

## Le parc social et minier

### ÉDITO

Le parc de logements social et minier constitue un enjeu majeur pour le Grand Douaisis. Avec 28 236 logements sociaux et miniers, notre territoire présente une large offre aux habitants, mais ne parvient pourtant pas à répondre à toutes les demandes en logements sociaux du territoire. Ainsi, environ 8 000 demandes étaient insatisfaites sur le territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Un défi quantitatif de taille est donc à relever pour satisfaire les besoins du Douaisis, sans oublier le qualitatif. Nous devons tirer la politique social de l'habitat vers des logements de qualité intégrés dans l'aménagement urbain de nos villes et villages, et bien répartis sur l'ensemble de nos communes ; des logements de qualité répondant aux besoins de la population, et aux problématiques énergétiques qui sont aujourd'hui une priorité. Le parc minier porte également des enjeux propres que nous ne pouvons ignorer : comment assurer la mutation de ce parc avec le départ des ayant-droits ? Quelle réhabilitation, quelle préservation de ce patrimoine récemment reconnu avec la labellisation UNESCO ?

Cette nouvelle publication propose ainsi des éléments pour une meilleure connaissance du parc social et minier du territoire : où est-il situé ? Quelles sont ses caractéristiques ? Comment a-t-il évolué ? Et pouvoir ainsi mieux agir ensemble.

Lionel Courdavault  
Président du Syndicat Mixte du SCOT Grand Douaisis  
Au nom des partenaires de l'observatoire de l'habitat

## Pourquoi connaître le parc social et minier ?

Après la 2<sup>e</sup> publication qui présentait le parc de logements du Grand Douaisis, le focus est mis sur une partie de ce parc : le parc social et minier. Il est spécifique par ses critères d'accès, les modes de construction et de finance-

ment et les enjeux de réhabilitation et de construction de logements à loyers plafonnés.

Il bénéficie d'une base de données dédiée, gérée par l'État : le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1<sup>er</sup>

janvier 2011, utilisée pour cette publication. Pour affiner l'approche du logement minier, ces données sont complétées par celles fournies par Maisons et Cités Soginorpa, propriétaire principal du parc minier.

### ZOOM SUR

#### Les données EPLS et RPLS sur le parc social et minier

> L'Enquête du Parc Locatif Social (EPLS), la base de données gérée par l'État sur le parc social, est devenue au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Ce changement de nom s'accompagne d'une obligation pour l'ensemble des propriétaires de logements sociaux ou assimilés (bailleurs sociaux, SEM, PACT,

Maisons et Cités Soginorpa et propriétaires de logements conventionnés) de répondre à un questionnaire pour chaque logement. Ce questionnaire renseigne sur les caractéristiques des logements et notamment sur leurs qualités énergétiques. A noter que les données EPLS et RPLS ne sont pas directement comparables mais

permettent un recoupement sur plusieurs indicateurs communs.

> Le parc minier a été intégré dans les données sur le parc locatif social en 2008. **La mention "logements sociaux" intègre donc les logements miniers dans la publication.**

# 1. Le parc de logements sociaux

## 29 % de logements sociaux en 2011

Le parc de logements sociaux représente 28 236 logements en 2011, soit 29,1 % du parc de résidences principales, dont 33 % de logements miniers. Il a augmenté d'environ 380 logements et sa part de 1 % entre 2009 et 2011. On note globalement une dynamique positive de construction de logements sociaux sur le territoire. Ce parc a progressé en nombre,

en part et en couverture du territoire (augmentation nette destructions déduites). 51 communes possèdent des logements sociaux en 2011 contre 45 en 1999. Le territoire compte donc, en 2011, 14 communes n'offrant pas de logement social.

