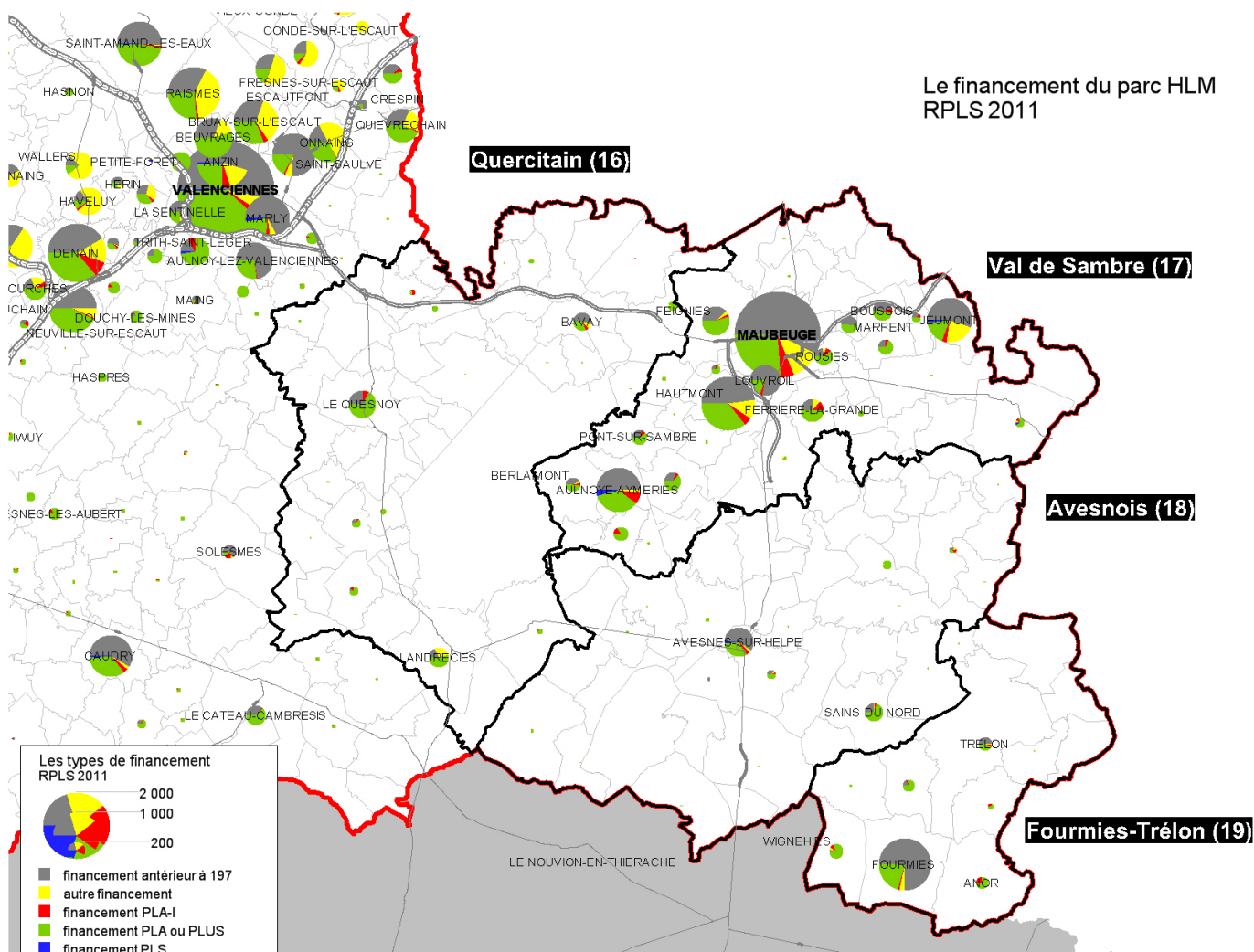
L'accueil des populations les plus démunies

Le financement

Le parc HLM est assez ancien dans l'arrondissement, à l'exception du Quercitain dont près des 2/3 de l'offre a été financée en PLA ou PLUS.

Malgré l'importance d'une population à faibles ressources, le PLA-I reste peu développé, mais avec 5 % sur l'arrondissement (et 6 % dans le Quercitain) c'est deux points de plus que sur le reste du département.

| RPLS 2011 | Nb de logements avec un financement antérieur à 1977 | Nb de logements avec un autre financement à partir de 1977 | Nb de logements avec un financement PLA-I | Nb de logements avec un financement PLA ou PLUS | Nb de logements avec un financement PLS |
|----------------------|--|--|---|---|---|
| Quercitain (16) | 414 23,4% | 126 7,1% | 108 6,1% | 1 124 63,4% | 0 0,0% |
| Val de Sambre (17) | 6 810 49,8% | 1 226 9,0% | 727 5,3% | 4 795 35,0% | 130 0,9% |
| Avesnois (18) | 515 40,7% | 38 3,0% | 51 4,0% | 648 51,2% | 14 1,1% |
| Fourmies-Trélon (19) | 1 575 60,9% | 70 2,7% | 73 2,8% | 868 33,6% | 0 0,0% |
| Arrondissement | 9 314 48,2% | 1 460 7,6% | 959 5,0% | 7 435 38,5% | 144 0,7% |
| DEP59 | 119 339 48,6% | 30 019 12,2% | 7 368 3,0% | 82 976 33,8% | 5 689 2,3% |



L'accueil des populations les plus démunies (suite)

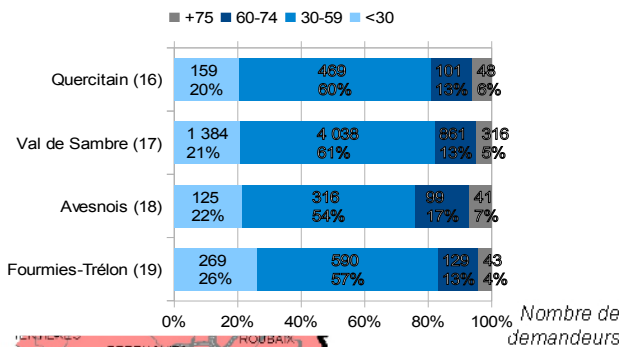
La demande HLM

La demande HLM est généralement proportionnelle au nombre de logements offerts à la location. On peut cependant remarquer que le Val de Sambre, avec le parc le plus développé (71 % du parc HLM de l'Avesnois selon RPLS 2011) concentre 73 % de la demande, alors que **Fourmies-Trélon (13,4 % du parc) ne comptabilise que 11,5 % de la demande**. La demande sur Fourmies-Trélon est cependant caractérisée par la part importante des jeunes de moins de 30 ans et des actifs (30-59 ans). Cette demande reste essentiellement locale.

Sur les trois autres EPCI, cette part est moindre (entre 20 et 22%), mais est remplacée par une **demande d'actifs à plus de 60 % sur le Quercitain et le Val de Sambre**. Sur le Quercitain, un quart de la demande provient de territoires voisins : 8 % de l'arrondissement de Valenciennes, 10 % du Val de Sambre et 3 % de l'Avesnois. C'est l'EPCI qui reçoit le plus de demandes extérieures, alors que la demande sur le Val de Sambre reste à 91 % locale.

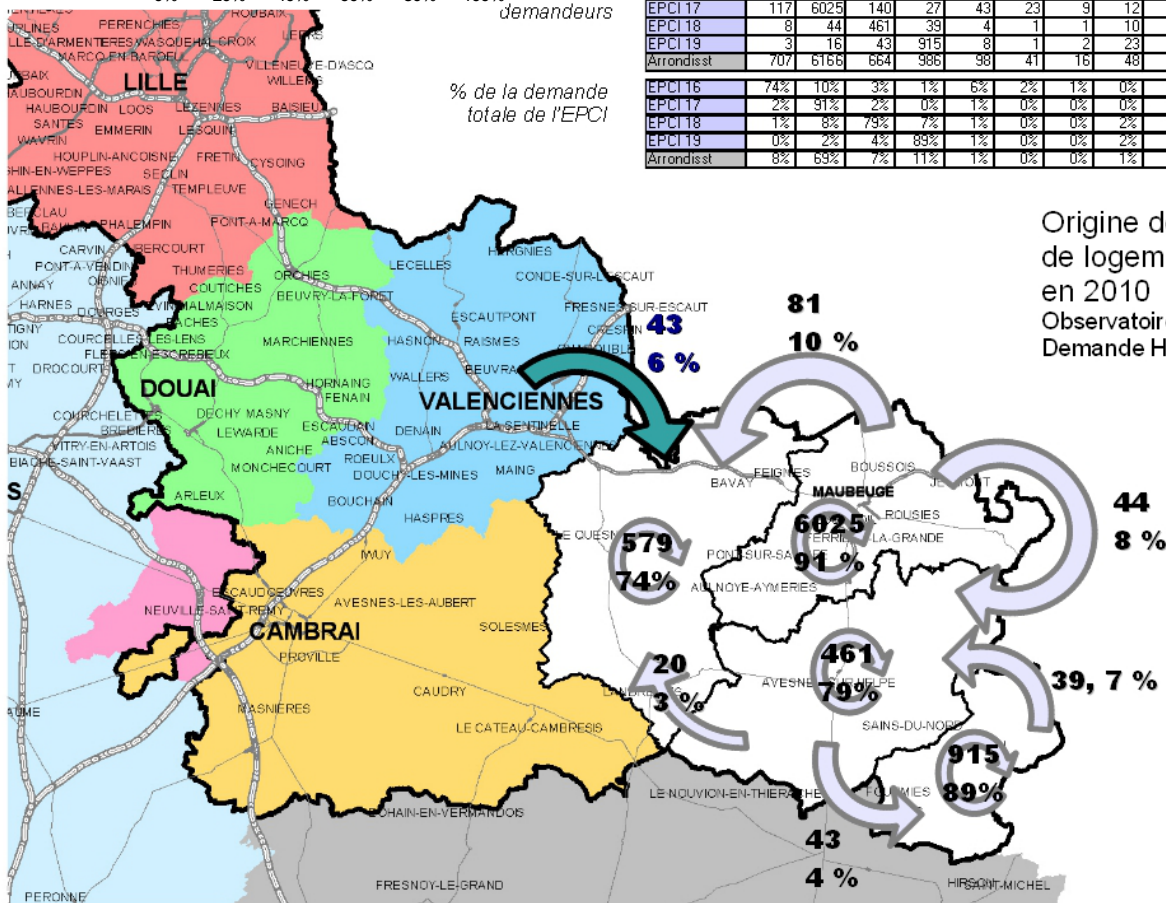
À noter que dans l'Avesnois, 7 % des demandeurs ont plus de 75 ans et que le nombre de demandeurs originaires du Val de Sambre n'est pas négligeable (8%).

Âges des demandeurs de logements sociaux
OREDA cumul 2006-2010



| | Nbr de demandes HLM en 2010 | % des demandes de l'arrondissement | Parc RPLS 2011 | % du parc de l'arrondissement |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Quercitain (16) | 778 | 8,7% | 1774 | 9,2% |
| Val de Sambre (17) | 6602 | 73,4% | 13725 | 70,9% |
| Avesnois (18) | 580 | 6,5% | 1266 | 6,5% |
| Fourmies-Trélon (19) | 1031 | 11,5% | 2587 | 13,4% |
| Arrondissement | 8991 | 100,0% | 19352 | 100,0% |

| destination | origine | | | | | | | | | | | | | Total |
|-------------|---------|---------|---------|---------|----|-------|-------|-------|-----|----|-----|-----|------|-------|
| | EPCI 16 | EPCI 17 | EPCI 18 | EPCI 19 | VA | Cambr | Douai | Aisne | Lil | Fl | Fce | PDC | | |
| EPCI 16 | 579 | 81 | 20 | 5 | 43 | 16 | 4 | 3 | 11 | 2 | 14 | | 778 | |
| EPCI 17 | 117 | 6025 | 140 | 27 | 43 | 23 | 9 | 12 | 43 | 10 | 137 | 16 | 6602 | |
| EPCI 18 | 8 | 44 | 461 | 39 | 4 | 1 | 1 | 10 | 2 | 1 | 9 | | 580 | |
| EPCI 19 | 3 | 16 | 43 | 915 | 8 | 1 | 2 | 23 | 3 | 3 | 14 | | 1031 | |
| Arrondisst | 707 | 6165 | 664 | 966 | 98 | 41 | 16 | 48 | 59 | 16 | 174 | 16 | 8991 | |
| EPCI 16 | 74% | 10% | 3% | 1% | 6% | 2% | 1% | 0% | 1% | 0% | 2% | 0% | 100% | |
| EPCI 17 | 2% | 91% | 2% | 0% | 1% | 0% | 0% | 0% | 1% | 0% | 2% | 0% | 100% | |
| EPCI 18 | 1% | 8% | 79% | 7% | 1% | 0% | 0% | 2% | 0% | 0% | 2% | 0% | 100% | |
| EPCI 19 | 0% | 2% | 4% | 89% | 1% | 0% | 0% | 2% | 0% | 0% | 1% | 0% | 100% | |
| Arrondisst | 8% | 69% | 7% | 11% | 1% | 0% | 0% | 1% | 1% | 0% | 2% | 0% | 100% | |



Origine des demandeurs de logements sociaux en 2010
Observatoire Régional de la Demande HLM (OREDA)

La géographie sociale

Le public éligible au logement social

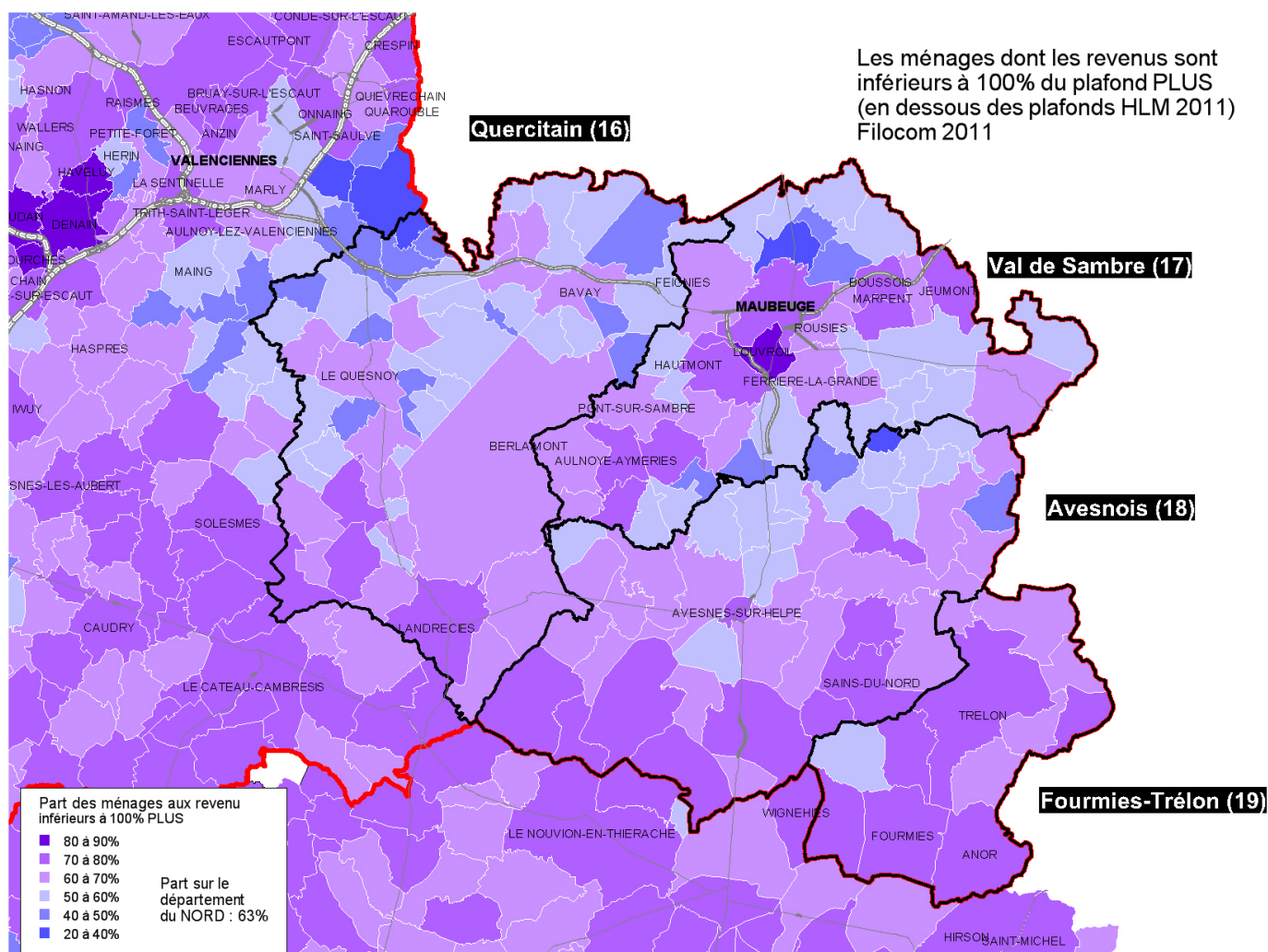
Dans le Nord 63 % des ménages sont éligibles au parc social en 2011 (plafond PLUS), ce sont près de 70 % dans l'arrondissement.

