

Le parc de logements

ÉDITO

Afin de porter un regard commun sur le thème du logement sur le territoire, nous avons fait le choix avec nos partenaires de mettre en œuvre depuis maintenant plusieurs années un groupe "Observatoire de l'habitat". Cet observatoire porté par le Syndicat Mixte du SCoT regroupe la Communauté d'Agglomération du Douaisis, la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, la CAF du Nord, la DDTM du Nord, le Conseil Général du Nord, la Mission Bassin Minier et le Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut. Une convention de partenariat va être signée par les membres au 2^e semestre 2012. Ainsi, nous allons pouvoir continuer de travailler ensemble sur l'évaluation du SCoT, le suivi des PLH, et sur la connaissance des dynamiques du territoire en matière d'habitat.

Après avoir présenté les questions démographiques, nous vous proposons aujourd'hui au travers de ce deuxième numéro d'étudier les caractéristiques du parc de logements et ses grandes évolutions : De combien de logements disposons-nous ? Dans quel secteur ? De quels types ? etc. Nous vous proposons cette analyse pour aller vers une connaissance partagée du parc et vers une future production de logements plus équilibrée et qualitative.

Lionel Courdavault
Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis



Pourquoi connaître le parc de logements ?

Cette deuxième publication présente et explique les caractéristiques physiques du parc de logements existant du Grand Douaisis. Il constitue l'offre qui alimente le marché, à la vente ou à la location, pour accueillir une population dont le portrait a été dressé dans le premier numéro.

Les analyses présentées s'appuient sur les données 1999, 2005 et 2009 du fichier FILOCOM de la DGFIP. Cette donnée prend en compte le parc de logements dans sa globalité avec sans distinction les logements existants, les constructions neuves, les réhabilitations, etc.

Les analyses de cette publication sont essentiellement réalisées à l'échelle des secteurs habitat des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Les comparaisons avec les échelles supra-territoriales ont parfois été difficiles en raison de la disponibilité des données.

ZOOM SUR

Le Fichier FILOCOM

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMMune), source principale de cette publication, est construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Il est constitué par le croisement des données sur la taxe d'habitation, sur

le foncier des propriétés bâties, sur les propriétaires et sur l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Ce fichier sert de base de calcul à l'impôt dont la taxe d'habitation. Ces données étant dites «sensibles», un principe de secret statistique est

mis en place. De ce fait, les données ne sont souvent pas disponibles à l'échelle communale. (Le secret statistique est mis en place lorsque les valeurs sont inférieures à 11.)

1. Le parc total de logements

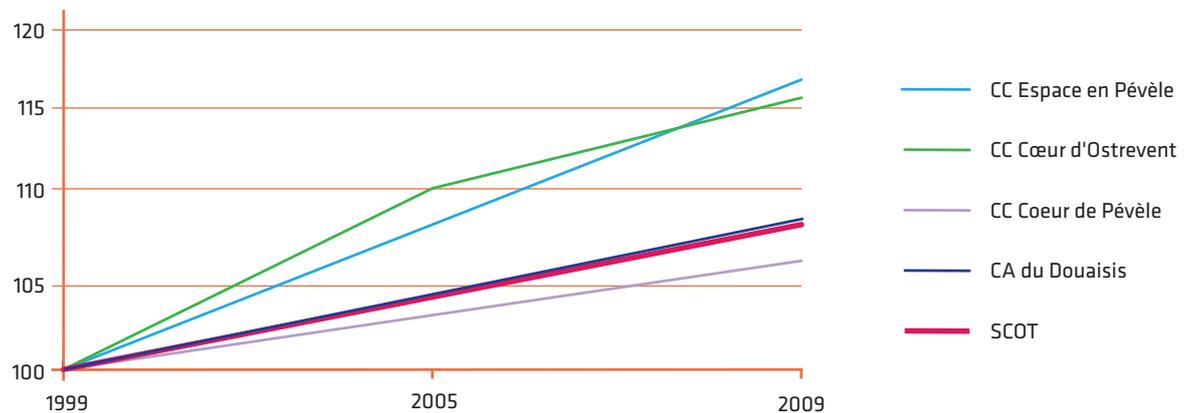
Un parc de logements en nette augmentation

Le Grand Douaisis compte 105 922 logements en 2009, tous types de logements confondus. Le parc a connu une hausse de plus de 8 % depuis 1999, avec une augmentation plus conséquente entre 2005 et 2009.

La croissance du parc de logements se constate sur l'ensemble des intercommunalités mais elle est plus marquée sur celles de la Pévèle avec des hausses supérieures à 10 % entre 1999 et 2009. L'augmentation est plus modérée sur la Communauté d'Agglomération du Douaisis et sur la Communauté de Communes Cœur

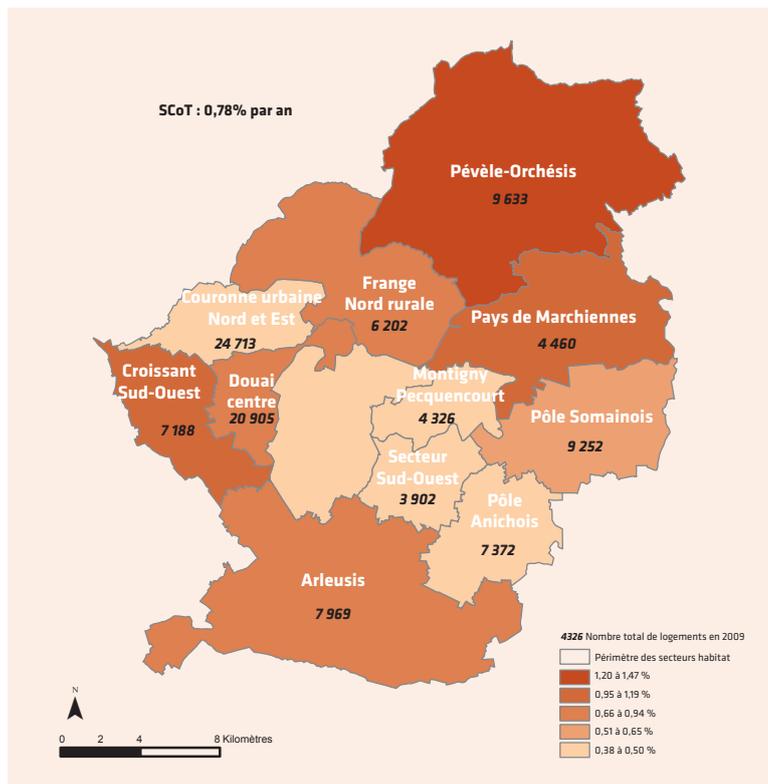
d'Ostrevent. La tendance de ces deux intercommunalités impacte fortement la tendance globale du territoire puisque leur parc représente plus de 90 % du parc de logements du Grand Douaisis (CAD 63 %, CCCO 28 %).

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS, ENTRE 1999 ET 2009, PAR INTERCOMMUNALITÉ, BASE 100 EN 1999



Source : FILOCOM 1999 à 2009, MEDDTL, d'après DGFIIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2009, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : BD Carto, FILOCOM 1999, 2009, MEDDTL, d'après DGFIIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

ÉVOLUTION DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS, ENTRE 1999 ET 2009, PAR INTERCOMMUNALITÉ

	1999	2005	2009
SCoT	98 015	101 712	105 922
CAD	62 087	64 337	66 977
CCCP	3 890	4 289	4 481
CCCO	27 602	28 296	29 312
CCEP	4 436	4 790	5 152