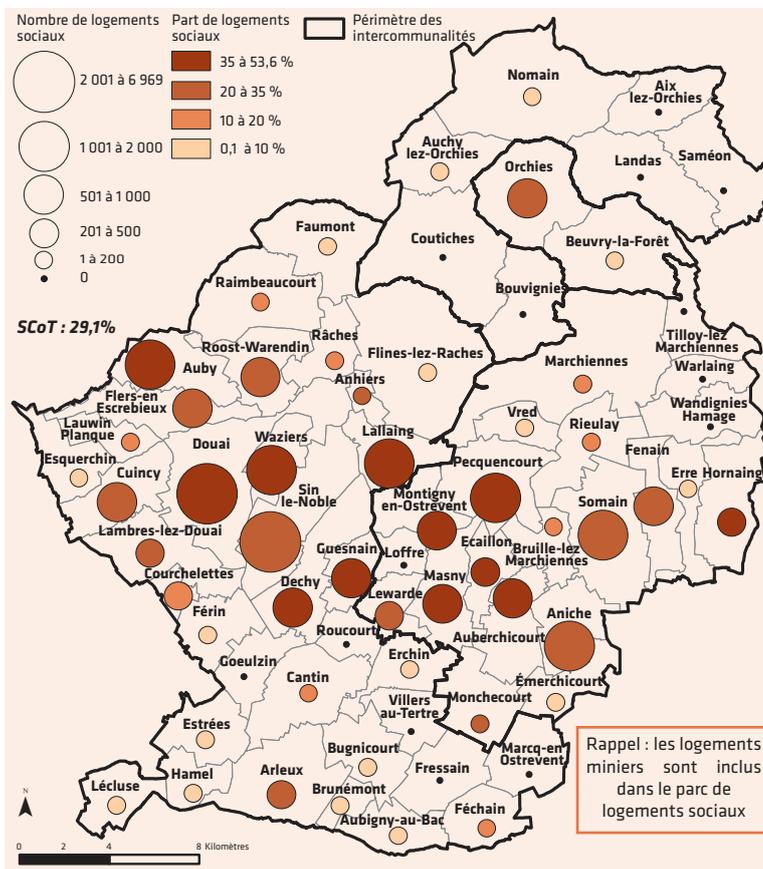
en part et en couverture du territoire (augmentation nette destructions déduites). 51 communes possèdent des logements sociaux en 2011 contre 45 en 1999. Le territoire compte donc, en 2011, 14 communes n'offrant pas de logement social.

### POIDS DES LOGEMENTS SOCIAUX, EN 2011, PAR SECTEUR HABITAT

	Nombre de logements sociaux loués en 2011 <sup>1</sup>	Nombre de résidences principales (Source FILOCOM 2009)	Taux de logements sociaux <sup>2</sup> (Nombre de logements sociaux / Nombre de résidences principales)	Part de logements sociaux dans le SCoT
Couronne urbaine Nord et Est	9 278	22 777	40,6 %	32,9 %
Croissant Sud-Ouest	1 456	6 821	21,3 %	5,2 %
Douai centre	6 969	18 170	38,1 %	24,7 %
Frange Nord rurale	559	5 810	9,6 %	2,0 %
L'Arleusis	506	6 451	7,8 %	1,8 %
Secteur Sud-Ouest	1 520	3 651	41,6 %	5,4 %
Montigny-Pecquencourt	2 138	4 054	52,7 %	7,6 %
Pays de Marchiennes	362	4 089	8,9 %	1,3 %
Pévèle-Orchésis	788	9 633	8,2 %	2,8 %
Pôle Somainois	2 571	8 630	29,7 %	9,1 %
Pôle Anichois	2 089	6 814	30,5 %	7,4 %
<b>Total</b>	<b>28 236</b>	<b>96 900</b>	<b>29,1 %</b>	<b>100,0 %</b>

Source : FILOCOM 2009, d'après DGFIP et RPLS 2011, MEDDE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

### NOMBRE ET PART DE LOGEMENTS SOCIAUX, EN 2011 PAR COMMUNE, EN VALEUR ET EN %



Source : BD Carto, RPLS 2011, MEDDE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

<sup>1</sup> Loués ou destinés à la location, hors vacance pour travaux, démolition ou vente.