Sur la carte ci-après, on remarque bien les secteurs plus valorisés autour de Bavay et Le Quesnoy dans le Quercitain, ou au Nord de Maubeuge et à la frontière entre le Val de Sambre et l'Avesnois.

D'ailleurs, si dans l'Avesnois, il n'existe pas, à l'exception du Nord, de secteur très valorisé, la population reste assez homogène en termes de revenus.

Dans le Val de Sambre et Fourmies-Trélon, ce sont 42 % et 46 % des ménages totaux qui sont éligibles au PLA-I, contre seulement 32 % dans le Quercitain.

| Filocom | Revenus des ménages par rapport au plafond PLUS | | | | | |
|--------------------------|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| | inf 60% | 60-100% | sup100% | inf 60% | 60-100% | sup100% |
| Quercitain (16) | 6 126 | 5 659 | 7 353 | 32,0% | 29,6% | 38,4% |
| Val de Sambre (17) | 21 466 | 14 755 | 14 615 | 42,2% | 29,0% | 28,7% |
| Avesnois (18) | 4 946 | 3 816 | 3 940 | 38,9% | 30,0% | 31,0% |
| Fourmies-Trélon (19) | 4 985 | 3 181 | 2 645 | 46,1% | 29,4% | 24,5% |
| Arrondissement d'Avesnes | 37 523 | 27 411 | 28 553 | 40,1% | 29,3% | 30,5% |
| Département 59 | 345 042 | 300 629 | 379 046 | 33,7% | 29,3% | 37,0% |



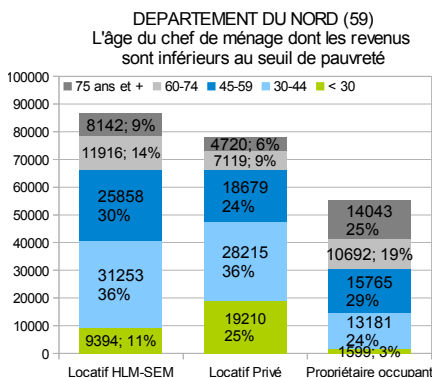
La géographie sociale (suite)

Les ménages pauvres

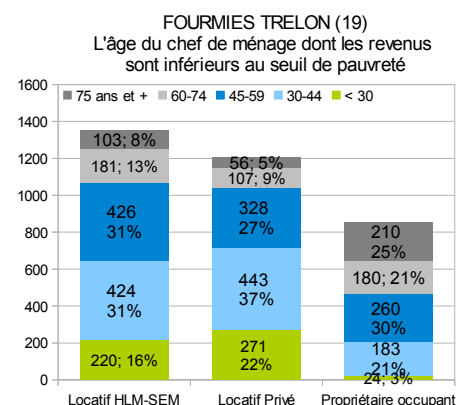
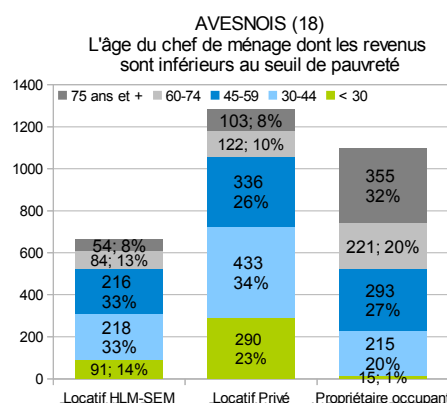
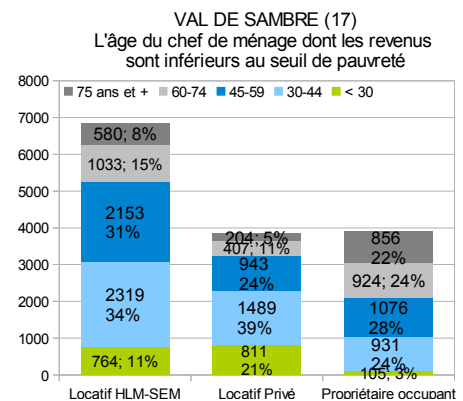
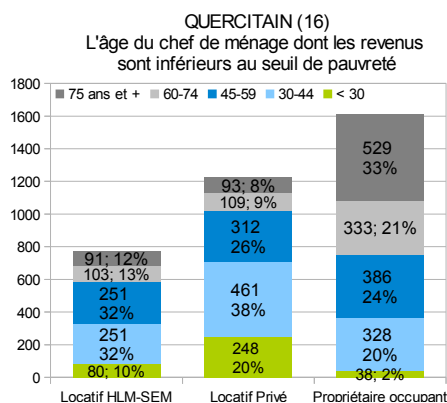
Les EPCI de Fourmies-Trélon et du Val de Sambre ressortent encore plus lorsque l'on regarde les ménages dont les ressources sont en dessous du seuil de pauvreté. En effet, en 2011, ce sont **32 % des ménages de l'EPCI 19 qui sont en dessous du seuil de pauvreté¹¹** et en augmentation depuis 2001, tant en nombre qu'en part relative, alors que dans la région ce taux est resté constant entre 2001 et 2011. Les ménages pauvres de cet EPCI sont **majoritairement logés en locatif HLM**, mais un nombre encore très élevé est encore dans le **locatif privé, tout particulièrement les jeunes**.

Le **Val de Sambre**, au travers de sa politique de peuplement, a accueilli **plus de pauvres au sein de son parc HLM**. Ils sont donc moins nombreux dans le parc privé, mais les jeunes ménages y trouvent là un segment d'accueil plus accessible que le parc HLM. Ce n'est pas le cas dans **l'Avesnois** où c'est **massivement dans le locatif privé** que sont logés ces ménages modestes.

A l'opposé, le **Quercitain** montre un tout autre visage de la pauvreté. La problématique de cet EPCI est plutôt le nombre important de **propriétaire occupant âgés** et dans une moindre mesure des ménages jeunes et jeunes actifs logés dans le parc locatif privé.



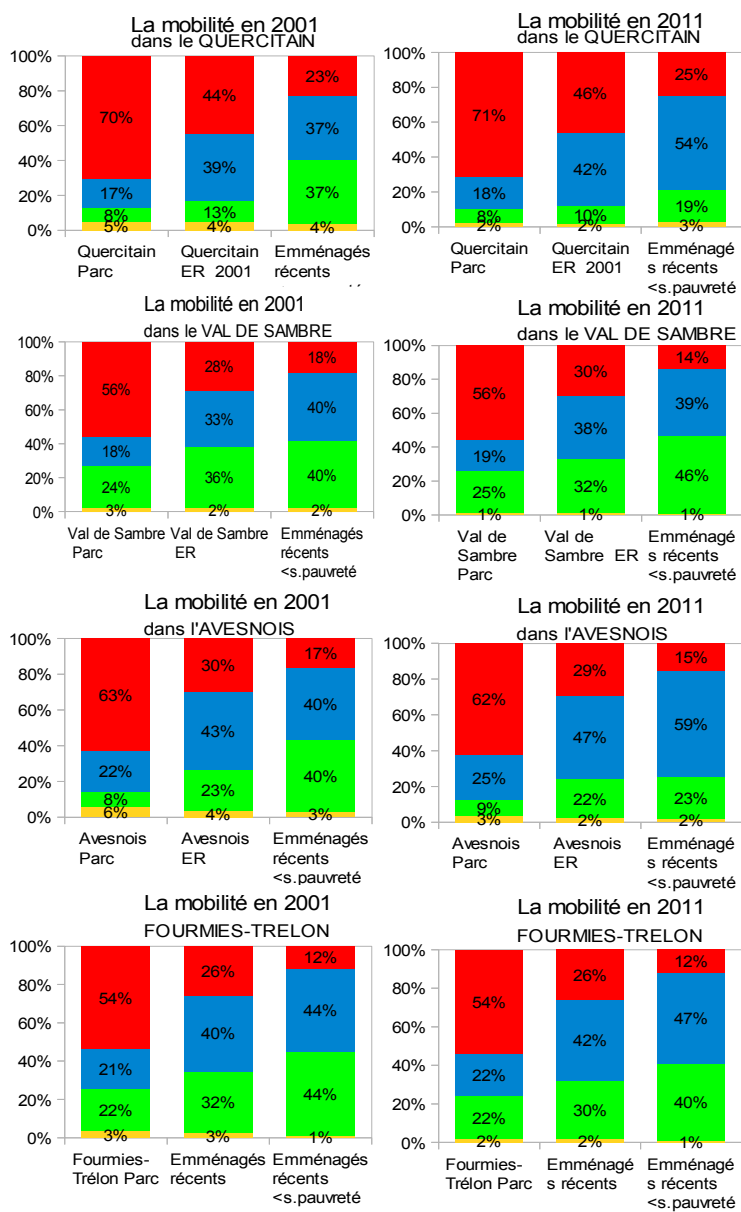
| Filocom | Taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2001 | ménages 2001 < au seuil de pauvreté | Taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2011 | Nb ménages < au seuil de pauvreté 2011 | Evolution 2001-2011 en nbr de points |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Quercitain (16) | 22,17% | 3 883 | 19,65% | 3 760 | -2,53 |
| Val de Sambre (17) | 28,84% | 14 234 | 29,08% | 14 785 | 0,24 |
| Avesnois (18) | 26,27% | 3 114 | 25,12% | 3 191 | -1,14 |
| Fourmies-Trélon (19) | 30,93% | 3 281 | 32,15% | 3 476 | 1,22 |
| Arrondissement d'Avesnes | 27,44% | 24 512 | 26,97% | 25 212 | -0,47 |
| Département 59 | 21,69% | 205 350 | 21,82% | 223 621 | 0,14 |
| Département 62 | 23,43% | 125 903 | 23,30% | 136 863 | -0,13 |
| Région Npdc | 22,32% | 331 253 | 22,36% | 360 484 | 0,04 |



11 8009 € pour Filocom 2011

Le rôle social des parcs

La mobilité



■ propriétaire occupant ■ Locataire Privé ■ Locataire HLM ■ Autre

| FILOCOM | taux de rotation* HLM2001 | taux de rotation* HLM2011 | Evolution en nbr de points |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Quercitain (16) | 33,5% | 27,6% | -6,0 |
| Val de Sambre (17) | 37,9% | 34,1% | -3,8 |
| Avesnois (18) | 36,2% | 38,6% | 2,4 |
| Fourmies-Trélon (19) | 37,7% | 37,4% | -0,4 |
| Arrondissement | 37,4% | 34,3% | -3,2 |
| DEP 59 | 36,9% | 31,5% | -5,4 |
| DEP 62 | 36,0% | 32,4 | -4,5 |
| Région NpdC | 36,6% | 31,8% | -4,8 |

* rotation sur 2 ans : emménagés récents / parc

Le **Quercitain**, avec son parc HLM peu développé, est de **moins en moins accessible aux ménages en mobilité, en particulier si ce ménage dispose de revenus en dessous du seuil de pauvreté**. Avec un taux de mobilité faible, il baisse depuis 2001 bien plus fort qu'ailleurs. La mobilité se fait donc ici grâce au locatif privé ou en accession à la propriété, même en accession.

Malgré son parc développé, le **Val de Sambre suit la tendance régionale à la baisse de la mobilité**, mais accueille toujours en 2011 32 % des ménages mobiles, soit presque autant que le locatif privé (38%). Pour confirmer ce qui a été dit supra, cet EPCI confirme son rôle d'accueil des ménages **pauvres au sein de son parc HLM, car presque 1 ménage pauvre sur deux en mobilité accède au parc social**, ce qui est très élevé.

Seul l'**Avesnois** montre une **mobilité en hausse** dans son parc HLM (39 % en 2011, 7 points de plus que le Nord), mais cette hausse **ne profite aux ménages les plus modestes**. En effet, les ménages pauvres mobiles ont peu de chance d'accéder au parc HLM, la part du locatif HLM ayant chuté de 40 % en 2001 à 23 % en 2011, 60 % de la mobilité étant captée par le locatif privé. Sur **Fourmies-Trélon**, l'ouverture du parc HLM s'est un peu rétrécie en un an, mais elle reste importante, avec **40 % des ménages pauvres en mobilité qui ont encore accès au parc HLM en 2011**.

Le rôle social des parcs (suite)

Le rôle social du parc locatif privé

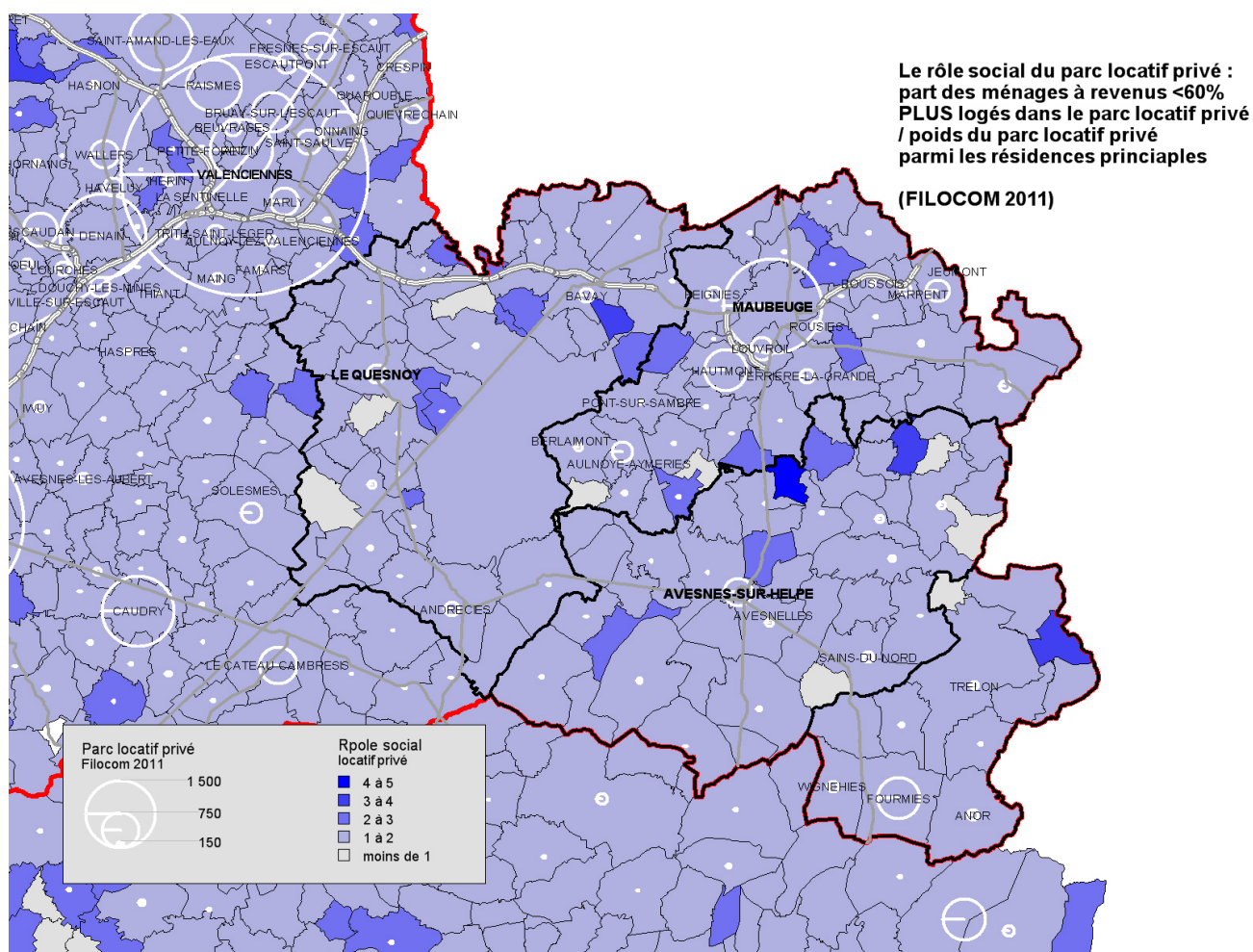
Afin de cibler les dysfonctionnements, l'indicateur du rôle social permet de faire ressortir les communes sur lesquelles le parc locatif privé a un rôle social fort dans l'accueil des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM PLUS (données FILOCOM).