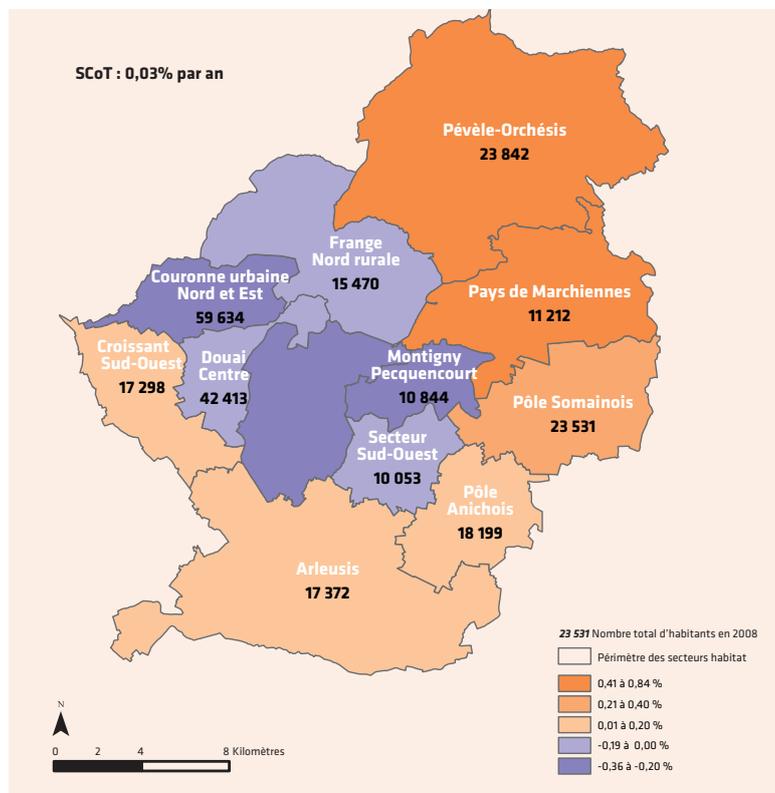
Source : FILOCOM, 1999 à 2009, MEDDTL, d'après DGFIIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

A l'échelle des secteurs habitat, la hausse se confirme sur l'ensemble du territoire. La hausse touche les territoires ruraux de la Pévèle et de l'Arleusis ainsi que la zone périurbaine de Douai, dont le Croissant Sud-Ouest. La ville de Douai connaît également une hausse conséquente de son parc de logements avec 0,94 % d'augmentation annuelle moyenne en dix ans.

Les rythmes d'évolution les plus faibles sont constatés sur les secteurs de l'arc urbain central, moins dynamiques en termes de production de logements.

Le desserrement des ménages s'accompagne d'une baisse démographique malgré une augmentation du parc de logements

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1999 ET 2008, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : BD Carto, INSEE, RP 1999 à 2008. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

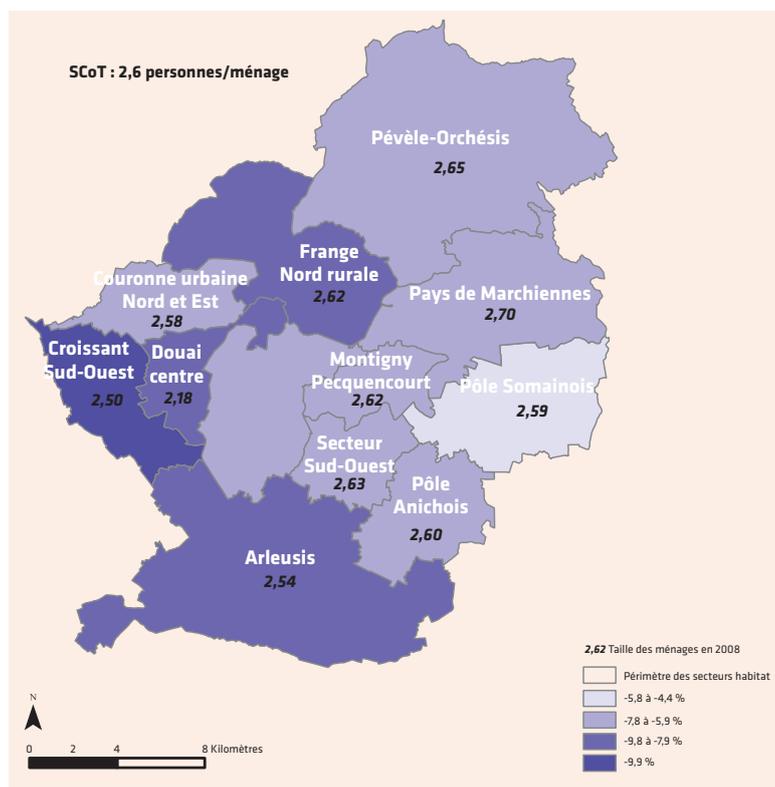
Le territoire du Grand Douaisis affiche une faible augmentation démographique entre 1999 et 2008, de 700 habitants (+ 0,03 % par an). Alors qu'en parallèle, le nombre de logements a lui augmenté de plus de 8 %, soit plus 7 000 logements !

Cet écart d'évolution s'explique en grande partie par le phénomène de desserrement des ménages. En effet, le nombre de ménages a fortement augmenté sur cette période (+7,9 % entre 1999 et 2008), avec une taille des ménages passant de 2,8 personnes par ménage en 1999 à 2,6 en 2008.

Cette tendance est due à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, au vieillissement etc. Ainsi, pour une même population, il faut plus de logements, car en moyenne un logement est occupé par un moins grand nombre de personnes qu'auparavant.

La France métropolitaine, avec 2,3 personnes par ménage en 2009, connaît ce phénomène depuis plusieurs dizaines d'années alors qu'il est plus récent pour le Grand Douaisis. De ce fait, cette tendance lourde est à surveiller et à anticiper.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES ENTRE 1999 ET 2008, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : BD Carto, INSEE, RP 1999 à 2008. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

ZOOM SUR

Les chiffres du desserrement des ménages sur le Douaisis

1999	2009
247 809 habitants	248 538 habitants
AVEC	
89 527 ménages	96 633 ménages
POUR	
98 015 logements	105 922 logements
SOIT	
2,71 pers/ménage	2,52 pers/ménage
BILAN	
+ 700 habitants pour + 7 000 logements	

Une augmentation du nombre de résidences principales et un taux de vacance en hausse

Le parc total se décompose en modes d'utilisation : les résidences principales occupées, le logement vacant et les résidences secondaires.

Le parc de résidences principales occupées du Grand Douaisis compte 96 302 logements. Il représente près de 91 % du parc total de logements du territoire en 2009 et a augmenté de plus de 7 % entre 1999 et 2009.

Notons qu'en parallèle, le parc de logements vacants a connu une évolution encore plus rapide pendant cette période avec une augmentation de 18 % soit une hausse de 1 257 logements. Il représente en 2009, 8 184 logements contre 6 927 en 1999. Cette hausse est surtout marquée entre 2005 et 2009. Ce phénomène récent a pour conséquence la hausse de la part

du parc vacant au sein du parc total de logements. Ainsi, le poids des logements vacants a légèrement augmenté sur la période, représentant presque 8 % du parc total en 2009. L'analyse à l'échelle intercommunale confirme ces constats.

[Zoom sur les caractéristiques du parc de logements vacants page 10](#)

NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LEUR UTILISATION, ENTRE 1999 ET 2009, À L'ÉCHELLE DU SCOT

	TOTAL	Logements vacants	soit en %	Résidences principales	soit en %	Résidences secondaires	soit en %
1999	98 015	6 927	7,1	89 615	91,4	1 473	1,5
2005	101 712	6 642	6,5	93 774	92,2	1 296	1,3
2009	105 922	8 184	7,7	96 302	90,9	1 436	1,4

Source : FILOCOM 1999 à 2009, MEDDTL, d'après DGFIIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LEUR UTILISATION, EN 2009, PAR INTERCOMMUNALITÉ

	TOTAL	Logements vacants	soit en %	Résidences principales	soit en %	Résidences secondaires	soit en %
CA du Douaisis	66 977	5 577	8,3	60 303	90,0	1 097	1,6
CC Coeur de Pévèle	4 481	328	7,3	4 099	91,5	54	1,2
CC Coeur d'Ostrevent	29 312	1 864	6,4	27 238	92,9	210	0,7
CC Espace en Pévèle	5 152	415	8,1	4 662	90,5	71	1,4

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Les résidences secondaires sont peu présentes sur le territoire avec 1,4 % du parc total, à l'exception du secteur de l'Arleusis qui en compte 7,7 %. Trois communes sont principalement concernées : Lécluse (12 % de résidences secondaires), Hamel (17 %) et Brunémont (18 %). Cette forte

présence peut témoigner de deux phénomènes : la vocation touristique du secteur et la présence d'Habitats Légers de Loisirs (HLL).

En effet, les HLL situés sur les bords de la Sensée sont fréquemment utilisés en logement principal malgré l'absence de réseaux d'assainisse-

ment et la mauvaise qualité des logements. Quelle est la part des résidences secondaires concernée par le phénomène de HLL ? Quel est le nombre exact de HLL occupés à l'année ? Une analyse qualitative de terrain est nécessaire pour aller plus loin sur cette problématique.