<sup>2</sup> Cette définition ne correspond pas tout à fait aux critères de définition du taux de logements sociaux de l'article 55 de la Loi SRU.

Ce parc est majoritairement localisé sur l'arc urbain central. Celui-ci concentre à la fois une grande partie des logements sociaux et l'ensemble du parc minier. Il est caractérisé par une surreprésentation des logements sociaux : la majorité des communes de cet espace ont une part de logements sociaux supérieure à 20 %, voire à 35 % pour certaines d'entre elles. Afin de rééquilibrer leur parc de logements, ces communes doivent privilégier une mixité sociale vers le haut en diversifiant les typologies de logements.

Les communes centres des zones périurbaines du Grand Douaisis (Arleux, Cantin, Orchies) concentrent l'offre de logements sociaux sur les territoires périphériques (la Pévèle et l'Arleusis). Un effort est à faire sur l'ensemble de ces territoires car le taux de logements sociaux y est souvent inférieur à 10 %. Ces secteurs regroupent la majorité des communes n'ayant pas de logements sociaux. Ils doivent donc appuyer les efforts de promotion du logement social. L'objectif est de permettre au plus grand nombre de profil de ménages d'habiter sur ces zones.

## Les caractéristiques du parc social

Les caractéristiques du parc de logements sociaux évoluent lentement, à l'image du parc total de logements. Cette partie présente les caractéristiques de ce parc en 2011 et propose quelques tendances à surveiller à partir des données de 2008 et 2009, sur le long terme.

La vacance commerciale du parc social (logements mis en location ou loués) atteint 1,9 % du parc en 2011. Elle augmente donc légèrement depuis 2008 (+ 1 point) sur le territoire. Cette augmentation est équivalente au niveau départemental et régional. Néanmoins, le taux de vacance reste plus faible que la moyenne nationale (2,4 % en 2008). Il témoigne d'une forte tension sur le marché du locatif

### TAUX DE VACANCE COMMERCIALE DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2008 ET 2011, EN % : DONNÉES DE RÉFÉRENCE

	au 31/12/2008	au 31/12/2009	au 1 <sup>er</sup> /01/2011
SCoT	0,9 %	1,4 %	1,9 %
Nord	1,1 %	1,3 %	2,4 %
NPDC	1,5 %	1,7 %	2,1 %

Source : EPLS, 2008, 2009, RPLS, 2011, MEDDE Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

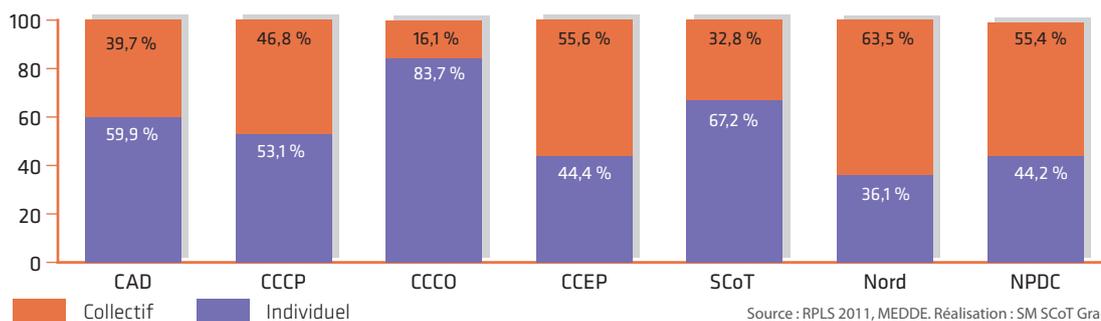
social et d'une demande constante.