L'indicateur est calculé en faisant le rapport entre :

- la part des ménages modestes (<60 % PLUS) logés dans le parc locatif privé,
- et la part du locatif privé dans l'offre totale de logement (résidences principales).

Par exemple, le rôle social est de 2, lorsque le parc locatif privé loge 2 fois plus de ménages modestes qu'il ne pèse réellement dans l'offre de logement du territoire.

Sur l'arrondissement d'Avesnes, on ne note pas de dysfonctionnement notable au sein du locatif privé, certaines communes ressortent de manière disséminée, mais elles ne disposent pas d'un parc très développé et il est fréquent que sur des petites communes, le faible nombre d'éléments statistiques conduise à des valeurs extrêmes, comme sur la commune de Floursies dont l'indicateur est égal à 4,38 et qui dispose de moins de 11 locatifs privés.



La qualité du parc privé

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le locatif privé de l'Avesnois, au travers l'indicateur qu'est le PPPI, cible les secteurs où le parc de plus mauvaise qualité est occupé par les ménages les plus précaires (cf. définition en annexe).

Le **Quercitain est assez peu concerné par le parc potentiellement indigne**. Il l'est surtout au sein du locatif privé, les propriétaires occupants étant les moins touchés également. Alors que l'on avait pu voir un grand nombre de ménages propriétaires pauvres dans le Quercitain, il s'avère au travers le PPPI que ces ménages n'occupent pas des logements de trop mauvaise qualité et surtout, au regard du nombre important de propriétaires occupants, ne ressortent pas de façon importante.

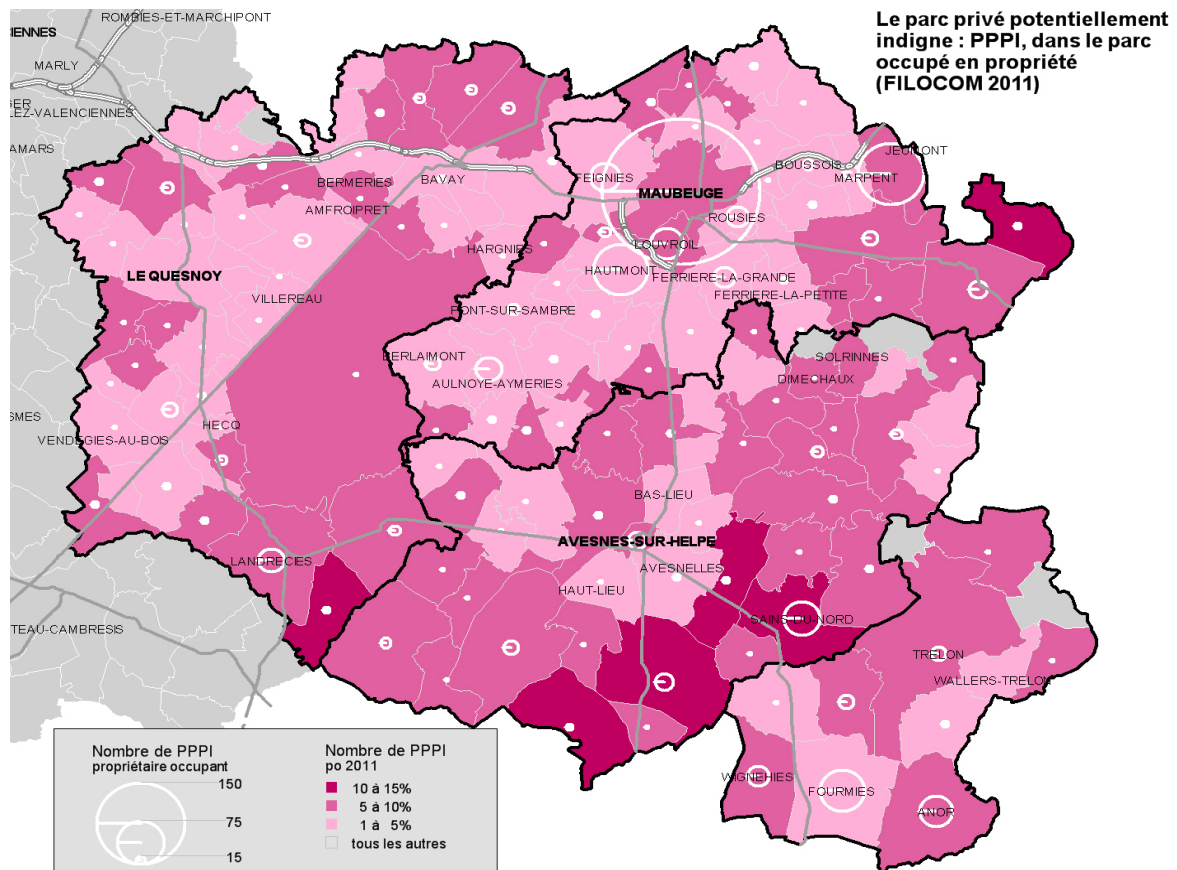
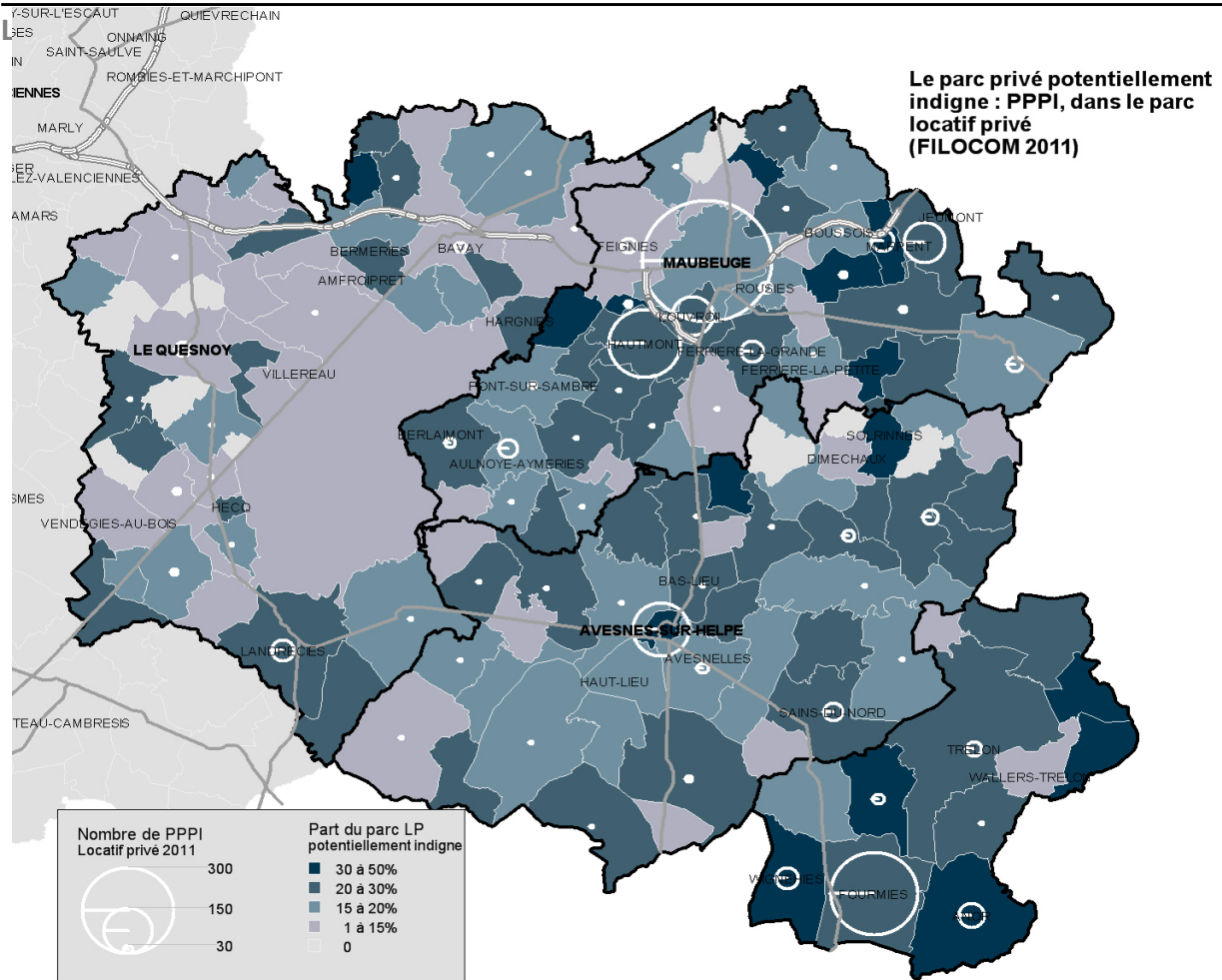
C'est dans l'Avesnois où la part de propriétaires occupants potentiellement indigne est la plus élevée, notamment sur toute la frange sud de l'EPCI.

L'indignité dans le Val de Sambre touche très nettement le parc locatif privé quel que soit l'importance dudit parc, celui occupé en propriété est à l'inverse uniquement concentré sur Maubeuge.

Mais c'est sur **Fourmies-Trélon** qu'il est le plus présent, toujours en plus forte proportion dans le parc **locatif privé, avec presque un tiers de ce segment qualifié de potentiellement indigne**

| Filocom 2011 | En nbr de logt | | | En % du parc privé | | |
|----------------------|----------------|---------|----------|--------------------|------|-------|
| | PPPI LP | PPPI PO | PPPI RPP | LP | PO | RPP |
| Quercitain (16) | 537 | 584 | 1 121 | 15,4% | 4,3% | 6,4% |
| Val de Sambre (17) | 2 020 | 1 335 | 3 355 | 21,4% | 4,7% | 8,7% |
| Avesnois (18) | 740 | 521 | 1 261 | 23,2% | 6,5% | 10,9% |
| Fourmies-Trélon (19) | 707 | 317 | 1 024 | 29,2% | 5,4% | 12,1% |
| Arrondissement | 4 004 | 2 757 | 6 761 | 21,6% | 4,9% | 8,9% |

La qualité du parc privé (suite)



Le marché immobilier

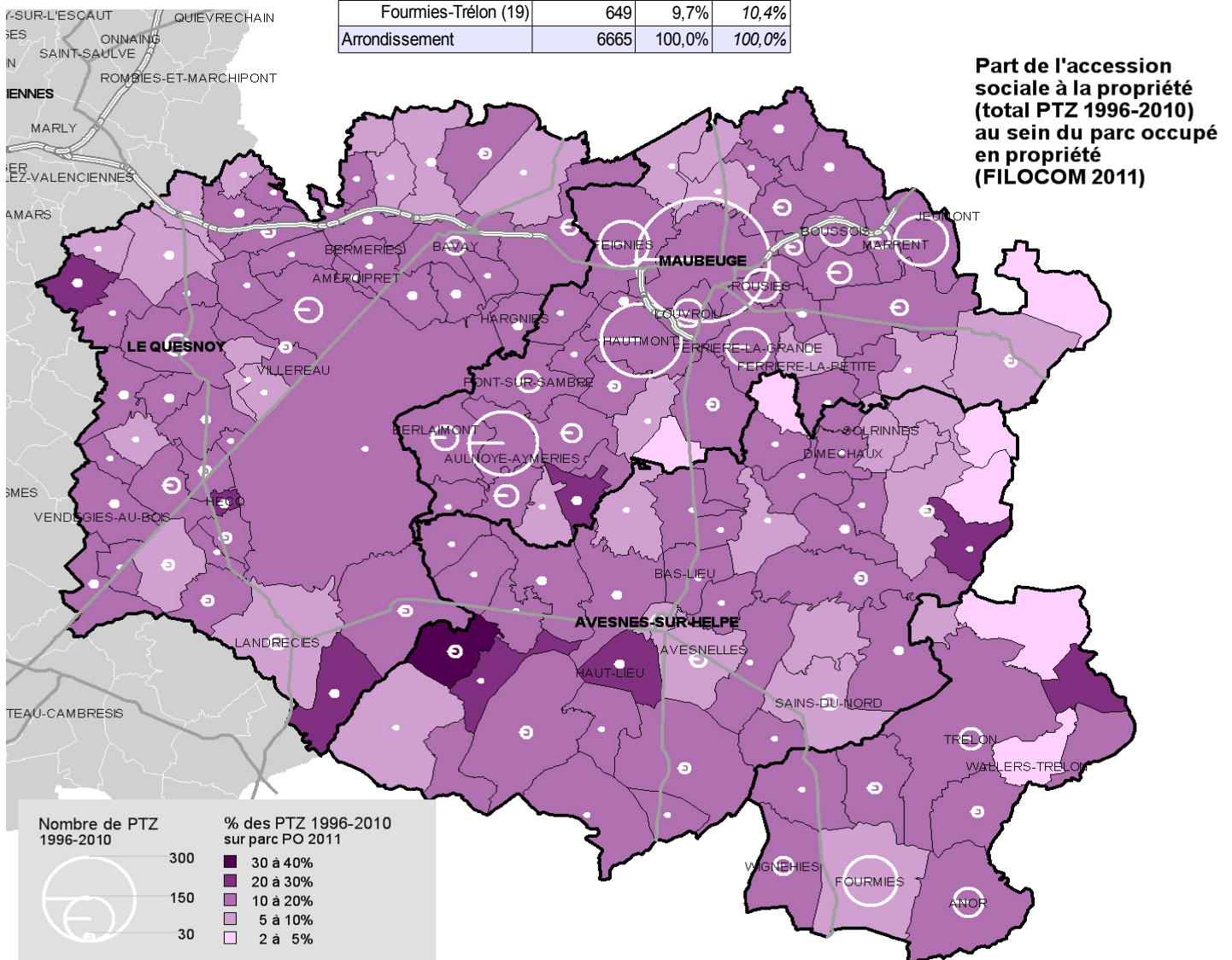
L'accession sociale et le PTZ

Les données du prêt à taux zéro permettent de mieux cerner l'accession sociale à la propriété et notamment les secteurs sur lesquels elle se dirige.

En nombre de prêts, on ne peut que constater que le **Val de Sambre regroupe la grande majorité des opérations financées à l'aide du PTZ**. Mais vu que cet EPCI pèse pour 24,5 % des propriétaires occupants de l'arrondissement et qu'il concentre 25,3 % des prêts, on peut dire qu'il y a eu proportionnellement plus d'accession sociale sur cet EPCI, et par conséquent, moins sur Fourmies-Trélon.