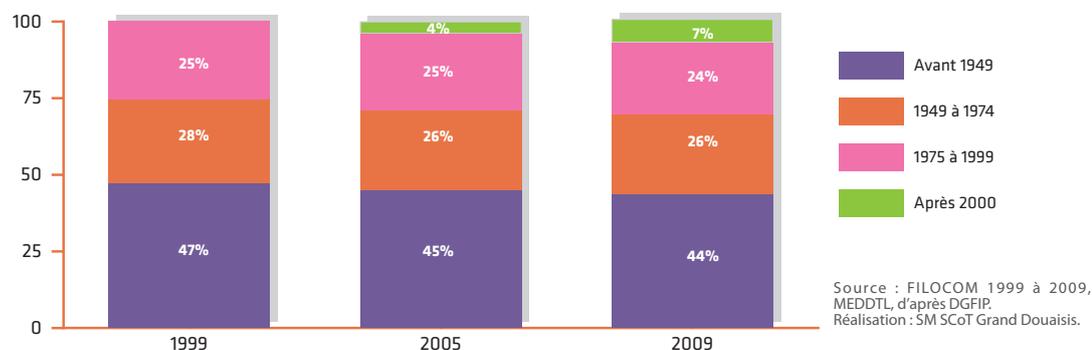
Un parc de logements majoritairement ancien, construit sans réglementation thermique

Le parc total de logements est majoritairement ancien à l'échelle du Grand Douaisis. Ainsi, en 2009, 38,7 % des logements ont été construits avant

1949 et 22,7 % entre 1949 et 1974. Logiquement, ce poids diminue avec la construction de nouveaux logements. On note en effet une hausse

constante de la part des nouveaux logements dans le parc total.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS, ENTRE 1999 ET 2009, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



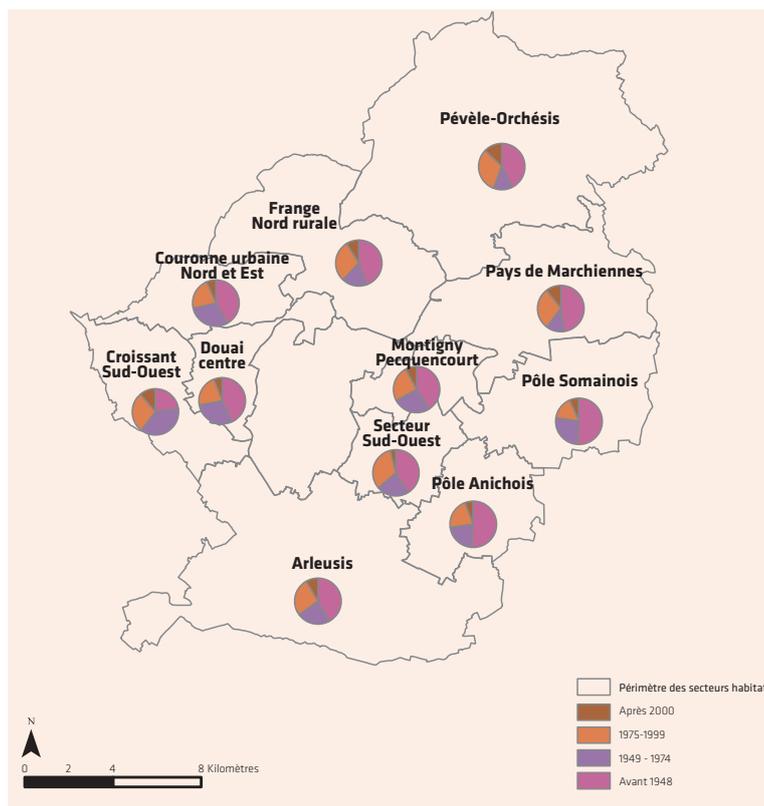
L'âge du parc est très différent suivant les secteurs habitat et reflète les dynamiques de constructions neuves pour chaque période :

- Les secteurs ruraux (Pays de Marchiennes, Arleuis) et Douai, sont marqués par les plus fortes présences de logements construits avant 1949.
- Les communes du centre du territoire ont connu une forte période de construction entre 1949 et 1974. 37 % de logements miniers y ont été construits à cette période.
- La périphérie de Douai et les communes de la Pévèle sont les secteurs les plus marqués par un développement récent de la construction (depuis 2000).

La première réglementation thermique française date de 1974, suite au 1er choc pétrolier de 1972. La réglementation thermique est depuis actualisée régulièrement. La dernière à prendre en compte pour la construction neuve correspond à la RT 2012 et pour la rénovation, à la RT existante 2005. L'âge du parc et la qualité des matériaux utilisés en fonction de l'année de construction sont ainsi des indicateurs intéressants pour aborder la question énergétique.

Aussi, la question de l'efficacité énergétique des logements d'avant 1974 peut se poser. Deux cas différents sont à distinguer. Les logements construits avant 1948 sont anciens mais construits avec des matériaux

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS EN 2009, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



qui présentent des qualités d'isolation satisfaisantes (briques, pierre, terre). Par contre, les logements construits entre 1948 et 1974 ont été souvent construits dans l'urgence avec des matériaux moins qualitatifs

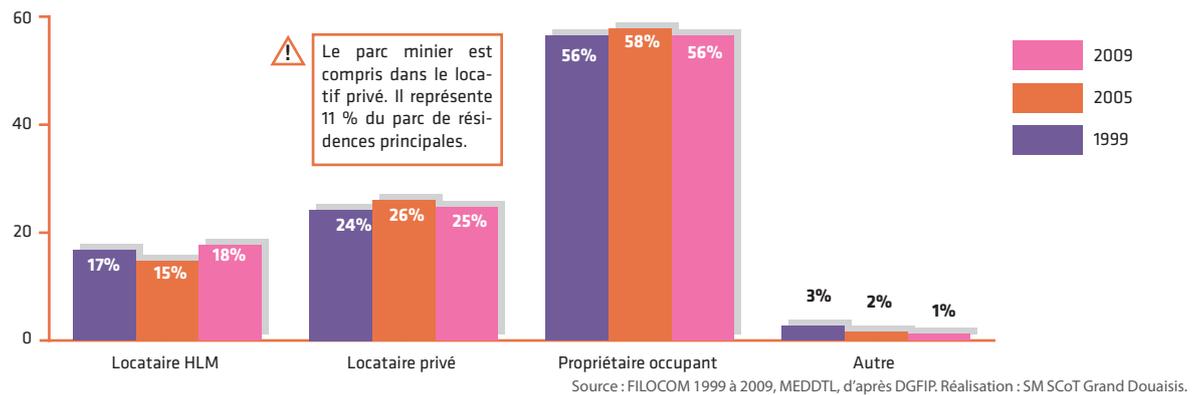
et sans normes d'isolation minimum. Le parc construit entre 1949 et 1975 est potentiellement le plus énergivore. Ces logements sont donc prioritaires lors de la mise en place d'une politique de rénovation thermique.

2. Le parc de résidences principales occupées : des caractéristiques constantes depuis dix ans

Un parc de propriétaires occupants très majoritaire avec une augmentation du parc locatif social

Le parc de résidences principales occupées se différencie en plusieurs statuts d'occupation : le parc locatif privé, le parc locatif social, le parc occupé par son propriétaire et les logements autres. La répartition entre le parc locatif privé qui comprend le parc minier (24 %), le parc locatif social (18 %) et le parc non locatif (56 %) est globalement stable entre 1999 et 2009.

ÉVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION, ENTRE 1999 ET 2009, A L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

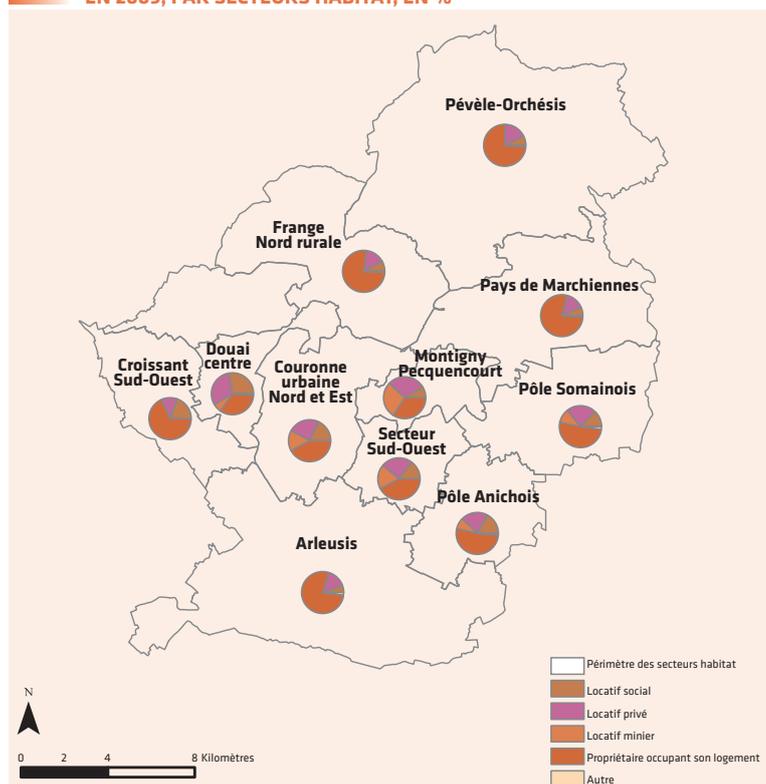


La part des logements locatifs sociaux est celle qui évolue le plus entre 1999 et 2009 avec + 0,9 %, ce qui représente une augmentation de 2 000 logements en dix ans. Cette hausse est principalement due à la période 2005-2009, car la part des logements

sociaux avait diminué entre 1999 et 2005. La tendance de la dernière période est donc bien favorable au développement du logement social. Il est également intéressant de souligner une baisse régulière de la part du statut d'occupation "Autre", qui

concerne les logements de fonction des collectivités, occupés à titre gratuit et les baux ruraux. Ces types de logements diminuent en nombre et voient leur part régresser dans la masse globale.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2009, PAR SECTEURS HABITAT, EN %



Sur la base de ces caractéristiques, des profils de territoire ressortent :

- Douai est le secteur qui regroupe la plus grande part du parc locatif social avec 29 %. Du fait de son statut de ville-centre, elle propose un parc équilibré entre locatifs privés et sociaux et non locatifs,
- Les secteurs centraux (de Douai au Pôle Somainois) concentrent une grande part de locatifs privés. Notons également la présence du parc minier de la Soginorpa sur ces secteurs. De ce fait, la moitié du parc de logements de ces secteurs correspond à une offre locative (social, privé ou minier),
- Les secteurs périurbains (Pévèle-Orchésis, Frange Nord-Rurale, Pays de Marchiennes et Arleusis) ont un parc fortement dominé par le parc de propriétaires occupants (autour de 75 % du parc de résidences principales). Le reste du parc est constitué de locatifs privé ou minier.

Un parc marqué par le logement individuel

Une des caractéristiques lourdes du territoire est la prépondérance des logements individuels, qui est à rapprocher de la tradition de la maison de ville de la Région. Les logements individuels représentent ainsi plus de 80 % du parc du Douaisis alors que la moyenne française se situe autour de 56 %. Néanmoins, la part des logements collectifs augmente progressivement depuis 1999 avec + 1,5 points sur dix ans. Cette tendance se concentre sur Douai et les secteurs périurbains de Douai (Couronne urbaine Nord et Est et Croissant Sud-Ouest) où se construisent le plus de

logements sociaux. Le logement individuel est majoritaire dans tous les types de parc, locatifs ou non locatifs, mais des différences caractérisent chaque parc. Ainsi, le parc des propriétaires occupants atteint presque 98 % de logements individuels. Le parc locatif est plus diversifié, même si l'individuel y domine également : un quart de logements collectifs pour le parc locatif privé et près de la moitié pour le parc locatif social. La forte présence des logements individuels dans le parc locatif privé s'explique notamment par le parc minier, quasi exclusivement composé d'individuels. Cet héritage se retrouve d'ailleurs aujourd'hui dans le locatif social.

ÉVOLUTION DU TYPE DE LOGEMENTS, ENTRE 1999 ET 2009 À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

	Collectif	Individuel
1999	15,7	84,3
2005	16,2	83,8
2009	17,2	82,8

Source : FILOCOM 1999 à 2009, MEDDTL, d'après DGFiP.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

TYPE DE LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION, EN 2009 À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

	Collectif	Individuel
Locatif social	48,8	51,2
Locatif privé dont parc minier	26,1	73,9
Propriétaire occupant	3,3	96,7
Autre	20,3	79,7
Total	17,2	82,8

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.



Des logements occupés de plus en plus grands

La majorité des logements occupés correspond à des logements de plus de 4 pièces et de plus de 55 m². Une tendance à l'augmentation des surfaces et du nombre de pièces est visible : la part des logements de 5 pièces a augmenté ainsi que la part des logements de plus de 95m². La surface habitable moyenne par logement est en constante évolution. Elle passe de 83 m² par logement en

moyenne en 1999 à 86 m² en 2009. Cette surface habitable est également plus importante en zone périurbaine (secteur de la Pévèle, du Pays de Marchiennes et de l'Arleusis).

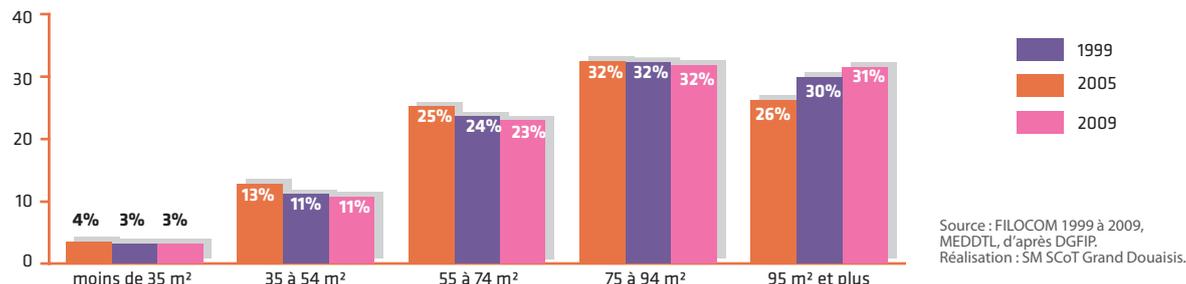
Mécaniquement, la part des petits logements, de 1 à 2 pièces ou de moins de 54 m², diminue légèrement. La part des très petits logements, de 1 pièce et de moins de 35 m², destinés principalement aux jeunes, aux célibataires ou aux étudiants, est stable (3 % du parc). La baisse est plus

conséquente pour les logements de 2 pièces et de 35 à 54 m². Le nombre de petits logements (1 à 2 pièces) augmente en valeur absolue (+4 %) mais cette augmentation est présente uniquement sur quelques secteurs tels que Douai, le Croissant Sud-Ouest, le Pôle Somainois et la Pévèle-Orchésis. Néanmoins, la hausse de ce parc est moins rapide que l'évolution globale du parc et leur part diminue. Leur nombre diminue sur les autres secteurs.

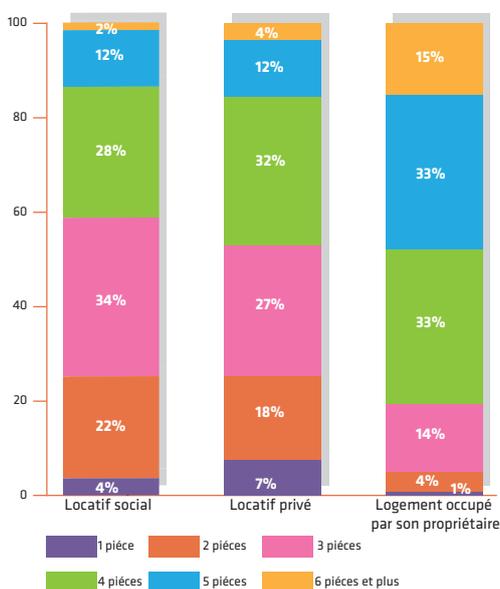
ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES, ENTRE 1999 ET 2009, A L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR SURFACE, ENTRE 1999 ET 2009, A L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR NOMBRE DE PIÈCES, ENTRE 1999 ET 2009 A L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIP. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

Le nombre de pièces par logement est à rapprocher du statut d'occupation. Ainsi, le parc locatif, privé ou social, comprend une part importante de petits logements en nombre de pièces. Le parc social compte majoritairement des logements de 3 et 4 pièces (61 % des cas) ainsi que 21 % de logements de 2 pièces. On recense également une majorité de logements de 3 et 4 pièces au sein du parc privé, tout en comptant la plus grande part de logements d'une pièce (7 % du parc contre 3,6 % dans le parc social et moins de 1 % dans le parc de propriétaire occupant). À l'inverse, le parc de logements occupés par leur propriétaire est majoritairement composé de logements de 4 pièces et plus.