Plus de 67 % des logements sociaux sont des logements individuels sur le territoire en 2011. A noter qu'en 2008, le taux de logements sociaux individuels atteint 15,5 % à l'échelle nationale. Le Nord-Pas de Calais est la région de France avec le plus fort taux de logements sociaux individuels. Ce phénomène est encore plus prononcé dans le Grand Douaisis : la tradition du

Nord des logements individuels est conjuguée avec la prédominance des logements individuels dans le parc minier.

Cette prédominance se retrouve dans les quatre intercommunalités du territoire. La CCCO présente la part de logements sociaux individuels la plus élevée avec 83,7 %. Sur la CAD et la CCCP, la répartition est plus équilibrée et seule la CCEP possède une majorité de logements sociaux collectifs.

### TYPLOGIE DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX, EN 2011 PAR INTERCOMMUNALITÉ ET DONNÉES DE RÉFÉRENCE, EN %



La majorité des logements sociaux du Grand Douaisis sont des logements de 3 à 4 pièces. Ils représentent plus de 64 % du parc en 2011. Cette tendance s'inscrit dans la moyenne nationale (66 %). Le territoire compte autant de petits logements (Types 1 et 2) que de grands logements (Type 5 et plus), environ 17 %. Au niveau national, la répartition entre petits et grands logements est fortement déséquilibrée au profit des petits logements (24,1 % contre 9,3 % pour les grands logements). Cette diffé-

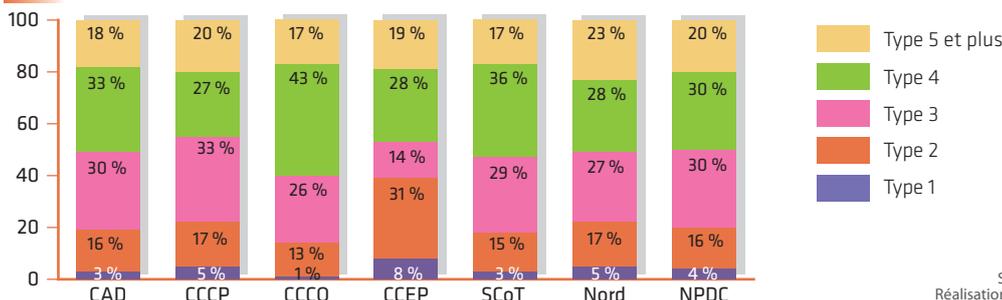
rence peut s'expliquer par une taille des ménages encore élevée par rapport à la moyenne nationale (2,6 personnes par ménage en 2008 contre 2,3 en France Métropolitaine) et par un parc minier contenant un grand nombre de pièces mais de relative petite taille.

En effet, se pose la question de la surface des logements. Un logement peut offrir de nombreuses pièces mais de petites surfaces, ce qui ne correspond plus aux standards de confort actuels. Ainsi, notamment

dans le parc minier, les travaux de réhabilitation peuvent parfois être associés à des reconfigurations de logements (découpage, regroupement de pièces).

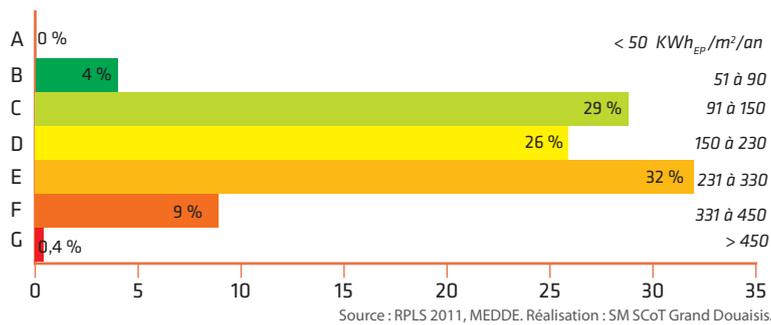
Par rapport au parc de résidences principales du territoire, le parc de logements sociaux offre moins de grands logements, en type 5 ou plus (17,5 % contre 34 % des résidences principales) et plus de logements de taille moyenne, en types 3 et 4 (64,5 % contre 52 % des résidences principales) que l'ensemble du parc.

### TYPLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX, EN 2011 PAR INTERCOMMUNALITÉ ET DONNÉES DE RÉFÉRENCE, EN %



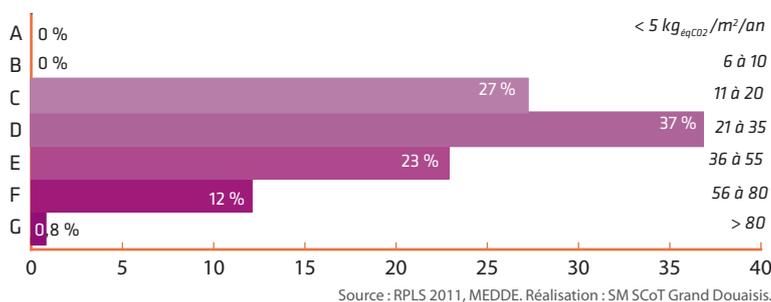
### RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LEURS CLASSES ÉNERGÉTIQUES, EN 2011, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

DONNÉES DISPONIBLES SUR 3,4% DU PARC SOCIAL



### RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LEURS CLASSES CLIMATIQUES (SUR 3,4% DU PARC), EN 2011, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %

DONNÉES DISPONIBLES SUR 3,4% DU PARC SOCIAL



Une partie du parc de logements sociaux a fait l'objet d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Les données concernent 3,4 % du parc total soit 960 logements sociaux mesurés.

Sur ce parc, 32,8 % des logements peuvent être considérés comme peu consommateurs d'énergie (classes A, B et C). Il n'existe pas de logements dans la classe A, qui correspond aux normes de construction BBC. 41,3 % de ces logements sont très énergivores (classés en E, F ou G) et nécessitent une rénovation thermique conséquente.

En termes d'émission de gaz à effet de serre, les logements diagnostiqués sont globalement peu performants. Aucun des logements n'est classé en A ou B (logement performant), 64 % ont une performance moyenne (classes C et D) et 35,8 % une performance médiocre (classes E, F et G).

Globalement, les DPE réalisés présentent de meilleurs résultats sur le parc de la CCCO que sur celui de la CAD.

## ZOOM SUR

### Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Il se compose de deux graphiques représentant l'échelle de consommations énergétiques et l'échelle d'émission de gaz à effet de serre du logement.

> **Consommation énergétique :** Les logements classés A, B et C sont considérés comme peu consommateurs d'énergie. Au niveau national,

le classement moyen du parc de logement est la classe D (soit entre 151 et 240 KWh<sub>EP</sub> /m<sup>2</sup>/an). Les logements classés en E, F et G sont très énergivores.

> **Emission de gaz à effet de serre :** Ce classement dépend de la performance énergétique générale du logement (niveau d'isolation notamment)

et du mode de chauffage utilisé. Ainsi, un logement labellisé "BBC rénovation", bien classé en termes de consommation d'énergie, peut être très émetteur de gaz à effet de serre s'il est chauffé au gaz. Les modes de chauffage les plus performants sont ceux utilisant les énergies renouvelables (bois, solaire).

### Un parc social adapté aux revenus des ménages du territoire

Il existe trois types de logements sociaux, définis par un plafond de ressources maximum pour le ménage

et un loyer maximum, variables par zone géographique :

- Le logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) est destiné aux ménages à faibles ressources et avec des difficultés d'insertion.

- Le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond au logement social classique.

- Le Logement PLS (Prêt Locatif Social) est destiné aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 1,3 % du plafond PLUS.