Au niveau communal (carte ci-dessous), l'accession s'est **répartie de façon assez homogène dans tous les EPCI**, sauf dans l'Avesnois qui se montre plus contrasté, avec d'un côté Grand-Fayt dont 39 % de son parc 2011 occupé en propriété a été financé « potentiellement » par le prêt à taux zéro (Petit fayt, Haut-Lieu et Clairfayt entre 20 et 30%), et Hestrud et Neaurieux à moins de 10 %.

| Source PTZ SFGAS | Nbr de PTZ 1996-2010 | % du PTZ total | % des PO |
|----------------------|----------------------|----------------|----------|
| Quercitain (16) | 1687 | 25,3% | 24,5% |
| Val de Sambre (17) | 3389 | 50,8% | 50,8% |
| Avesnois (18) | 940 | 14,1% | 14,3% |
| Fourmies-Trélon (19) | 649 | 9,7% | 10,4% |
| Arrondissement | 6665 | 100,0% | 100,0% |



Le marché immobilier (suite)

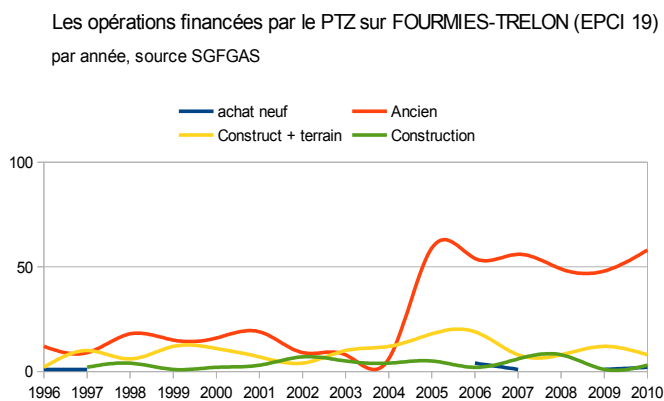
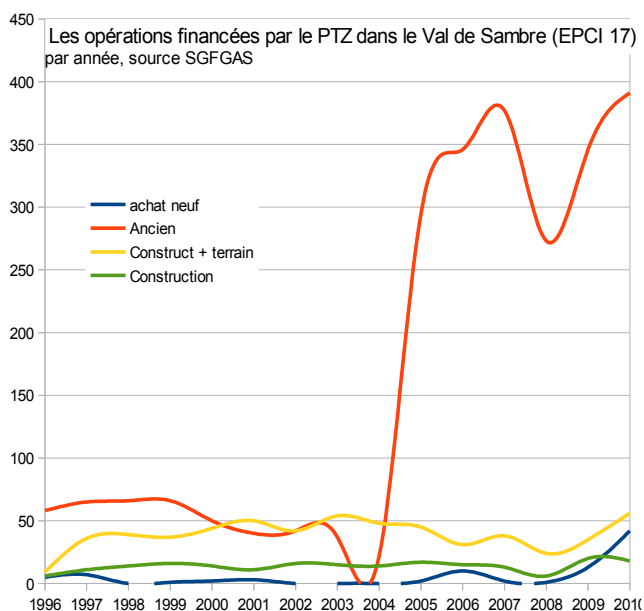
Les biens financés grâce au PTZ

Avec l'ouverture du PTZ dans l'ancien en 2005, on constate dans tous les EPCI une augmentation sensible du nombre de bénéficiaires, mais seulement sur ce segment.

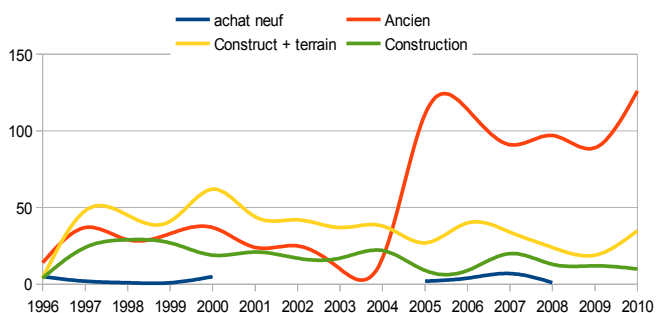
Dans le Val de Sambre, en 2009 et 2010, on peut cependant noter le volume de **l'achat neuf qui se rapproche des 50 unités par an**, niveau tenu également par le financement achat terrain + construction.

Sur Fourmies-Trélon, le nombre de prêts accordés reste très limité excepté dans l'ancien, tout comme dans l'Avesnois.

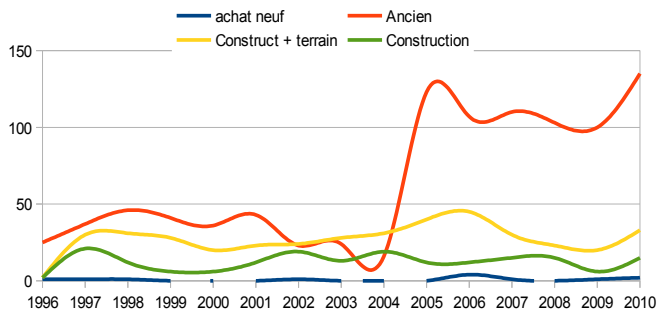
Il n'y a **que dans le Quercitain où les opérations achat terrain + construction étaient majoritaires avant l'ouverture du PTZ à l'ancien.**



Les opérations financées par le PTZ dans le Quercitain (EPCI 16) par année, source SGFGAS



Les opérations financées par le PTZ dans l'Avesnois (EPCI 18) par année, source SGFGAS

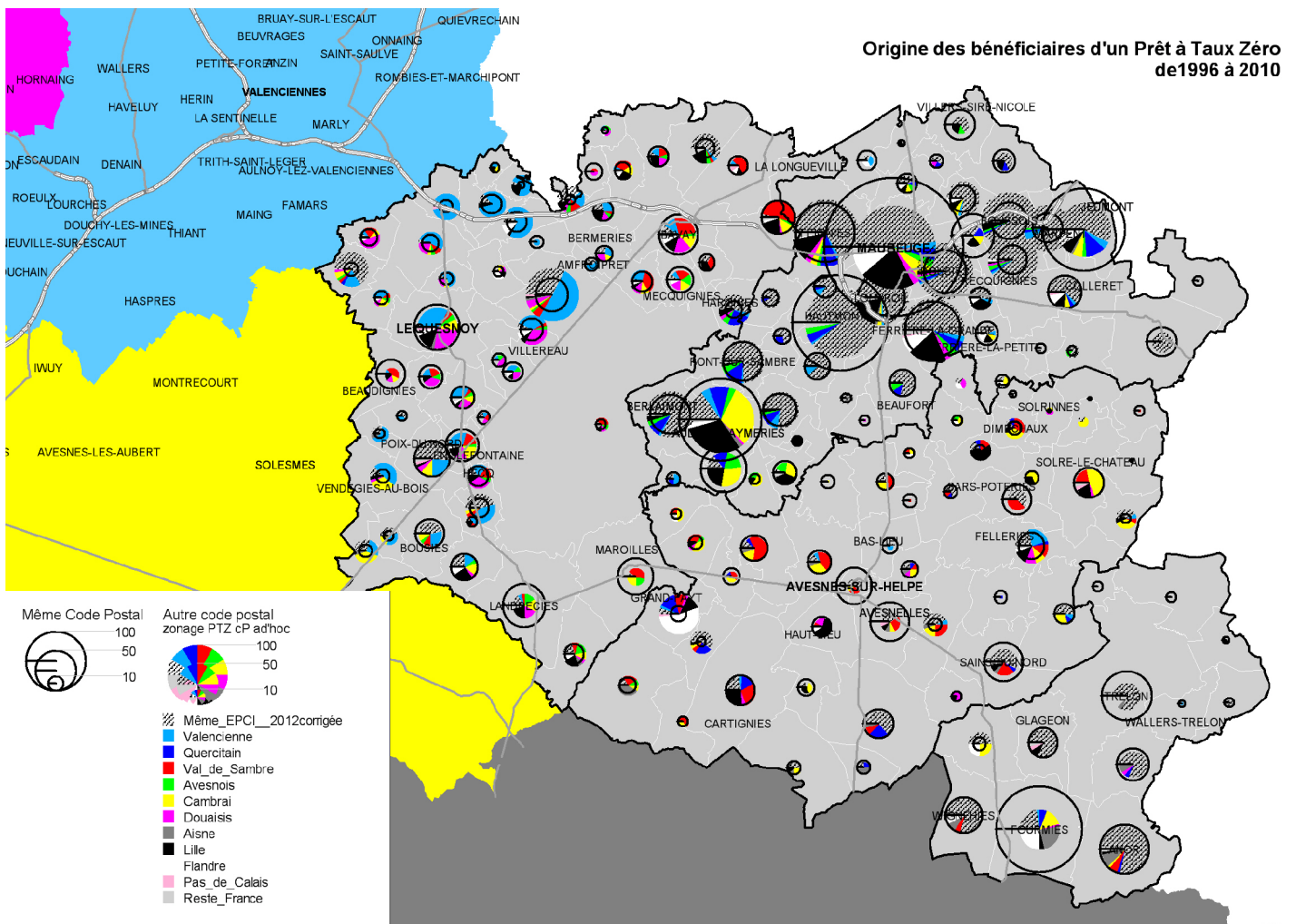


Le marché immobilier (suite)

L'origine des accédants sociaux

Comme nous l'avons déjà observé, une grande partie du Quercitain est sous influence de Valenciennes, tout particulièrement au nord, et les accédants originaires de son arrondissement se retrouvent en nombre jusqu'à Locquignol, Sur le Val de Sambre et Fourmies-Trélon, l'accession est avant tout locale (même commune ou même EPCI), alors que dans l'Avesnois, les ménages originaires du Val de Sambre ou de Cambrai sont visibles.

| Origine des pétitionnaires PTZ de 1996 à 2010 | Même CP | Même EPCI (2012 corrigée) | Valencienne | Lille | Val de Sambre | Cambrai | Douaisis | Flandre | Quercitain | Aisne | Avesnois | Reste France | Pas de Calais |
|---|------------|---------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| Quercitain (16) | 203 | 76 | 113 | 33 | 30 | 23 | 35 | 9 | | 3 | 11 | 1 | 4 |
| | 51% | 21% | 6% | 6% | 4% | 6% | 2% | | 1% | 2% | 0% | 1% | |
| Val de Sambre (17) | 290 | 213 | 8 | 39 | | 10 | 4 | 4 | 14 | 2 | 2 | 4 | 2 |
| | 85% | 1% | 7% | | 2% | 1% | 1% | 2% | 0% | 0% | 1% | 0% | |
| Avesnois (18) | 217 | 69 | 7 | 21 | 28 | 25 | 6 | 13 | 8 | 9 | | 4 | 2 |
| | 70% | 2% | 5% | 7% | 6% | 1% | 3% | 2% | 2% | | 1% | 0% | |
| Total Arrondissement Avesnois | 710 | 358 | 128 | 93 | 58 | 58 | 45 | 26 | 23 | 14 | 14 | 9 | 8 |
| | 69% | 8% | 6% | 4% | 4% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |



Le marché immobilier (suite)

Le prix des terrains à bâtir¹²

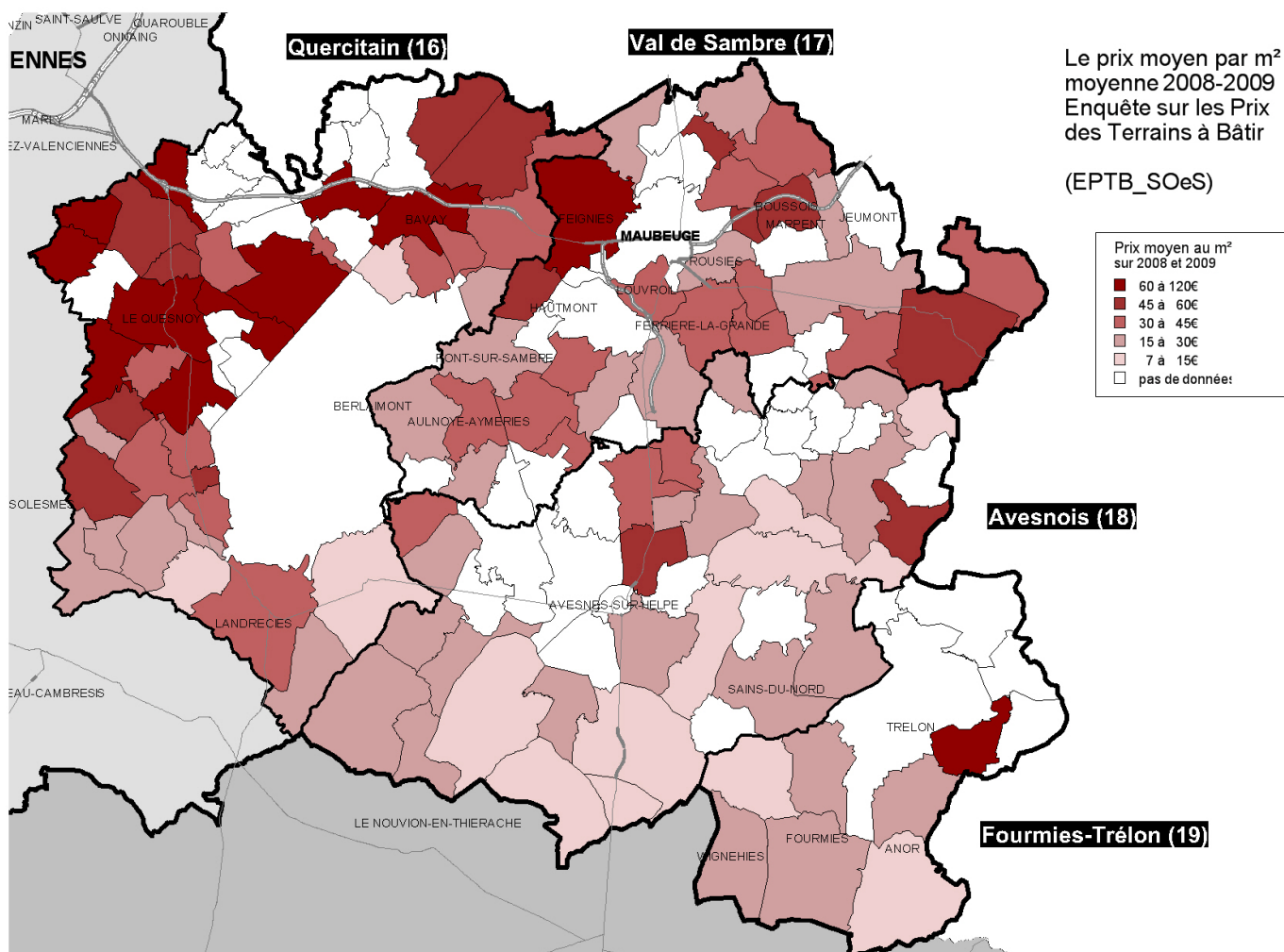
Étonnement, les prix ont baissé sur l'EPCI de Fourmies-Trélon selon les données issues de l'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB). Ce constat reste à nuancer, car le faible nombre de terrains enquêtés peut avoir induit un biais statistique en 2009.

C'est sur le **Quercitain** que les prix sont les plus élevés avec 52€/m² en 2009, même si le **Val de Sambre** a vu le prix au m² de ses terrains à bâtir grimper de +120 % depuis 2006.

Ainsi, **sur l'arrondissement, les prix ont progressé de +73 %** alors que sur le Nord ils n'augmentaient que de 32 %.

| | prix moyen terrain m ² 2006 | prix moyen terrain m ² 2007 | prix moyen terrain m ² 2008 | prix moyen terrain m ² 2009 | Evolution entre 2006 et 2009 en % |
|--------------------------|--|--|--|--|-----------------------------------|
| Quercitain (16) | 27 € | 35 € | 37 € | 52 € | 91,3% |
| Val de Sambre (17) | 20 € | 25 € | 33 € | 44 € | 120,8% |
| Avesnois (18) | 11 € | 20 € | 21 € | 18 € | 67,5% |
| Fourmies-Trélon (19) | 14 € | 16 € | 26 € | 11 € | -22,5% |
| Arndt d'Avesnes-sur-Help | 20 € | 26 € | 31 € | 35 € | 73,5% |
| Nord | 57 € | 72 € | 80 € | 76 € | 32,1% |

Source EPTB (SOeS)



¹² Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2006 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. L'échantillon est tiré dans la base Sitadel qui recense les permis délivrés, avec une stratification par canton et un taux de sondage de 2/3. Les questions posées portent sur le terrain (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix), la maison édifée sur celui-ci (surface SHON, prix, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) et les caractéristiques du ménage (âge et catégorie socioprofessionnelle). L'enquête est réalisée par voie postale et son exploitation est annuelle.