Ces constats soulèvent des questions. Pourquoi une chute du poids des petits logements dans le parc de résidence principale ? Une baisse de la construction des petits logements ? Un agrandissement global des logements ? Un passage des petits logements en vacance ? Quelle demande pour ces petits logements ?

Un parc de résidences principales occupées moins dégradé

Analyser l'état du parc de résidences principales permet d'évaluer les besoins de rénovation et aide à préparer une politique de résorption de l'insalubrité et de rénovation. Il s'agit essentiellement de souligner les tendances sur le parc de logements.

Cette analyse peut se faire à l'aide de deux paramètres du fichier FILOCOM : le classement cadastral et le niveau de confort. Ces données présentent des limites (cf. page 10). Cependant, elles permettent néanmoins de porter un premier regard sur l'état du parc. Ces tendances sont à confirmer à partir d'études qualitatives spécifiques aux logements dégradés, dans le cadre d'Opération Programmée

d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), de Programme d'Intérêt Général (PIG), du programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH), etc. Ces actions permettent également, après diagnostic, de mettre en place des aides et des outils pour agir sur le logement dégradé. Ces démarches font pleinement parties de la politique d'habitat liée à la mise en oeuvre des PLH.

ZOOM SUR

Les critères de dégradation du parc

La DGFIP a mis en place un classement cadastral dans le fichier FILOCOM afin d'évaluer la qualité et le niveau de confort des logements (qualité des matériaux de construction, éléments de confort, etc.).

> **Le classement cadastral.** Cette classification s'échelonne de 1 à 8, du

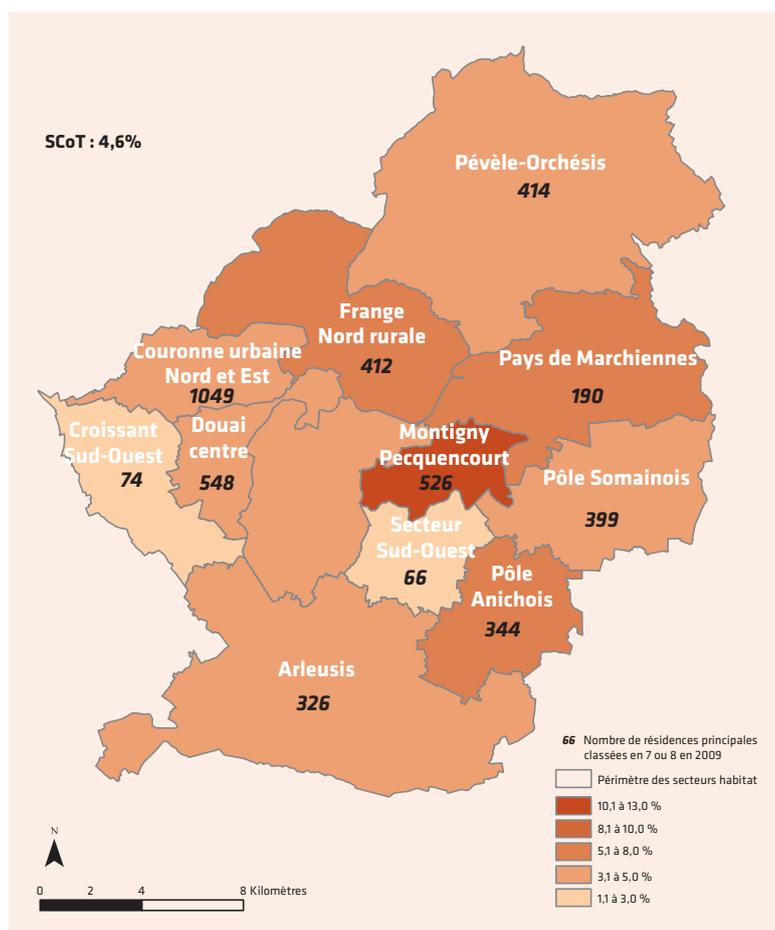
logement grand luxe au logement très médiocre.

Les logements classés 7 ou 8 sont considérés comme des logements en très mauvais état, sans confort et souvent indignes.

> **Le niveau de confort.** Trois éléments de confort minimum sont

pris comme critère : un W.C. intérieur, une salle de bain et un chauffage central. Ces trois éléments doivent être présents dans un logement pour qu'il soit classé "tout confort". S'il manque un élément, le logement est classé en "confort partiel", s'il n'y en a aucun, en "sans confort".

TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN MAUVAIS ÉTAT (CLASSÉES 7 OU 8) EN 2009, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Le taux de résidences principales en mauvais état semble s'améliorer sur l'ensemble du territoire du Grand Douaisis. Ainsi, entre 1999 et 2009, la part des logements classés en 7 ou 8, dans un état très médiocre, a presque diminué de moitié (11 % en 1999, 4,6 % en 2009). Cette baisse s'observe sur l'ensemble des secteurs. Des secteurs sont néanmoins touchés comme le secteur de Montigny-Pecquencourt avec 13 % de logements occupés dits en mauvais état. Ce taux s'explique par la forte présence du logement minier sur ce secteur.

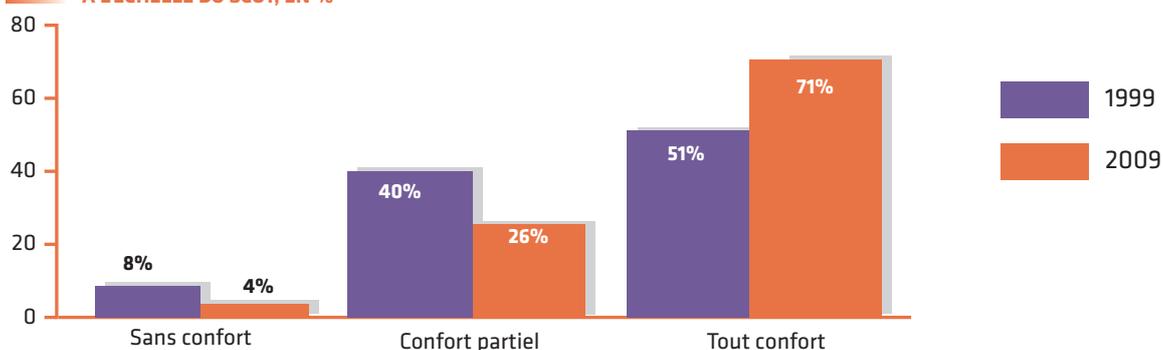
L'ensemble des statuts d'occupation présente une baisse des taux de logements en mauvais état entre 1999 et 2009. Le parc privé apparaît globalement plus concerné par les problématiques de dégradation du parc, avec 9 % du parc classé en mauvais état. Ceci est notamment dû à la présence du parc locatif minier dans le parc privé, qui nécessite encore des améliorations. Le parc social classé en 7 ou 8 représente, lui, moins de 1 % du parc de locatifs sociaux. Ce taux s'explique par le fait que le parc social est régulièrement entretenu par les bailleurs. Le parc de logements de propriétaire occupant est également concerné en moindre mesure avec 4,6 % du parc considéré en mauvais état en 2009.

De même, le niveau de confort semble également s'améliorer sur l'ensemble du parc de résidences principales. Ainsi, entre 1999 et 2009, la part des logements sans confort a presque diminué de moitié, passant de plus de 8,7 % à 3,8 % en 2009. De manière identique au critère du classement

cadastral, le parc de logements locatifs privés est toujours plus concerné que le parc de propriétaire occupant : 6 % du parc de logements locatifs privés ne possède aucun confort, 30 % un confort partiel contre, pour le parc de propriétaires occupants 4,4 % sans confort et 31,6 % en confort

partiel en 2009. Le parc social n'est pas concerné par les problématiques de confort car il est souvent récent et les bailleurs sociaux ont des obligations de confort très importantes. Le parc social très médiocre concerne moins de 1 % des logements sociaux.

NIVEAU DE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES, ENTRE 1999 ET 2009 À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : FILOCOM 1999 et 2009, MEDDTL d'après DGFiP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

ZOOM SUR

Les limites d'une analyse de l'état du parc de logements

Les données sur l'état du parc présentent des limites. Elles permettent essentiellement d'établir une présomption de dégradation, afin de cibler le type de parc et sa localisation pour une analyse approfondie de son état sur le terrain. Aucune donnée n'est aujourd'hui fiable sur les problématiques de confort et de dégradation du parc de logements.

L'analyse de l'état du parc de logements avec le fichier FILOCOM de la DGFiP engendre plusieurs limites :

- L'ensemble des critères de confort et d'entretien devait être actualisé régulièrement. Cette actualisation n'a jamais été réalisée. Les logements sont donc rarement classés selon leur niveau de confort réel.
- Le critère de confort inclut la présence d'un chauffage central. Or, le chauffage central n'est plus un équipement automatique, même dans les logements neufs. De nombreux équipements de chauffage performants permettent un grand confort et ne correspondent

pas à un chauffage central (chaudière à granulés bois par exemple). Ce critère apparaît aujourd'hui souvent obsolète.

- Le fichier FILOCOM est mis à jour sur du déclaratif à partir des déclarations d'impôts. Or, les travaux de réhabilitation, permettant par exemple d'installer les trois éléments de confort (W.C. intérieur, salle de bain, chauffage central), ne sont pas toujours déclarés par les propriétaires.



3. Le logement vacant : localisation et caractéristiques principales

Les enjeux de connaissance de ce parc sont multiples :

- Quantifier la vacance pour appréhender son importance. Est-on sur une vacance normale qui permet de fluidifier le marché (environ 5 %), sur une vacance plus faible qui témoigne d'une tension du marché, ou sur une vacance plus élevée signe d'un problème d'adéquation entre l'offre et la demande ?

- Comprendre le phénomène de la vacance et connaître ses caractéristiques afin de mettre en place des actions de résorption adaptée (politique de rénovation, contraintes fiscales ...),
- Qualifier les logements inadaptés aux besoins des ménages : les logements sont-ils vacants parce qu'ils ne correspondent plus aux besoins des ménages ?

Le fichier FILOCOM, utilisé pour les analyses, définit le logement vacant comme un logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1er janvier. La définition du logement vacant varie d'une source de données à l'autre. En fonction de cette définition, la donnée est plus ou moins fiable car le statut de "logement vacant" peut fluctuer très souvent dans une année.

Un nombre de logements vacants en forte augmentation sur certains territoires

Le parc vacant représente 8 184 logements en 2009, soit 7,7 % du parc total. Ce taux est comparable au taux départemental et reste inférieur au taux national. Le parc de logements vacants évolue de la même façon sur le Douaisis et au niveau national : une baisse entre 1999 et 2005 puis une hausse entre 2005 et 2009. Au total une augmentation de 1 257 logements vacants est observée entre 1999 et 2009. Ceci nécessite de s'inté-

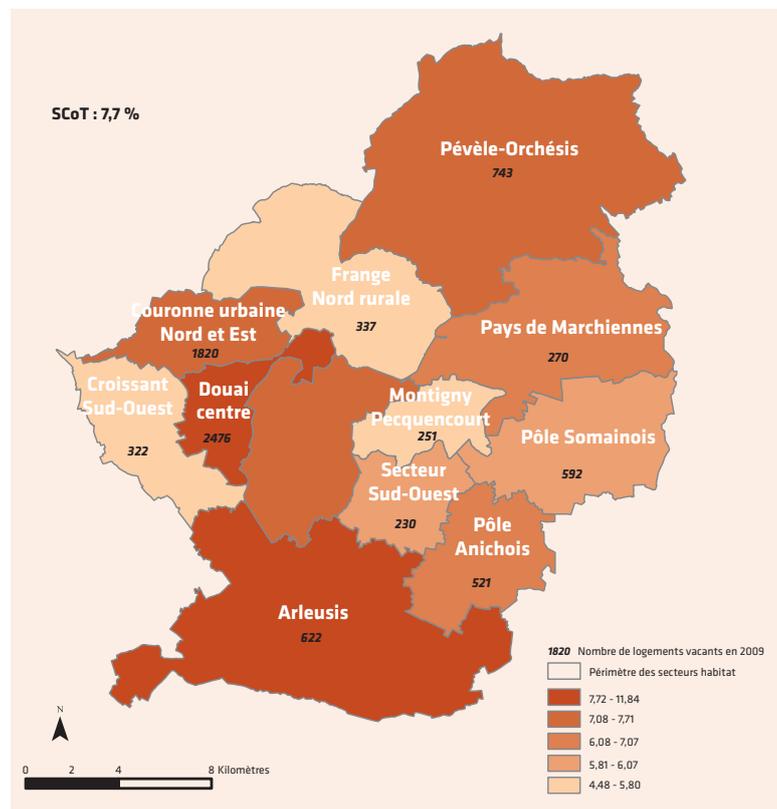
resser plus précisément aux caractéristiques des logements concernés.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS, ENTRE 1999 ET 2009 EN % : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

	1999	2005	2009
SCoT	7,1	6,5	7,7
Nord	8,2	7,0	7,7
Nord-Pas de Calais	7,5	6,8	7,5
France	9,0	8,1	8,8

Source : FILOCOM 1999 et 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS EN 2009, PAR SECTEURS HABITAT, EN %



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Le Douaisis se différencie par secteur. Les plus touchés par la vacance sont Douai, la Couronne urbaine Nord et Est, l'Arleuis et le secteur Pévélois. Ces secteurs concentrent le plus grand nombre de logements vacants et une part supérieure à 7 % et avec même un taux de 11,8 % pour Douai Centre. Sur ces secteurs, la vacance est supérieure au besoin de fluidité du marché. De vraies questions se posent sur la réhabilitation et la remise de ces logements sur le marché.

Notons ensuite quatre secteurs avec une vacance intermédiaire autour de 5-6 % (Pays de Marchiennes, Pôle Somainois, Pôle Anichoïis et le secteur Sud-Ouest). Ici la vacance est moyenne et permet d'assurer la fluidité du marché.

Trois secteurs (Croissant Sud-Ouest, Frange Nord rurale et Montigny-Pecquencourt) présentent un taux de vacance plus faible, autour de 4-5 %, permettant juste d'assurer la fluidité du marché, à la limite de la tension.

De plus, le taux de vacance n'a pas évolué partout de la même manière entre 1999 et 2009 :

- trois secteurs ont gardé un taux de vacance stable (Frange nord Rurale, Arleuis, Secteur Sud-Ouest),
- l'effort de trois secteurs est à souligner (Pays de Marchiennes, Pôle

Sominois et Pôle Anichois) avec une baisse de 1 à 2 points du taux de vacance.

- les autres secteurs ont vu leur taux de vacance augmenter, notamment dans le secteur de Douai Centre, les secteurs périurbains de Douai et la Pévèle.

Ainsi, aux vues des dynamiques de vacance plutôt à la hausse sur l'ensemble des secteurs, l'attention est plus à porter sur la résorption de la vacance que sur la gestion d'une tension du marché du logement.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS ENTRE 1999 ET 2009, PAR SECTEUR HABITAT, EN %

	1999	2009
Couronne urbaine Nord et Est	6,5	7,4
Croissant Sud-Ouest	2,9	4,5
Douai centre	9,5	11,8
Frange Nord rurale	5,5	5,4
L'Arleuis	7,9	7,8
Secteur Sud-Ouest	5,9	5,9
Montigny-Pecquencourt	4,9	5,8
Pays de Marchiennes	9,0	6,8
Pévèle-Orchésis	6,4	7,7
Pôle Sominois	7,2	6,1
Pôle Anichois	8,2	7,1

Source : FILOCOM 1999 et 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

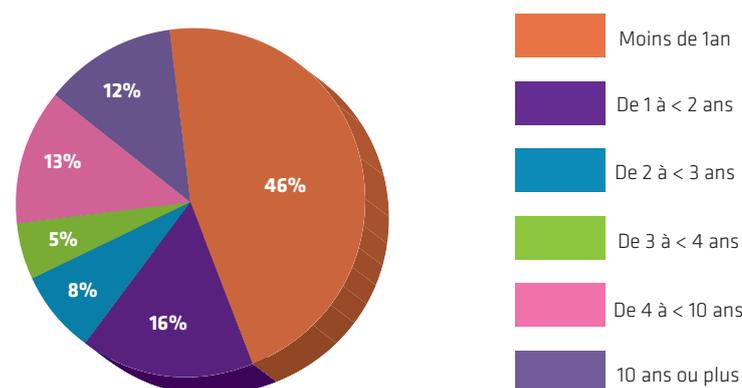
Une durée de vacance variable, permettant de cibler la vacance structurelle de longue durée

Le taux de vacance sur le Grand Douaisis (7,7 %) apparaît légèrement supérieur au taux généralement admis pour un marché immobilier fluide (autour de 5 %). Au-delà du taux, il est surtout intéressant de regarder la durée de la vacance et les caractéristiques des logements vacants. Se sont deux facteurs primordiaux pour vérifier si cette vacance correspond à un problème de marché immobilier (manque de logements, manque d'attractivité du territoire, logement inadapté à la demande, etc.) ou un problème de qualité de logements (logements en mauvais état ou indignes).