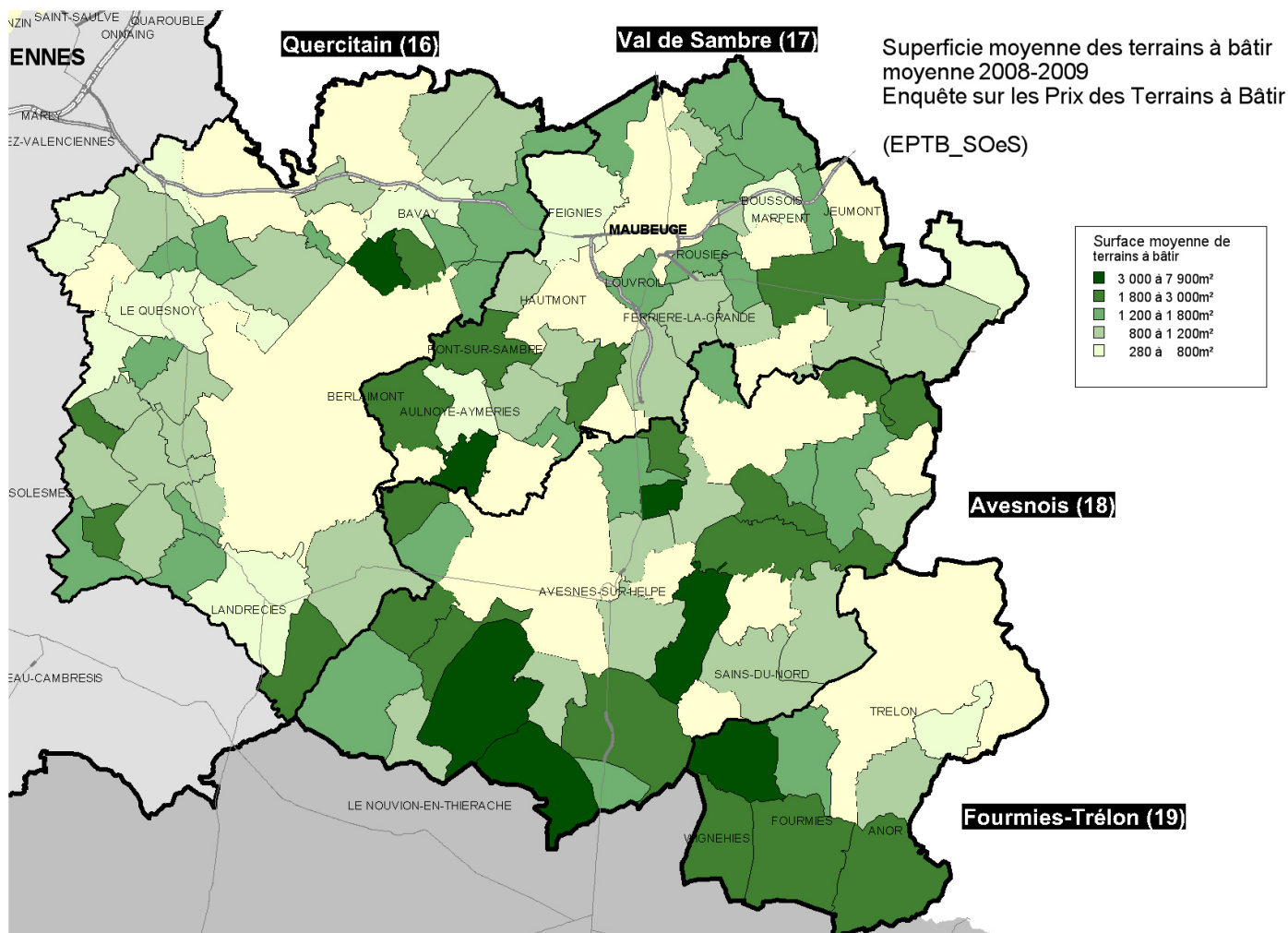
Le marché immobilier (suite)

Les surfaces construites

Pour la construction de maisons individuelles (l'enquête EPTB est basée sur un sondage de pétitionnaires issus de Sitadel), les surfaces consommées ont diminué plus rapidement que dans le Nord, sauf sur l'Avesnois.

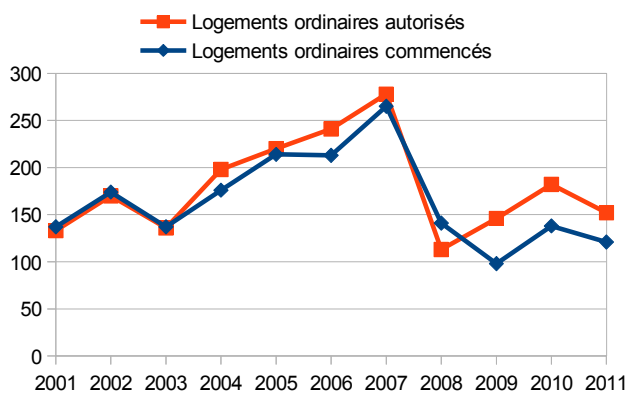
| | surface moyenne terrain m ² 2006 | surface moyenne terrain m ² 2007 | surface moyenne terrain m ² 2008 | surface moyenne terrain m ² 2009 | Evolution entre 2006 et 2009 en % |
|--------------------------|---|---|---|---|-----------------------------------|
| Quercitain (16) | 1 361 | 1 014 | 1 218 | 1 091 | -19,8% |
| Val de Sambre (17) | 1 286 | 1 506 | 1 242 | 949 | -26,3% |
| Avesnois (18) | 1 916 | 1 374 | 1 518 | 1 738 | -9,3% |
| Fourmies-Trélon (19) | 1 412 | 1 803 | 1 318 | 3 394 | 140,3% |
| Arndt d'Avesnes-sur-Help | 1 443 | 1 293 | 1 295 | 1 293 | -10,4% |
| Nord | 1 060 | 995 | 918 | 892 | -15,8% |

Source EPTB (SOeS)

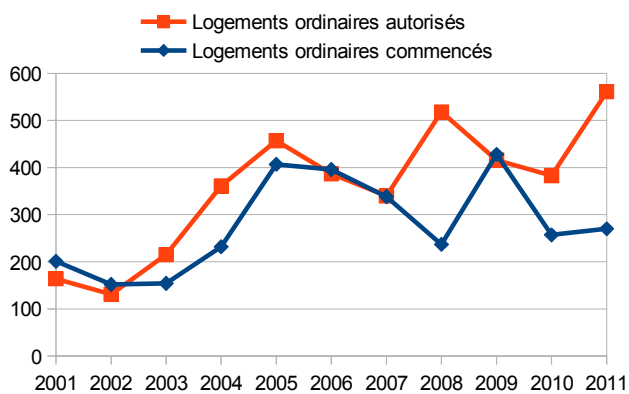


Le marché immobilier (suite)

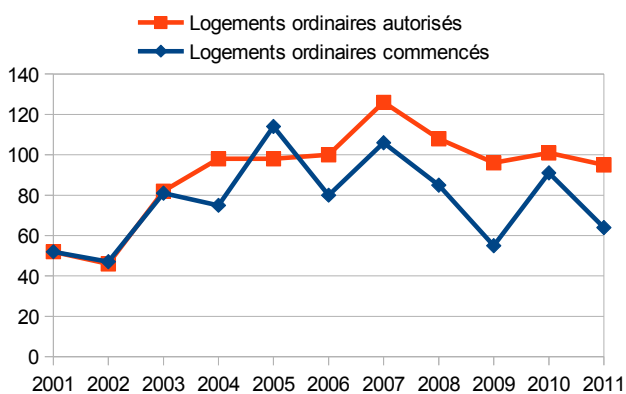
La construction neuve selon SITADEL
QUERCITAIN (16)



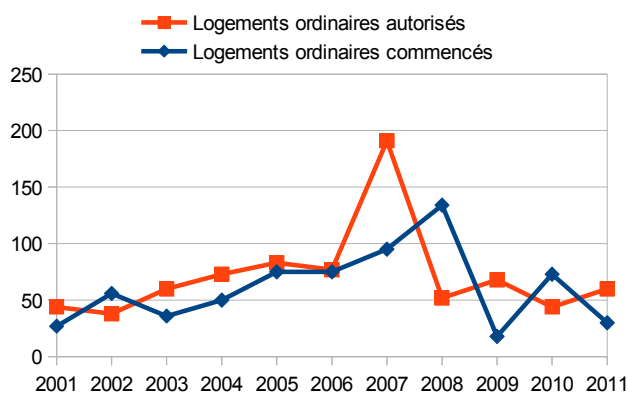
La construction neuve selon SITADEL
VAL DE SAMBRE (17)



La construction neuve selon SITADEL
Avesnois (18)



La construction neuve selon SITADEL
Fourmies-Trélon (19)



Les enjeux de territoire

Le Val de Sambre – EPCI 17

La population

C'est l'EPCI qui concentre la majeure partie de la population de l'arrondissement avec 54 % de cette dernière en 2010.

Mais une population déclinante

Le Val de Sambre perd cependant de la population de manière non négligeable avec -4,9 % en 11 ans (taux de variation -0,49 %). Cependant avec la diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages, leur nombre continue de croître entre 1999 et 2010, mais trois fois moins vite que la progression départementale (10 %).

A l'horizon 2040, la projection OMPHALE 2010 de l'Insee maintient le nombre de ménages au niveau de 2010, avec seulement +3 % en 30 ans (de 51 000 à 53 000 ménages).

Un vieillissement limité

Même si la population de plus de 60 ans progresse de 9 %, c'est à un rythme plus lent que le département du Nord (+10 %), entre l'Avesnois (8 %) et le Quercitain (10%).

Une perte importante de jeunes

Ainsi, l'indice de vieillesse, tout comme l'indice de jeunesse, se retrouve en 2010 au même niveau que la région avec 1,32 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. La perte de population jeune a été notable avec -15 % en 11 ans contre -11 % pour Fourmies-Trélon ou -7 % dans le Nord par exemple.

Un solde migratoire fortement déficitaire

La perte de population est imputable au mouvement migratoire négatif (-0,87 entre 1999 et 2009) deux fois plus important qu'au niveau départemental (-0,41), alors que le solde naturel se situe au même niveau. Ces migrations se font essentiellement vers le reste de la France, hors de la Région et de l'Aisne (solde de -3529).

À noter cependant que l'arrondissement de Lille (-1078 solde) est la seconde destination des migrants, parmi lesquels on retrouve une large proportion de jeunes étudiants (20-29ans) et de jeunes actifs (30-44ans).

Les ménages

L'EPCI montre un fort contraste entre communes urbanisées populaires et périphérie plus valorisée.

Les ménages fragiles

Les secteurs les plus denses concentrent aussi les ménages les plus pauvres. Cependant la majorité des ménages sous le seuil de pauvreté est déjà logée dans le parc HLM. Ce dernier se montre par ailleurs le plus accessible aux ménages les plus pauvres en accueillant 1 ménage pauvre sur deux en 2011.

Le parc de logements

La structure du parc évolue assez peu entre 2001 et 2011, tout comme le parc lui-même (+3,8%). La construction neuve est essentiellement destinée aux propriétaires occupants, dont le nombre décroît sur Maubeuge, Louvroil et Hautmont. Le parc locatif privé quant à lui se développe dans l'immédiate périphérie de Maubeuge grâce à la restructuration. Cependant, sur Aulnoye-Aymeries, Bachant et Leval, on constate une importante mutation de logements locatifs privés en locatif HLM (- 257 logements, soit une baisse du locatif privé de 27 %) : des informations complémentaires seraient nécessaires pour identifier l'origine de cette mutation (rachat de patrimoine, d'un changement de codification de bailleur, etc.).

Un parc locatif HLM développé

Avec un taux de logements locatifs de 27 %, c'est le taux le plus élevé des EPCI de l'arrondissement, avec un parc assez ancien (50 % avec des financements avant 1977) et disséminé sur un axe entre Aulnoye-Aymeries et Jeumont.

Ce parc souffre d'une vacance (hors vacance technique) non négligeable (4,88 % contre 1,74 % dans le département), tout particulièrement à Hautmont (11 %).

Pourtant, la demande est importante : 6 602 demandeurs actifs en 2010, soit 73 % de l'arrondissement, alors que le parc HLM pèse pour 71 % de l'offre. Cette demande reste essentiellement locale.

Les principaux enjeux

Démographie

- **La fuite des jeunes à court terme**

La question démographique qui prédomine est la diminution importante de frange de la population la plus jeune (-366 jeunes de moins de 30 ans en moyenne par an entre 2010 et 2040), sans que le territoire ne montre en retour un vieillissement plus marqué pour le moment.

- **L'accueil des plus âgés à plus long terme**

Comme pour les autres EPCI de l'arrondissement, la tendance au vieillissement de la population amènera le territoire à devoir s'interroger sur le logement des 30 % de plus de 60 ans à l'horizon 2040 (+278 personnes de plus de 60 ans en moyenne par an), alors qu'ils ne sont que 20 % aujourd'hui.

Logement

- **Un parc social à conforter**

Un parc locatif HLM-SEM important, dont le rôle social doit être maintenu, car fortement sollicité. Même s'il ne montre pas de signe de dégradation spécifique, son ancienneté et son importance nécessite une vigilance particulière, notamment dans les communes où la vacance HLM est plus élevée (comme Hautmont).

- **Un marché très local mais soumis aux fluctuations du marché**

Tant dans l'accession à la propriété que dans la demande HLM, les ménages s'installant dans le Val de Sambre sont en grande partie déjà originaire de l'EPCI. Néanmoins, les prix des terrains à bâtir ont fortement évolué entre 2006 et 2009 en passant de 20€/m² à 44€/m² en moyenne, surtout dans les communes rurales en périphérie Est, Ouest et Nord de Maubeuge.

Le Quercitain – EPCI 16

La population

C'est l'EPCI le plus dynamique de l'arrondissement du point de vue démographique.

Un EPCI dynamique A la différence des 3 autres EPCI, le Quercitain gagne de la population (+1905 personnes en 11 ans, soit +3.8 %), en particulier sur les communes de la couronne péri-urbaine de Valenciennes. Cette évolution est positive depuis le début des années 80 et concerne essentiellement les actifs de 40 à 60 ans (+11 % en 11 ans).

Des ménages plus grands La diminution de la taille moyenne des ménages se fait plus lentement ici que dans le reste de l'arrondissement, ce qui met le Quercitain à la première place en 2010 avec une taille moyenne de 2,52 contre 2,46 dans le Nord.

De ce fait, les projections des ménages Omphale-Insee, annoncent une augmentation du nombre de ménages de +22 % entre 2010 et 2040, soit 23 250 ménages supplémentaires.

Une population jeune, mais à relativiser L'indice de jeunesse du Quercitain se situe à 1,21 en 2010, ce qui reste inférieur au niveau départemental (1,39) ou à celui du Val de Sambre (1,32).

En raison de l'arrivée massive de jeunes ménages accédants (péri-urbanisation valenciennoise), la population de moins de 20 ans diminue moins vite qu'ailleurs (-2 % en 11 ans contre près de -8 % au niveau départemental).

Une population âgée limitée La population de plus de 60 ans a augmenté de 10 % en 11 ans, ce qui est plutôt moyen par rapport aux évolutions constatées sur l'arrondissement et inférieur à l'évolution départementale (+13 %).

Un territoire résidentiel attractif La dynamique démographique est due à la fois au solde naturel ainsi qu'aux migrations.

Ainsi, c'est le seul EPCI dont le taux de variation dû au mouvement migratoire est positif (0,10 %), les autres EPCI, le département et la région étant négatifs.

Associé à un solde naturel pourtant faible (+0,25), le Quercitain montre un taux de variation annuel 99-09 élevé (+0,34).

Les ménages

61 % des ménages quercitains sont éligibles au parc social en 2011. Le Quercitain est l'EPCI le plus valorisé, en particulier sur le nord du territoire.

Les ménages sous le seuil de pauvreté mais propriétaires Le nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté a baissé de 2,53 points en 11 ans, cependant, il est à constater que la majorité des ménages pauvres du Quercitain sont des propriétaires occupants, dont 54 % sont âgés de 60 ans et plus.

Une mobilité entravée Le parc HLM est de moins en moins accessible aux ménages modestes. En effet, en 2001, 37 % des ménages pauvres en mobilité étaient accueillis dans le parc social, contre seulement 19 % en 2011, le report se faisant sur la parc locatif privé. Ce dernier n'exerce cependant pas de rôle social particulièrement élevé en 2011.

Le parc de logements

Le parc de logement du Quercitain est celui qui connaît l'évolution la plus importante en nombre (+10,3 %). Les prix du foncier y sont toujours les plus élevés de l'arrondissement avec 52€/m² de terrain constructible, soit près du double de 2006 (+91%).

Un parc en propriété occupante majoritaire Près de ¾ du parc quercitain est occupé en propriété, contre 58 % au niveau national en 2011.

L'évolution de ce parc est plus précisément due à une construction neuve plus dynamique sur le nord (extension de la péri-urbanisation valenciennoise) et à l'Ouest (limitrophe à Solesmes) de l'EPCI, avec une pointe d'activité en 2007 avec presque 300 logements autorisés, puis une diminution sensible depuis (entre 100 et 150 logements commencés par an entre 2008 et 2011).

Ainsi, les 2/3 de la construction neuve est destinée aux propriétaires occupants entre 2001 et 2011.

Un parc HLM encore peu développé

Le parc HLM est le plus récent de l'arrondissement. Il est individuel, peu développé (8%) et est surtout concentré sur les plus principales communes : Le Quesnoy, Bavay et Landrecies.

L'accès à ce dernier se montre particulièrement difficile en 2011, avec un taux de rotation en baisse, et une pression en hausse, en raison d'une demande locale et extérieure importante, du valenciennois, mais aussi du Val de Sambre et de l'Avesnois.

Une vacance de courte durée

Bien que la vacance du parc total soit la moins élevée de l'arrondissement (8 % en 2011), et grimpe entre 2001 et 2011 de 33 % (+ 439 logements). Au regard des facteurs d'évolution, il s'agit principalement d'une vacance courte. De même, le taux de vacance dans le parc HLM est particulièrement bas, 1,51 %, signe d'une offre insuffisante.

Les principaux enjeux

Démographie

- **Une population en hausse**

Malgré un poids démographique faible, c'est le seul EPCI de l'Avesnois qui gagne de la population grâce à la péri-urbanisation valenciennoise.

- **Mais toujours vieillissante**

Pour autant, ce n'est pas un territoire jeune, le solde naturel reste faible et la question du vieillissement de la population se pose dans les mêmes termes que les autres EPCI de l'arrondissement.

Logement

- **Des ménages pauvres mais propriétaires**

Une attention toute particulière doit être portée aux ménages âgés propriétaires, dont un nombre non négligeable disposent de revenus sous le seuil de pauvreté.

- **Un parc locatif à développer, notamment HLM**

Il existe assez peu de logements locatifs sur le Quercitain et encore moins de locatif HLM. Ces deux segments mériteraient donc d'être développés sur tout le territoire, en favorisant :

- l'accès du parc HLM existant,
- une mixité des typologies, individuelle et collective, pour maintenir une offre collective de plus petite taille, plus abordable par les jeunes ménages en décohabitation.

L'Avesnois – EPCI 18

La population

Une récente stabilité La baisse de la population a été continue depuis 1968, mais elle s'est stabilisée sur la dernière période inter-censitaire.

Sans transformation importante de sa structure L'Avesnois reste un EPCI rural, mais sans être stigmatisé par une part trop importante de population âgée :

- La taille moyenne des ménages (2,43) en 2010 est quasi identique au niveau départemental (2,45) tant dans son niveau que dans son évolution.
- Il gagne le moins de retraités et perd quasiment autant de ménages de moins de 40 ans.
- L'indice de jeunesse (1,17) même s'il reste le plus faible de l'arrondissement, son évolution est également la plus basse.

Deux tendances qui s'annulent La stabilité démographique de l'EPCI provient de la combinaison d'un solde naturel (taux de variation de 0,26) annulé par un solde migratoire négatif (taux de variation annuel de -0,27).

Les ménages

Comme pour le Quercitain, le nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté tend à diminuer, mais moins vite (-1,14 contre -2,53 pour l'EPCI 16).

Ces ménages modestes sont accueillis essentiellement dans le parc locatif privé, et sont plutôt jeunes (plus de 60 % ont moins de 44 ans). A noter cependant, une proportion non négligeable de ménages pauvres plus âgés, mais déjà propriétaires.

Le parc de logements

Le parc total de l'Avesnois progresse moins rapidement (7,3 %) qu'au niveau national (11,4 %), mais les autorisations de construire restent globalement stables autour d'une centaine de logements par an depuis 2004. Les propriétaires occupants accaparent 64 % du parc neuf.

C'est le parc locatif privé qui évolue le plus et gagne 3 points en 11 ans, cette évolution étant permise principalement par l'apparition de logements issus de restructuration et de transformation de logements précédemment occupés en propriété.

Une vacance de long terme à surveiller Le parc de logements vacants continue de progresser et représente 11 % du parc total, 3 points de plus que le niveau départemental. C'est dans l'Avesnois que la vacance de + de 4 ans est la plus importante (3 %), même si elle tend à diminuer légèrement.

Un parc HLM très concentré Le parc public progresse également d'un point, mais reste inférieur à 10 % et comme le Quercitain, il est concentré principalement sur Avesnes et Sains-du-Nord. Il n'est donc pas surprenant d'y trouver 70 % de collectifs, mais assez peu vacant.

Une mobilité plus difficile vers le parc HLM L'Avesnois est le seul EPCI dont la mobilité résidentielle est en hausse, cependant, les ménages modestes ont de plus en plus de difficultés à accéder au parc social qui ne représente plus que 23 % du parc accessible à ceux-ci en 2011 contre 40 % en 2001.

Les principaux enjeux

Démographie

- **Pas de transformation à court terme**

Le territoire montre une certaine stabilité démographique et il suit les évolutions tendanciennes moyennes du département.

A noter néanmoins, une proportion plus importante de ménages âgés, que l'on retrouve également au sein de la demande sociale.

Trois territoires dont les écarts peuvent se creuser

Le territoire se décompose en trois secteurs bien distincts :

- le Nord, en limite de Val de Sambre, se montre valorisé, avec des ménages plus aisés, une évolution du parc occupé en propriété importante et des prix fonciers élevés (Nord d'Avesnes-sur-Helpe). Le corollaire étant un parc locatif HLM peu développé et un parc locatif privé montrant quelques signes de fragilité (PPPI et rôle social fort sur certaines communes).
 - **Développer une offre locative, notamment HLM alternative** pour les ménages en mobilité (qu'ils viennent du Val de Sambre ou de l'Avesnois).
 - Veiller à la **qualité du parc locatif privé**.
- Une frange centrale plus diversifiée, entre le moyen pôle d'Avesnes concentrant le parc social et une périphérie plus résidentielle, gagnant de la population.
- Et une frange Sud, plus pauvre, avec une majorité de communes dont les ménages sont éligibles au parc social pour plus de 70 % d'entre eux et un parc occupé en propriété fragilisé : part de potentiellement indigne plus forte.
 - Veiller à l'**amélioration de la qualité du parc ancien, notamment les propriétaires occupants**.
 - Développer une **offre locative accessible aux personnes âgées, et de qualité**.

Fourmies-Trélon – EPCI 19

La population

La population de l'EPCI continue de diminuer, néanmoins, cette baisse semble ralentir sur la période 1999-2010, son taux de variation annuel passant de -0,43 à -0,22 % par an entre 99 et 2010.

Une importante modification de la structure de la population

Fourmies-Trélon subit la transformation de la structure d'âge de population la plus forte :

- baisse du nombre de jeunes (-11 %)
- hausse importante du nombre des plus de 60 ans (+ 17% contre 13 % pour le département).

L'indice de jeunesse atteint le même niveau que le Quercitain (1,21) mais il a diminué beaucoup plus vite en 11 ans (-0,38 points contre -0,15 points).

Comme pour l'Avesnois, la taille moyenne des ménages (2,42) s'approche de la tendance départementale.

Des migrations sortantes importantes

Le solde naturel positif ne permet pas d'enrayer la baisse de population qui est principalement due à un solde migratoire négatif important, touchant les ménages de moins de 45 ans.

A noter les faibles migrations entrantes des plus de 45 ans, mais qui montrent un solde positif (contrairement au Val de Sambre).

Les ménages

Les ménages de cet EPCI montrent des signes de paupérisation importants :

- près d'un ménage sur deux est éligible au PLA-I (46%) et les $\frac{3}{4}$ au logement social (PLUS) ;
- un tiers des ménages (32%) disposent de ressources sous de le seuil de pauvreté (11 points de plus que le département) en 2011 ;
- une mobilité limitée des ménages et très peu d'échange avec les territoires voisins.

Le parc de logements

Le parc de résidences principales de Fourmies-Trélon se rapproche de la structure nationale : 54 % de logements en propriété occupante (taux le plus faible de l'arrondissement), 22 % de locatif privé et autant de HLM.

Un problème de vacance

Par contre, le parc vacant gonfle en 10 ans de 9 à 12 % (+384 logements). Cette hausse de la vacance est due principalement à la vacance de court terme.

Néanmoins, on peut signaler un problème de vacance au sein du parc HLM, principalement à Fourmies, où les 35 % de parc HLM s'avèrent anciens, et composé de 78 % de logements collectifs.

Le rôle social effectif du parc social

Plus largement, l'EPCI est le 2^{ème} de l'arrondissement pour son taux de logements locatifs sociaux (24 %) après le Val de Sambre.

Le parc HLM joue son rôle d'accueil auprès des populations fragiles, avec un taux de mobilité important et l'accueil de la majorité des ménages pauvres du territoire.

Et un locatif privé de qualité moindre

Le parc privé accueille également un nombre important de ménages pauvres et souffre de problèmes de qualité importants, avec 29 % des logements locatifs privés potentiellement indignes.

Les principaux enjeux

Démographie

- **Accompagner le déclin démographique**

La population décroît depuis 1968 et la population pauvre augmente ces dix dernières années. Les jeunes et les actifs quittant le territoire.

- **Accueillir une population vieillissante**

Le vieillissement de la population locale et l'arrivée de nouveaux ménages âgés doit être anticipée par le développement d'une offre adaptée.

Logement

- **Accompagner la mutation du parc HLM**

Réfléchir à l'avenir du parc collectif de mauvaise qualité qui souffre d'une vacance importante en développant une offre récente plus adaptée aux besoins des ménages, tout en restant accessible financièrement(PLA-I).

Bibliographie

Études

Diagnostic territorial Sambre Avesnois – CETE NP 2006
SCOT Sambre Avesnois
Diagnostic du PLH – CAMVS ADUS Oct 2007
Observatoire de l'Habitat – CAMVS 2010-2011
Rapports d'activité de l'ADUS 2010
Étude pré-opérationnelle pour l'élaboration d'un PLUi – CCPA
Étude Habitat "Vers une stratégie globale de l'habitat à l'échelle de la CCSA"
Déplacement-Accessibilité en Sambre Avesnois – CETE NP 2009
La péri-urbanisation sur le plateau de Mormal - 2004

Articles

-

Ouvrages

-

Annexes

**Table des
illustrations**

Table des tableaux

Table des cartes

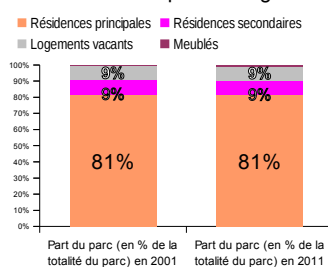
Annexes (suite)

Données de cadrage France Métropolitaine

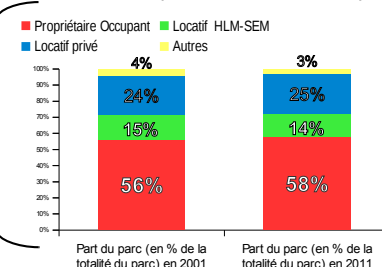
| FRANCE | Modes d'occupation du parc en logements | | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|---------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc (dont meublés) |
| Nombre de logements 2001 | 24 735 679 | 2 788 901 | 2 666 507 | 177 521 | 30 368 608 |
| Nombre de logements 2011 | 27 494 568 | 3 067 979 | 3 003 984 | 254 170 | 33 820 701 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 11,2% | 10,0% | 12,7% | 43,2% | 11,4% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 81,5% | 9,2% | 8,8% | 0,6% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 81,3% | 9,1% | 8,9% | 0,8% | 100,0% |

| FRANCE | Statut d'occupation des résidences principales | | | | |
|--|--|-----------------|---------------|-----------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales |
| Nombre de logements 2001 | 13 892 670 | 3 797 864 | 5 996 402 | 1 048 743 | 24 735 679 |
| Nombre de logements 2011 | 15 915 145 | 3 938 558 | 6 824 278 | 816 587 | 27 494 568 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 14,6% | 3,7% | 13,8% | -22,1% | 11,2% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 56,2% | 15,4% | 24,2% | 4,2% | 100,0% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2011 | 57,9% | 14,3% | 24,8% | 3,0% | 100,0% |

FRANCE
Structuration du parc en logement

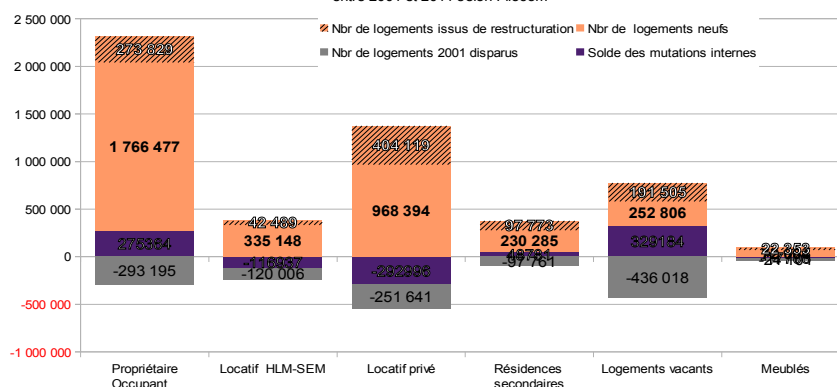


Structuration du parc des résidences principales



| FRANCE | | Détail de l'évolution du parc par segment | | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|-----------------|---------------|-----------|------------------------|------------------------|-------------------|---------|------------|
| | | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc |
| A | Total parc 2001 | 13 892 670 | 3 797 864 | 5 996 402 | 1 048 743 | 24 735 679 | 2 788 901 | 2 666 507 | 177 521 | 30 368 608 |
| B | Solde des mutations internes | 275364 | -116937 | -292996 | -249789 | -384358 | 48781 | 329184 | -17708 | 0 |
| C | Nbr de logements 2001 disparus | -293 195 | -120 006 | -251 641 | -74 323 | -739 165 | -97 761 | -436 018 | -24 101 | -1 297 045 |
| D | Nbr de logements neufs | 1 766 477 | 335 148 | 968 394 | 54 448 | 3 124 467 | 230 285 | 252 806 | 72 004 | 3 679 562 |
| E | Nbr de logements issus de restructuration | 273 829 | 42 489 | 404 119 | 37 508 | 757 945 | 97 773 | 191 505 | 22 353 | 1 069 576 |
| Total parc 2011 A+B+C+D+E | | 15 915 145 | 3 938 558 | 6 824 278 | 816 587 | 27 494 568 | 3 067 979 | 3 003 984 | 230 069 | 33 820 701 |

Les facteurs de transformation du parc de logements entre 2001 et 2011 selon Filocom



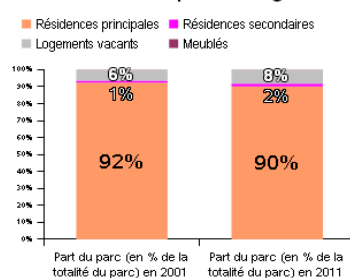
Annexes (suite)