La vacance d'un logement est un phénomène normal lorsqu'elle est de courte durée. Cette vacance, appelée aussi vacance conjoncturelle, est généralement due à la période nécessaire à la relocation ou à une période de travaux entre deux locations. Elle est nécessaire à la fluidité du marché immobilier et accompagne le parcours résidentiel des ménages. Une vacance de moins de 1 an peut être considérée comme conjoncturelle. Ainsi, 46 % des logements vacants du Grand Douaisis le sont depuis moins de 1 an. Ils représentent un parc de près de 3 800 logements, soit 3,6 % du parc total de logements.

Un logement vacant depuis plusieurs années est souvent synonyme de problèmes de qualité ou de confort. Il peut également faire l'objet de spéculation foncière, en attente d'une augmentation des prix du marché pour une vente ou être lié à une procédure de succession complexe. Il s'agit dans ces cas d'une vacance structurelle. Ce parc cumule souvent plusieurs difficultés et doit être ciblé par les politiques de l'habitat. Ainsi, 54 % des logements vacants le sont depuis plus d'un an et 24,5 % des logements vacants le sont même depuis plus de 4 ans, ce qui représente 2 000 logements.

DURÉE DE LA VACANCE, EN 2009, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

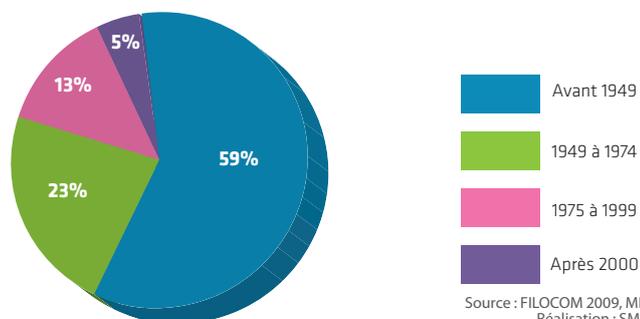
Un parc vacant ancien et de petite taille

Le parc vacant regroupe plusieurs caractéristiques permettant de cibler les actions à envisager. L'âge des logements est une première caracté-

ristique à étudier. Ainsi, en 2009, la majorité du parc vacant est très ancien. Plus de 80 % du parc vacant a été construit avant 1974 et 59 % avant 1949. Ces périodes de construction permettent de supposer une vacance liée à un manque de confort

et à des problématiques thermiques. L'ancienneté des logements peut engendrer une disposition ou une taille des logements inadaptés aux besoins actuels des ménages, ces besoins ayant fortement évolués depuis la construction de ce parc.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN 2009, EN %



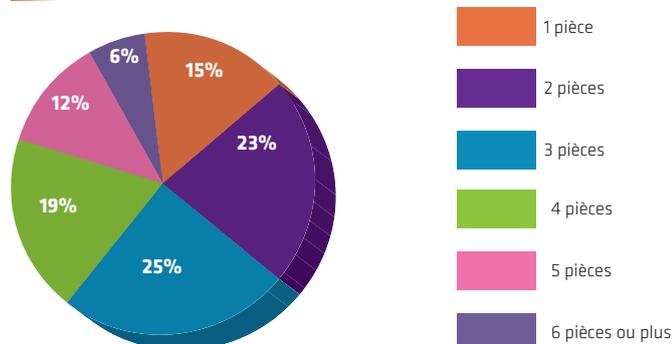
Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

La taille des logements est une 2e indication importante. Ainsi, 38 % des logements vacants sont des logements de une à deux pièces. Ils sont donc surreprésentés dans le vacant, puisqu'ils ne représentent que 13 % du parc total de logements. Cette surreprésentation est encore plus

forte sur la CAD et notamment la ville de Douai dont 50 % des logements vacants sont des logements de 1 à 2 pièces.

La surface des logements ne permet pas de caractériser de manière forte le parc de logements vacants, contrairement à la taille en nombre de pièces.

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS VACANTS, EN 2009, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

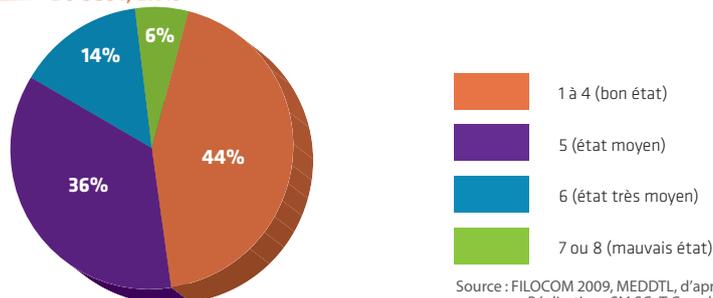


Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

Les logements de mauvaise qualité, avec un classement cadastral en 7 ou 8 représente 14 % du parc vacant à l'échelle du Douaisis. Les logements vacants sont donc de moins bonne qualité que les logements occupés, qui ne comptait alors que 4,5 % de

logements concernés par une présomption d'indignité. Ces constats mettent en avant l'importance d'actions de réhabilitation et d'accompagnement de travaux de rénovations par des outils types OPAH.

CLASSEMENT CADASTRAL DES LOGEMENTS VACANTS, EN 2009, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.



Cette différence de qualité du parc vacant est plus ou moins visible selon les territoires. Globalement, l'état du parc vacant est moins bon, mais de grandes différences existent selon les secteurs.

Le parc du secteur de Montigny-en-Ostrevent est le plus touché par les problématiques de qualité des logements avec plus de 10 % de logements de mauvaise qualité (classés 7 ou 8) sur le parc de résidences occu-

pées, et plus de 20% sur le parc vacant. Ce secteur est en cours de réhabilitation et de démolition-reconstruction dans le cadre de programmes ANRU, notamment pour son parc minier, très dégradé. Une dynamique de résorption de l'indignité est donc en cours.

D'autres secteurs sont concernés par une forte dégradation du parc vacant en contraste avec un faible taux de logements en mauvais état dans leur

parc occupé. La Frange Nord-Rurale, l'Arleusis, le Pays de Marchiennes et le Pôle Somainois présentent ainsi des taux de logements de mauvaise qualité de plus de 20% pour le vacant, contre des taux compris entre 4 et 7% pour le parc occupé. Ces secteurs sont donc plus concernés par un parc de logements vacants potentiellement indignes que les autres territoires.

PART DES LOGEMENTS EN MAUVAIS ÉTAT DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LES LOGEMENTS VACANTS, EN 2009, À L'ÉCHELLE DES SECTEURS HABITAT, EN %

	Résidences principales	Logements vacants
Couronne urbaine Nord et Est	4,6	14,8
Croissant Sud-Ouest	1,1	9,3
Douai centre	3,0	8,4
Frange Nord rurale	7,1	23,7
L'Arleusis	4,8	23,3
Secteur Sud-Ouest	1,8	8,7
Montigny-Pecquencourt	13,0	20,7
Pays de Marchiennes	5,2	22,6
Pévèle-Orchésis	4,7	14,1
Pôle Somainois	4,4	20,3
Pôle Anichois	5,0	16,3

Source : FILOCOM 2009, MEDDTL, d'après DGFiP. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Avec un taux de 7 %, la vacance est donc fortement marquée sur le territoire. Ce parc a connu une forte augmentation entre 1999 et 2009, qui pose de nombreuses questions. Des caractéristiques fortes ressortent de l'analyse de ce parc, donnant des premières pistes d'explication par secteurs. Le problème de l'ancienneté

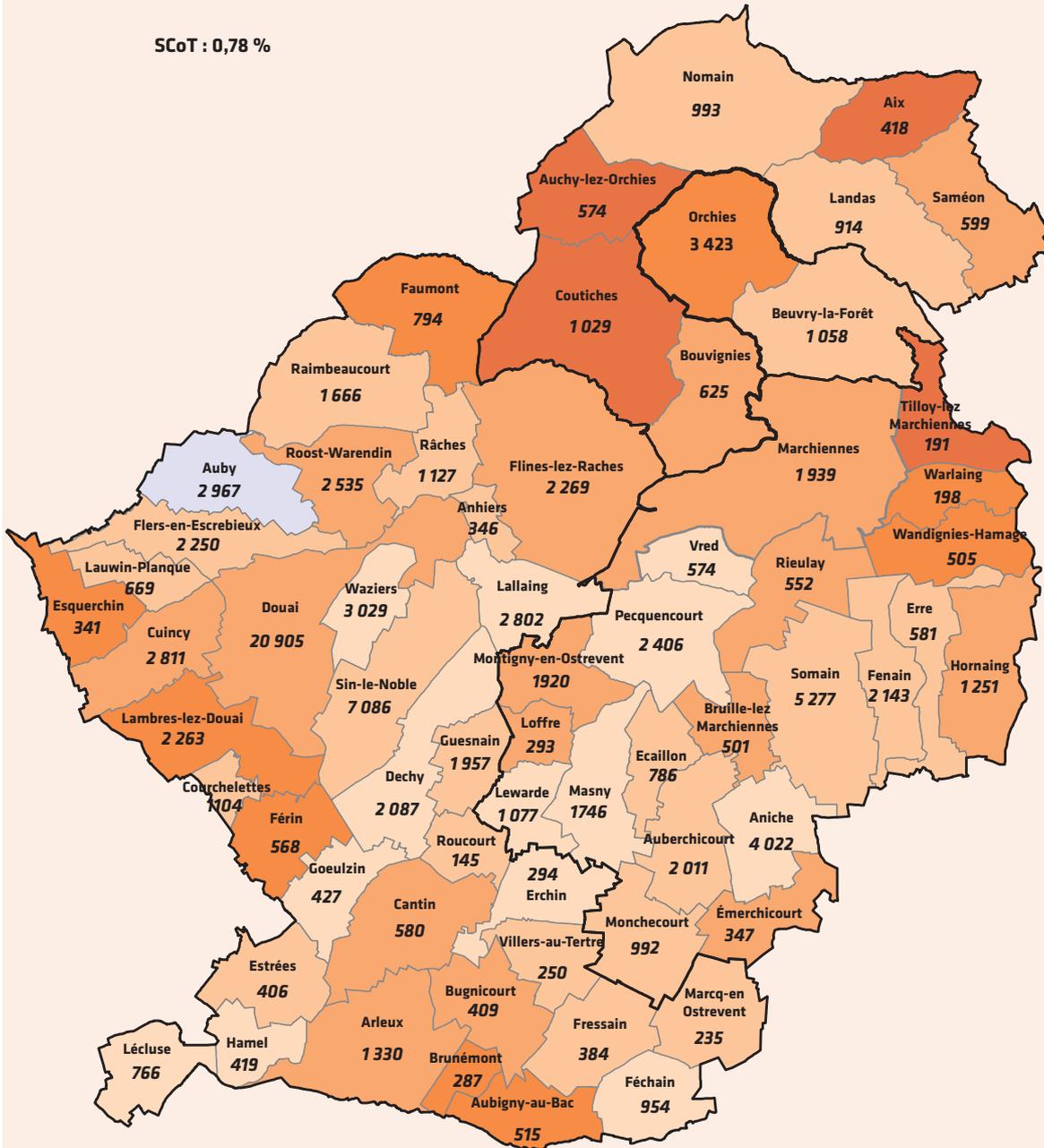
d'une partie des logements ressort avec une présomption d'indignité et de mauvaise qualité du logement pour certains. La question de la taille des logements apparaît également, avec une surreprésentation des petits logements dans les logements vacants. Ces petits logements sont-ils aussi concernés par la dégradation

du parc ou sont-ils la manifestation d'un manque de demande de petits logements sur le marché ? Une confrontation offre-demande et une analyse fine de terrain permettront de préciser ces éléments et d'affiner les outils à mettre en place par les politiques intercommunales (OPAH, PIG, actions spécifiques de PLH, etc.)

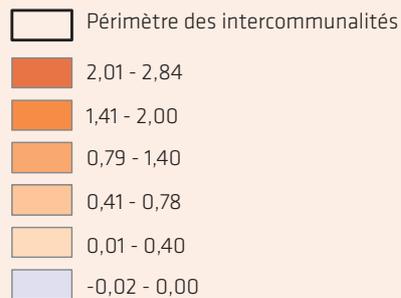


**ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS
ENTRE 1999 ET 2009, PAR COMMUNE, EN %**

SCoT : 0,78 %



409 Nombre de logements par commune en 2009



Source : BD Carto, FILOCOM, 1999 et 2009, MEDDTL, d'après DGFI. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Conclusion

En 2009, le Grand Douaisis comptait 105 922 logements avec un **accroissement fort du nombre de logements de 8 % entre 1999 et 2009** (soit une hausse de 0.78 % par an). Cette hausse marquée du parc de logements concerne surtout le nord-est et le sud-ouest du territoire. De manière inverse, l'arc urbain central (hormis Douai) ressort avec une dynamique de moindre importance.

Un profil de logement type se dégage avec des caractéristiques constantes. La majorité du parc de

logements est de grande taille et sa taille moyenne augmente légèrement passant de 83m² à 86m². 80 % des logements sont individuels, contre 56 % au niveau national. La qualité globale des logements évolue. L'état et le confort du parc semblent s'améliorer sensiblement. Logiquement, le poids relatif du parc ancien diminue, mais avec toujours 61.4 % des logements construits avant 1974. Ce parc ancien pose la question de la qualité notamment énergétique des bâtiments.

L'occupation des logements est dominée par les propriétaires (56 % des logements occupés par leurs propriétaires, 17 % par des locataires sociaux). En parallèle, on note que **la vacance a fortement augmenté**, avec 1 257 logements vacants en plus entre 1999 et 2009. La vacance représente ainsi en 2009 7,7 % du parc. Ces logements vacants sont souvent de petite taille et ancien. 24 % de ces logements sont vacants depuis plus de 4 ans.

Pour aller plus loin

Ces éléments sur les caractéristiques du parc de logements, corrélés à l'évolution démographique du territoire, permettent d'envisager de premières pistes de travail pour les politiques de l'habitat sur le Grand Douaisis :

- **L'ancienneté et la présomption de dégradation du parc** de logements pose la question d'une accentuation des efforts sur la réhabilitation de l'habitat. Ce besoin est renforcé par le constat de forte évolution de la vacance qui doit fortement mobiliser les acteurs locaux.
- La production de logements, malgré une augmentation constante du parc, n'a permis qu'une stabilisation de la population à l'échelle du grand Douaisis. Se pose la question des **besoins en construction** pour non seulement poursuivre cette stabilisation mais aussi permettre l'augmentation de la population à l'échelle du Douaisis. La dynamique démographique souhaitée dans le SCoT et l'enjeu de rééquilibrage du territoire sont à prendre en compte.
- Un travail sur les **caractéristiques qualitatives et la localisation des futures constructions** semble essentiel et doit devenir une priorité afin de répondre aux besoins des ménages. Une **confrontation de l'offre et la demande** sera ainsi importante notamment pour comprendre la situation de la demande sur les petits logements.
- Enfin, la production importante de nouveaux logements, qui engendre une certaine artificialisation des sols, doit être mise en perspective avec les **enjeux portés par le Grenelle de maîtrise de la consommation de l'espace**. Ainsi, il s'agit de concilier la réponse qualitative aux besoins de logements des ménages tout en préservant le foncier agricole et naturel.

ANCIENNES THÉMATIQUES TRAITÉES

- L'évolution démographique

PROCHAINES THÉMATIQUES TRAITÉES

- Parc de logements sociaux et miniers
- Moyens financiers des ménages



Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault, Président
Contact : Anne-Sophie Pouzols
Crédit photos : SM SCoT Grand Douaisis
Conception : Empreinte communication

Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis
Impression : Nord Imprim. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.