Données de cadrage Département Nord

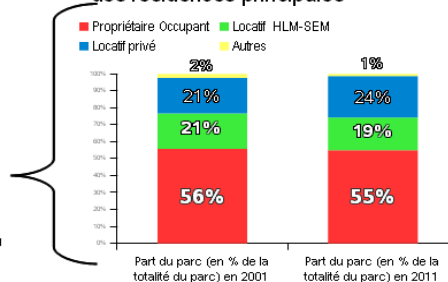
| NORD | Modes d'occupation du parc en logements | | | | TOTAL Parc (dont meublés) |
|--|---|------------------------|-------------------|---------|------------------------------|
| | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | |
| Nombre de logements 2001 | 971 280 | 12 137 | 66 328 | 1 126 | 1 050 871 |
| Nombre de logements 2011 | 1 056 802 | 19 701 | 94 150 | 2 041 | 1 172 694 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 8,8% | 62,3% | 41,9% | 81,3% | 11,6% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 92,4% | 1,2% | 6,3% | 0,1% | 100,0% |

| NORD | Statut d'occupation des résidences principales | | | | Résidences principales |
|--|--|-----------------|---------------|---------------|------------------------|
| | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | |
| Nombre de logements 2001 | 541 629 | 203 559 | 202 478 | 23 614 | 971 280 |
| Nombre de logements 2011 | 580 164 | 205 625 | 256 593 | 14 420 | 1 056 802 |
| Evolution du nbr de logt 2001-2011 | 7,1% | 1,0% | 26,7% | -38,9% | 8,8% |
| Part du parc (en % de la totalité du parc) en 2001 | 55,8% | 21,0% | 20,8% | 2,4% | 100,0% |

NORD Structuration du parc en logement



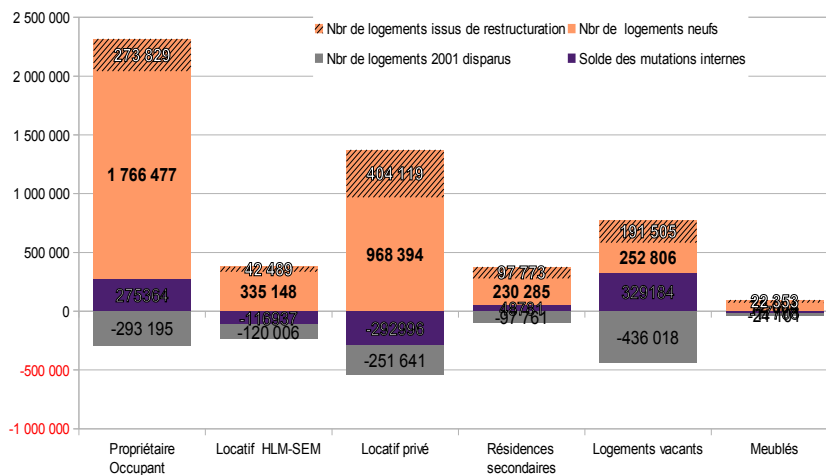
des résidences principales



| NORD | | Détail de l'évolution du parc par segment | | | | | | | | |
|------|---|---|-----------------|---------------|----------|------------------------|------------------------|-------------------|---------|------------|
| | | Propriétaire Occupant | Locatif HLM-SEM | Locatif privé | Autres | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Meublés | TOTAL Parc |
| A | Total parc 2001 | 541 629 | 203 559 | 202 478 | 23 614 | 971 280 | 12 137 | 66 328 | 1 126 | 1 050 871 |
| B | Solde des mutations internes | 275364 | -116937 | -292996 | -249789 | -384358 | 48781 | 329184 | -17708 | 0 |
| C | Nbr de logements 2001 disparus | -7 977 | -4 544 | -8 764 | -2 268 | -23 553 | -3 | -21 | 0 | -23 577 |
| D | Nbr de logements neufs | 39 979 | 19 134 | 31 159 | 770 | 91 042 | 2 114 | 7 873 | 368 | 101 397 |
| E | Nbr de logements issus de restructuration | 5 694 | 2 158 | 24 697 | 543 | 33 092 | 1 530 | 9 089 | 292 | 44 003 |
| | Total parc 2011 A+B+C+D+E | 854 689 | 103 370 | -43 426 | -227 130 | 687 503 | 64 559 | 412 453 | -15 922 | 1 172 694 |

Les facteurs de transformation du parc de logements

entre 2001 et 2011 selon Filocom



Annexes (suite)

Point mort par EPCI

Le « **point mort** » est la mesure a posteriori de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il explique qu'il y a des besoins en logements même si la population ne croît pas et pourquoi, dans certains cas, une production relativement importante de logement peut s'accompagner d'une perte démographique.

Calcul

Le « point mort » évalue le nombre de constructions neuves à produire pour garder le même nombre d'habitants. Il combine :

- le **desserrement** : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire.
NOTA : L'augmentation de la taille moyenne des ménages conduirait à un résultat négatif, correspondant à une diminution du parc.
- le **renouvellement** : si le parc détruit spontanément plus de logement qu'il n'en produit par ailleurs, cette perte doit être compensée par une offre nouvelle qui viendra s'ajouter au desserrement.
- et la **variation** : définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales issues du desserrement pour définir un résultat global.

Effet démographique

Ce « point mort » est le calcul du nombre de logements qu'il aurait fallu produire à population constante. Lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques le « point mort » ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; et a contrario, lorsqu'elle décroît, il faut revoir le « point mort » à la baisse.

C'est ce que l'on appelle l'**effet démographique** qui, additionné au point mort, va constituer le calcul complet.

Précaution d'usage

Le principal défaut est de se baser sur des tendances d'évolution passées qui n'ont sans doute plus lieu d'être aujourd'hui, lorsqu'il s'agit de recentrer la production sur les zones urbaines denses, alors que la population de ces mêmes centres urbains avait tendance à décliner sous l'effet de la péri-urbanisation.

La méthode ne prend pas non plus en compte les besoins non satisfaits, le déficit de logement au début de la projection.

EPCI 16 – Le Quesnoy

| EPCI 16 | Propriétaire Occupant | HLM SEM | Locatif Privé | Autre | Résidence secondaire | Logement vacant | Meublé | Disparition | TOTAL 2001 19 478 |
|--------------------------------|-----------------------|---------|---------------|--------|----------------------|-----------------|--------|-------------|----------------------|
| Propriétaire occupant | 10 868 | s | 664 | 74 | 109 | 539 | s | 115 | 12 377 |
| HLM et SEM | 13 | 1 314 | s | s | s | 54 | 0 | 117 | 1 514 |
| Locatif privé | 623 | s | 1 740 | 32 | 53 | 416 | s | 19 | 2 890 |
| Autre | 190 | 33 | 76 | 273 | 23 | 107 | s | 109 | 812 |
| Résidence secondaire | 200 | s | 45 | 11 | 229 | 57 | 0 | 32 | 576 |
| Logement vacant | 381 | 20 | 280 | 24 | 74 | 304 | s | 216 | 1 308 |
| Meublé TP | s | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | s |
| Nouveau | 1 296 | 167 | 329 | 10 | 36 | 112 | s | | |
| Restructuration | 101 | 10 | 352 | 27 | 21 | 158 | s | | |
| Total 2011 : 21 492 | 13 673 | 1 557 | 3 495 | 453 | 550 | 1 747 | 17 | | |
| Évolution 2001 à 2011 : | 10,5% | 2,8% | 20,9% | -44,2% | -4,5% | 33,6% | / | | |

| Territoire | | | | | |
|--|---|--------|--------|------------|-----------------|
| Données et [modes de calcul] | Source | 2001 | 2011 | Evol 01-11 | |
| Taille moyenne des ménages | Filocom | 2,78 | 2,65 | -0,13 | A |
| Population des résidences principales | Filocom | 47 175 | 48 742 | 1 567 | B |
| Nombre de résidences secondaires (RS) | Filocom | 576 | 550 | -26 | C _{RS} |
| Nombre de logements vacants (LV) | Filocom | 1 308 | 1 747 | 439 | C _{LV} |
| Nombre de logements restructurés 01-11 (hors neuf) | Filocom | - | - | 671 | R |
| Nombre de logements disparus 01-11 | Filocom | - | - | 608 | D |
| Renouvellement (restructurés – détruits) | [= R – D] | | | 63 | BR |
| Variation vacants et occasionnels | [= C _{RS} + C _{LV}] | | | 413 | BV |
| Desserrement | [= B ₀₁ /A ₁₁ – B ₀₁ /A ₀₁] | | | 834 | BD |
| POINT MORT | [= BD - BR – BV] | | | 358 | PM |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | [= B / A ₁₁] | | | 591 | ED |
| BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS | [= PM + ED] | | | 949 | BL |

Annexes (suite)

Point mort par EPCI (suite)

EPCI 17 – Val de Sambre

| EPCI 17 | Propriétaire Occupant | HLM SEM | Locatif Privé | Autre | Résidence secondaire | Logement vacant | Meublé | Disparition | TOTAL 2001 |
|--------------------------------|-----------------------|---------|---------------|--------|----------------------|-----------------|--------|-------------|---------------|
| | | | | | | | | | 55 019 |
| Propriétaire occupant | 23 917 | 100 | 1 905 | 44 | 173 | 1 155 | 11 | 397 | 27 702 |
| HLM et SEM | 150 | 10 287 | 83 | 12 | 38 | 957 | 0 | 413 | 11 940 |
| Locatif privé | 1 635 | 706 | 4 645 | 48 | 138 | 1 165 | 11 | 520 | 8 868 |
| Autre | 269 | 34 | 153 | 488 | 12 | 189 | s | 108 | 1 256 |
| Résidence secondaire | 124 | s | 63 | s | 123 | 45 | s | 44 | 413 |
| Logement vacant | 724 | 474 | 833 | 43 | 84 | 911 | 46 | 1 699 | 4 814 |
| Meublé TP | s | 0 | s | 0 | 0 | s | s | s | 26 |
| Nouveau | 1 359 | 770 | 601 | 33 | 39 | 346 | 81 | | |
| Restructuration | 216 | 129 | 1 157 | s | 79 | 419 | 30 | | |
| Total 2011 : 57 099 | 28 396 | 12 505 | 9 443 | 680 | 686 | 5 194 | 195 | | |
| Évolution 2001 à 2011 : | 2,5% | 4,7% | 6,5% | -45,9% | 66,1% | 7,9% | 650,0% | | |

| Territoire | | | | | |
|--|---|---------|---------|---------------|-----------------|
| Données et [modes de calcul] | Source | 2001 | 2011 | Evol 01-11 | |
| Taille moyenne des ménages | Filocom | 2,76 | 2,57 | -0,19 | A |
| Population des résidences principales | Filocom | 134 134 | 127 651 | -6 483 | B |
| Nombre de résidences secondaires (RS) | Filocom | 413 | 686 | 273 | C _{RS} |
| Nombre de logements vacants (LV) | Filocom | 4 814 | 5 194 | 380 | C _{LV} |
| Nombre de logements restructurés 99-09 (hors neuf) | Filocom | - | - | 2 038 | R |
| Nombre de logements disparus 99-09 | Filocom | - | - | 3 187 | D |
| Renouvellement (restructurés – détruits) | [= R – D] | | | -1 149 | BR |
| Variation vacants et occasionnels | [= C _{RS} + C _{LV}] | | | 653 | BV |
| Desserrement | [= B ₀₁ /A ₁₁ – B ₀₁ /A ₀₁] | | | 3 593 | BD |
| POINT MORT | [= BD - BR - BV] | | | 4 089 | PM |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | [= B / A ₁₁] | | | -2 523 | ED |
| BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS | [= PM + ED] | | | 1 566 | BL |

Annexes (suite)

Point mort par EPCI (suite)

EPCI 18 – Avesnois

| EPCI 18 | Propriétaire Occupant | HLM SEM | Locatif Privé | Autre | Résidence secondaire | Logement vacant | Meublé | Disparition | TOTAL 2001 13 784 |
|--------------------------------|-----------------------|---------|---------------|--------|----------------------|-----------------|--------|-------------|----------------------|
| Propriétaire occupant | 6 396 | s | 535 | 34 | 53 | 392 | 0 | 100 | 7 515 |
| HLM et SEM | s | 931 | 0 | 0 | s | 73 | 0 | 79 | 1 090 |
| Locatif privé | 400 | 56 | 1 685 | 11 | 39 | 382 | s | 0 | 2 575 |
| Autre | 154 | s | 76 | 343 | 13 | 89 | 0 | 41 | 720 |
| Résidence secondaire | 109 | s | 58 | s | 174 | 39 | 0 | 18 | 404 |
| Logement vacant | 275 | 47 | 379 | 37 | 50 | 440 | s | 216 | 1 450 |
| Meublé TP | s | 0 | s | 0 | s | s | 13 | s | 30 |
| Nouveau | 530 | 98 | 126 | s | 20 | 54 | s | | |
| Restructuration | 91 | s | 327 | 12 | 26 | 166 | s | | |
| Total 2011 : 14 785 | 7 962 | 1 148 | 3 192 | 444 | 378 | 1 638 | 23 | | |
| Évolution 2001 à 2011 : | 5,9% | 5,3% | 24,0% | -38,3% | -6,4% | 13,0% | -23,3% | | |

| Territoire | | | | | |
|--|---|--------|--------|------------|-----------------|
| Données et [modes de calcul] | Source | 2001 | 2011 | Evol 01-11 | |
| Taille moyenne des ménages | Filocom | 2,75 | 2,57 | -0,18 | A |
| Population des résidences principales | Filocom | 31 232 | 31 210 | -22 | B |
| Nombre de résidences secondaires (RS) | Filocom | 404 | 378 | -26 | C _{RS} |
| Nombre de logements vacants (LV) | Filocom | 1 450 | 1 638 | 188 | C _{LV} |
| Nombre de logements restructurés 99-09 (hors neuf) | Filocom | - | - | 628 | R |
| Nombre de logements disparus 99-09 | Filocom | - | - | 459 | D |
| Renouvellement (restructurés – détruits) | [= R – D] | | | 169 | BR |
| Variation vacants et occasionnels | [= C _{RS} + C _{LV}] | | | 162 | BV |
| Desserrement | [= B ₀₁ /A ₁₁ – B ₀₁ /A ₀₁] | | | 795 | BD |
| POINT MORT | [= BD - BR - BV] | | | 464 | PM |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | [= B / A ₁₁] | | | -9 | ED |
| BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS | [= PM + ED] | | | 456 | BL |

Annexes (suite)

Point mort par EPCI

(suite)

EPCI 19 - Fourmies-Trélon

| EPCI 19 | Propriétaire Occupant | HLM SEM | Locatif Privé | Autre | Résidence secondaire | Logement vacant | Meublé | Disparition | TOTAL 2001 11 999 |
|--------------------------------|-----------------------|---------|---------------|--------|----------------------|-----------------|--------|-------------|----------------------|
| Propriétaire occupant | 4 850 | s | 429 | 21 | 27 | 305 | 0 | 78 | 5 716 |
| HLM et SEM | 16 | 2 090 | s | s | s | 247 | 0 | 87 | 2 451 |
| Locatif privé | 299 | s | 1 398 | 13 | 17 | 379 | 0 | 11 | 2 121 |
| Autre | 72 | s | 49 | 146 | s | 56 | 0 | 18 | 356 |
| Résidence secondaire | 66 | 0 | 29 | s | 103 | 31 | s | 18 | 249 |
| Logement vacant | 157 | 60 | 249 | 18 | 35 | 315 | s | 256 | 1 094 |
| Meublé TP | s | 0 | 0 | 0 | 0 | s | s | s | 12 |
| Nouveau | 324 | 188 | 62 | s | s | 47 | 0 | | |
| Restructuration | 44 | 31 | 200 | s | 27 | 96 | s | | |
| Total 2011 : 12 564 | 5 829 | 2 384 | 2 421 | 209 | 233 | 1 478 | s | | |
| Évolution 2001 à 2011 : | 2,0% | -2,7% | 14,1% | -41,3% | -6,4% | 35,1% | / | | |

| Territoire | | | | | |
|--|---|--------|--------|------------|-----------------|
| Données et [modes de calcul] | Source | 2001 | 2011 | Evol 01-11 | |
| Taille moyenne des ménages | Filocom | 2,69 | 2,55 | -0,14 | A |
| Population des résidences principales | Filocom | 27 978 | 26 521 | -1 457 | B |
| Nombre de résidences secondaires (RS) | Filocom | 249 | 233 | -16 | C _{RS} |
| Nombre de logements vacants (LV) | Filocom | 1 094 | 1 478 | 384 | C _{LV} |
| Nombre de logements restructurés 99-09 (hors neuf) | Filocom | - | - | 404 | R |
| Nombre de logements disparus 99-09 | Filocom | - | - | 473 | D |
| Renouvellement (restructurés – détruits) | [= R – D] | | | -69 | BR |
| Variation vacants et occasionnels | [= C _{RS} + C _{LV}] | | | 368 | BV |
| Desserrement | [= B _{01/A₁₁} – B _{01/A₁₁}] | | | 571 | BD |
| POINT MORT | [= BD - BR – BV] | | | 272 | PM |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | [= B / A ₁₁] | | | -571 | ED |
| BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS | [= PM + ED] | | | -299 | BL |

Annexes (suite)

GLOSSAIRE FILOCOM

Autres (mode d'occupation au sein des Résidences Principales)
On trouve dans cette catégorie, les locataires d'une collectivité publique (Etat, région, département, commune), les occupants à titre gratuit, l'occupation soumise à un bail rural et les autres (reste correspondant essentiellement aux loueurs en meublé soumis au droit de bail, soit un effectif faible). Chacune de ces catégories peut être isolée dans FILOCOM.

Classement cadastral Une classification des logements a été établie par la DGI à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux mentionnés au tableau dans l'annexe suivante. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement. Il est notamment utilisé pour le calcul de l'indicateur sur le PPPI.

Cohabitation Présence de plusieurs foyers fiscaux au sein d'un même ménage, c'est-à-dire d'une même résidence principale. Ces foyers fiscaux supplémentaires sont dénommés des rattachés fiscaux.

Confort La définition du confort a été établie en trois modalités :

- sans confort (Conf = 0) : ni baignoire, ni douche, ni wc*
- tout confort (Conf = 2) : baignoire ou douche, wc* et chauffage central
- confort partiel (Conf = 1) : les autres possibilités

*wc affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle (les wc communs à plusieurs logements sont donc exclus).

Disparus/Disparitions L'identifiant logement, invariant depuis 1999, permet d'identifier les nouveaux logements qui apparaissent au sein de la base FILOCOM, mais également ceux qui disparaissent. Il faut cependant préciser que les disparitions dans FILOCOM, sont des disparitions fiscales et non physiques. Ainsi, lorsqu'un logement est transformé substantiellement (scindé ou fusionné avec un autre) ou qu'il change d'usage, comme par exemple, un commerce, un cabinet médical ou un bureau d'avocat, il disparaît de la base car il n'est plus utilisé comme logement. Le nombre de disparus regroupe donc, non seulement les démolitions de logements, mais également (la plupart du temps) les divisions, les fusions, et les utilisations par des activités du tertiaire et commerciales.

Construction neuve Si un nouveau logement est créé au sein d'un immeuble dont la construction date de plus de 4 ans, ce logement est dit issu de restructuration ou de changement d'usage (transformation de bureaux, de commerces, de garages en logements, division d'immeubles ou de grands logements, etc). A contrario, si un nouveau logement apparaît dans un immeuble au cours des 4 années qui suivent sa construction, ce dernier est considéré comme neuf, en raison notamment des délais parfois long de commercialisation de résidences neuves et/ou de prise en compte au sein de la base FILOCOM.

Emménagé récent Un ménage est appelé emménagé récent lorsqu'il a changé de résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'inventaire FILOCOM, quelque soit son statut d'occupation.

Annexes (suite)

GLOSSAIRE

FILOCOM (suite)

- Foyer fiscal** Un foyer fiscal est composé de l'ensemble des personnes qui sont comptabilisées sur une seule feuille d'imposition, celle du contribuable principal, aussi appelé « chef de ménage ». Ainsi, l'impôt est établi sur l'ensemble des revenus du contribuable et de son foyer fiscal (conjoint, enfants mineurs ou étudiants de moins de 25 ans à charge, personnes à charge).
NOTA : Depuis la déclaration des revenus de 2003, les enfants et petits-enfants en garde alternée ont été pris en compte. Ils comptent pour 0,5 dans chacun des deux logements où ils résident.
- Locatif HLM SEM** Il s'agit de logements appartenant à un organisme d'HLM ou une SEM, à l'exclusion des locataires d'une collectivité publique.
- Locatif privé** Il s'agit de logements du secteur privé loués vides à des particuliers, dont le propriétaire est une personne physique ou une personne morale de droit privé ou une copropriété.
- Logement vacant** (LV ou VA) : voir « Vacant »
- Ménage** Un ménage est assimilé à une résidence principale.
- Meublés** Les logements meublés sont ceux soumis à la taxe professionnelle spécifique aux loueurs de meublés.
- Neuf** (logement) : voir « Construction neuve »
- Nouveaux logements** Logements nouvellement soumis à la taxe d'habitation, apparus entre deux inventaires FILOCOM. Ils comprennent les logements neufs ainsi que les logements issus de restructuration ou de changement d'usage.
- Occupé** Distinction effectuée lors des traitements sur les résidences principales et qui vise à ne retenir que les logements dont les occupants sont > 1. En effet, il arrive de trouver au sein de la base FILOCOM des logements sans occupants (cf. « Parc de logements ») comme par exemple :
un logement taxé en résidence principale, mais occupé en tant que bureau par une association ou autre personne morale ou encore une profession libérale.
un logement étudiant qui est rattaché au foyer fiscal (IR) de ses parents
un logement où la DGI recherche l'occupant suite à un déménagement.,
Certains traitements les excluent, comme ceux effectués sur les caractéristiques des occupants, d'autres non.
- Parc de logements** Il s'agit de l'ensemble des locaux occupés ou vacants à usage d'habitation, pour lesquels la taxe d'habitation est due. Les locaux comportant moins d'une pièce d'habitation, d'une superficie inférieure à 5 m² ou supérieure à 1 000 m² ont été retirés de la chaîne de traitement du fichier FILOCOM. Des cas de locaux soumis à la TH et non à usage d'habitation peuvent figurer dans le fichier, tels que :
- les locaux utilisés à titre privatif par des sociétés, associations ou organismes privés non retenus à la taxe professionnelle,
- les locaux sans caractère industriel ou commercial utilisés par des organismes de l'État, des régions, des départements, des communes, des établissements publics.

Annexes (suite)

GLOSSAIRE

FILOCOM (suite)

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le PPPI est estimé à partir de critères statistiques concernant le classement cadastral et les revenus des occupants : il cible le parc privé le plus dégradé dans lequel résident des ménages aux ressources modestes. Le PPPI est ainsi composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales privées) habitant en fonction du zonage Cellier (A,B,C) et du classement 6, 7, et 8 et des revenus (<70% du seuil de pauvreté).

Rattachés fiscaux

Le rattachement au sens de la Taxe d'Habitation concerne les cas de déclaration de revenus affectés à un même logement à l'exception des taxations simples et taxation conjointe. Ce sont bien souvent des enfants majeurs ou des ascendants, vivant sous le même toit que leurs parents/enfants, qui remplissent une déclaration de revenus séparée ; ils constituent donc un foyer fiscal distinct, mais sont appelés « rattachés ».

Même si FILOCOM comptabilise l'ensemble des occupants du logement ainsi que leurs ressources, les données personnelles (âge par exemple) ne sont disponibles que pour les deux premiers d'entre eux.

Résidence principale

Il s'agit d'un logement soumis à la taxe d'habitation. Si un contribuable occupe périodiquement plusieurs logements, il a la possibilité de déclarer celui qu'il affecte à sa résidence principale; les autres logements, ainsi que les logements occasionnels, seront considérés comme résidences secondaires. La jurisprudence considère la résidence principale comme celle de plus longue période d'habitation. Cette catégorie regroupe les modes d'occupations suivants : Propriétaires Occupants (PO), le Locatif privé (LP), le Locatif HLM-SEM (HLM) et les autres.

Résidence secondaire

voir « Résidence principale »

Restructuration ou changement d'usage

(logement issu de) : voir « Construction neuve »

Revenu (imposable)

Ce sont les revenus imposables nets de tous les occupants du logement provenant de la (des) déclaration(s) de revenus, toutes déductions autorisées effectuées (10%, 20%, charges, pensions, etc...). Ils comprennent les salaires ainsi que les autres revenus imposables de l'ensemble des occupants du logement et des rattachés au logement.

Entre 1999 et 2005 les modes de calcul du revenu net restent inchangés.

A partir de 2007, il faut prendre en compte les incidences de la réforme de l'impôt sur le revenu, adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 2006. Elles conduisent, en raison de la suppression de l'abattement de l'assiette de 20% dont bénéficiaient certains contribuables, notamment les salariés, à une augmentation de 25% du revenu fiscal de référence.

Annexes (suite)

GLOSSAIRE

FILOCOM (suite)

Revenu moyen par Unité de Consommation (UCM)

Pour comparer les revenus des ménages, il faut tenir compte de la composition des familles et des économies d'échelles réalisées à mesure que le nombre de ses membres augmente.

Les variables introduites dans le fichier FILOCOM 1999 permettent de calculer des unités de consommation et le revenu moyen des ménages en fonction de ces dernières. La formule de calcul retenue est celle de l'INSEE :

$$UCM = 1 + 0,5*(Na-1) + 0,3*Ne \quad (+ 0,2 \text{ si famille monoparentale})$$

Na : nombre total d'adultes ou d'enfants de plus de 14 ans (dont conjoints)

Ne : nombre d'enfants de moins de 14 ans.

Ainsi, une personne seule compte pour une unité de consommation, un conjoint, un autre adulte ou un enfant de plus de 14 ans pour 0,5 UCM, chaque enfant de moins de 14 ans pour 0,3UCM (0,5 s'il s'agit d'une famille monoparentale).

Rôle social (d'un segment du parc de logement)

Le rôle social exercé par un segment du parc est un indicateur qui permet de savoir si le segment accueille plus de ménages à bas revenus que son propre poids dans l'offre en logements.

Il est calculé ainsi : Rôle social = A / B

A = part du segment dans le logement des ménages à bas revenus (dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond HLM);

B = poids du segment dans la structure des résidences principales.

Exemple : si 40% des ménages modestes (ressources inférieures à 60% du plafond HLM) sont logés dans le parc locatif privé alors que celui-ci ne pèse que pour 20% au sein des résidences principales, son rôle social est égal à 2.

Secret statistique

Si une donnée du fichier FILOCOM, ORDLS, PTZ est inférieure à 11 unités, il est obligatoire de la masquer afin de préserver le secret statistique, sans quoi les données ne seraient pas diffusables. Dans ce cas, un « S » remplace la donnée manquante.

S'il arrive que dans un tableau, une seule case soit soumise au secret et afin de ne pas pouvoir la retrouver à l'aide des autres données (des totaux par exemple), il est parfois nécessaire de masquer une seconde donnée. Dans ce cas, un « M » remplace la donnée manquante.

Seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté a été calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par unité de consommation sur la France métropolitaine. Rappelons que le revenu net de Filocom ne contient pas les aides sociales, ce seuil de pauvreté ne peut donc être comparé directement aux seuils de pauvreté INSEE ou CAF.

Seuil 2003 5 252 €

Seuil 2005 5 472 €

Seuil 2007 7 243 € (ATTENTION : écart important dû à l'évolution du mode de calcul du revenu imposable net : voir « Revenu »).

Seuil 2009 7 753€

Seuil 2011 8009€

Annexes (suite)

GLOSSAIRE

FILOCOM (suite)

- Sous-occupation** La sous-occupation est basée sur l'article Article R641-4 du CCH : « Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...] supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale ». Les familles composées de personnes seules ou de couples mariés ou non sont considérées comme « 1 personne ». Sont ainsi pris en compte pour le calcul de la sous-occupation, les familles sans enfant logées en 4 pièces et plus, avec 1 enfant ou 1 rattaché, logés dans un 5 pièces et plus et les familles avec 2 enfants/rattachés logés dans un 6 pièces et plus.
- Sur-occupation** La sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne. La sur-occupation légère est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.
- Taux de construction neuve** Pourcentage de logements neufs apparus au sein de la base de donnée FILOCOM au cours des deux années précédentes (par défaut) -ou au cours d'une autre période si celle-ci est mentionnée.
- Unité de Consommation des Ménages (UCM)** voir « Revenu par Unité de Consommation des Ménages (UCM) »
- Vacant** Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier : pour cette raison, il n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

Annexes (suite)

Tableau du Classement Cadastral DgFip

| CRITERES A CONSIDERER | 1 ^{ère} catégorie | 2 ^{ème} catégorie | 3 ^{ème} catégorie | 4 ^{ème} catégorie | 5 ^{ème} catégorie | 6 ^{ème} catégorie | 7 ^{ème} catégorie | 8 ^{ème} catégorie |
|---|--|----------------------------|--|--|--|--|---|--|
| 1. Caractère architectural de l'immeuble | Nettement somptueux | Particulièrement soigné | Belle apparence | | Sans caractère particulier | | | Aspect délabré |
| 2. Qualité de la construction | Excellente <i>Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité.</i> | | Très bonne <i>Matériaux assurant une très bonne habitabilité.</i> | Bonne <i>Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes.</i> | | Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents. | Médiocre <i>Construction économique, en matériaux bon marché, présentant souvent certains vices.</i> | Particulièrement défectueuse <i>Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.</i> |
| 3. Distribution du local <i>conception générale</i> | Très large conception | Large conception | Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes. <i>Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.</i> | | Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc. | <i>Dimensions réduites même en ce qui concerne les pièces d'habitation, notamment dans les constructions récentes.</i> | Logement souvent exigü. <i>Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits)</i> | |
| Pièces de réception | Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses. | | Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces. | | Existence, en général, d'une pièce de réception : - dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces - dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces. | En général, absence de pièces de réception. | | |
| Locaux d'hygiène | Nombreux locaux d'hygiène bien équipés. | | En général, plusieurs salles d'eau. | Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante. | Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante. | En général : -absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens; - présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents. | Absence très fréquente de locaux d'hygiène. | |
| 4. Équipements: Équipements usuels: Eau | Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local. | | | | Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs | | En général, eau à l'extérieur. | |
| WC | Un ou plusieurs éléments par local. | | | | WC particuliers généralement intérieurs | WC particuliers parfois extérieurs | WC généralement extérieurs | |
| Chauffage central | Présence habituelle. | | | Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents | Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents | - | - | Absence habituelle de tout équipement, notamment de WC. |
| Ascenseur | Présence habituelle. | | | Absence fréquente dans les immeubles anciens, présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages. | Absence très fréquente dans les immeubles anciens; présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages. | Absence habituelle dans les immeubles anciens ; présence habituelle dans les immeubles récents de plus de quatre étages. | | |
| Tapis d'escalier, escalier de service. | Présence habituelle (surtout dans les immeubles anciens). | | | Absence fréquente | - | - | - | |
| Impression d'ensemble (caractère général de l'habitation) | Grand luxe | Luxe | Très confortable | Confortable | Assez confortable | Ordinaire | Médiocre | Très médiocre |

Table des matières



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Réseau
Scientifique et Technique
de l'Équipement



Siège

2, rue de Bruxelles,
B.P. 275
59019 Lille Cedex
Tél. 03 20 49 60 00
Fax 03 20 53 15 25



Site de Haubourdin

42 bis, rue Marais
Sequedin - B.P. 10099
59482 Haubourdin Cedex
Tél. 03 20 48 49 49
Fax 03 20 50 55 09



Site de Saint-Quentin

151, rue de Paris
02100 Saint-Quentin
Tél. 03 23 06 18 00
Fax 03 23 64 11 22



**Centre Régional
d'Information et de
Coordination Routières**

61, avenue du Lieutenant Colpin
B.P. 20092
59652 Villeneuve d'Ascq Cedex
Tél. 03 20 19 33 66
Fax 03 20 19 33 99
Renseignements routiers
Tél. 0800 100 200

Mél : cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr

www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