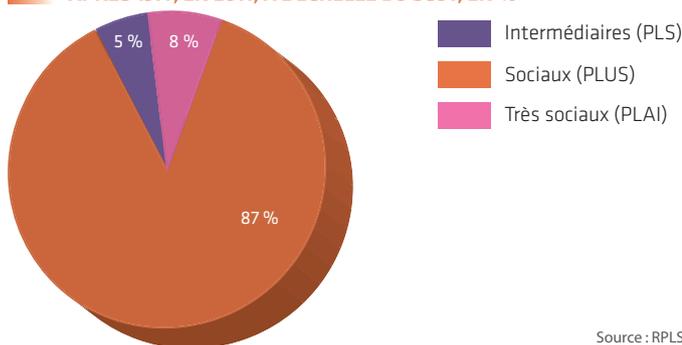
### PLAFONDS DE RESSOURCES POUR PRÉTENDRE À UN LOGEMENT SOCIAL SUR LE GRAND DOUAISIS, AU 1<sup>ER</sup>/01/2010

Composition du foyer	Logement PLAI (très social)	Logement PLUS (social)	Logement PLS (intermédiaire)
1 personne seule	10 457 €	19 016 €	25 242 €
2 personnes sans personne à charge	15 237 €	25 394 €	33 709 €
3 personnes ou 1 personne seule et 1 personne à charge ou 1 jeune ménage	18 322 €	30 538 €	40 538 €
4 personnes ou 1 personne seule et 2 personnes à charge	20 388 €	36 866 €	48 938 €
5 personnes ou 1 personne seule et 3 personnes à charge	23 854 €	43 369 €	57 570 €
6 personnes ou 1 personne seule et 4 personnes à charge	26 882 €	48 876 €	64 881 €
Personne supplémentaire	2 998 €	5 452 €	7 237 €

Selon l'INSEE, le revenu médian par personne<sup>3</sup> dans le Grand Douaisis est de 15 554 € en 2009. Ce revenu médian par personne apparaît inférieur au plafond de ressources d'accès aux logements sociaux classiques pour une personne seule. Cela signifie qu'une grande partie de la population du Grand Douaisis peut prétendre à un logement social. Ceci n'est pas une spécificité locale et se constate aussi au niveau national.

<sup>3</sup> Ou plus précisément par unité de consommation pour l'INSEE.

### MODE DE FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS APRÈS 1977, EN 2011, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : RPLS 2011, MEDDE.  
Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

## Un parc dominé par les logements sociaux classiques

Le dispositif qui a servi au financement de la construction des logements sociaux astreint les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des futurs habitants. Le détail du dispositif en vigueur à la construction des logements n'est connu que depuis 1977. Le parc social financé avant 1977 dans le Grand Douaisis représente 23,1 % du parc total de logements sociaux contre plus de 40 % dans la région Nord-Pas de Calais. Le parc de logements sociaux

du Grand Douaisis est donc globalement plus récent.

Pour le parc financé après 1977, la répartition par mode de financement initial est identique sur le territoire et au niveau régional : les logements sociaux de droit commun (les Prêts Locatifs à Usage Social) représentent plus de 87 % du parc, les logements très sociaux (les Prêts Locatifs Aidés d'Insertion) 7,6 % du parc et les logements intermédiaires (les Prêts Locatifs Sociaux), 5,3 %.

Certains secteurs habitat possèdent un parc de logements sociaux plus ou moins diversifié en termes de mode de financement et pourraient élargir

l'éventail de leur offre :

- La part des PLAI est essentiellement soutenue par les Pôles Anichois et Somainois qui comptent plus de 8 % de logements très sociaux. Les secteurs de Montigny-Pecquencourt et du Croissant Sud-Ouest possèdent quant à eux moins de 3 % de logements très sociaux.
- Douai Centre et le pôle Somainois comptent la plus forte proportion de logements intermédiaires PLS (respectivement 8,6 % et 6,2 %) alors que quatre secteurs n'en possèdent aucun en 2011 : la Frange Nord Rurale, le Secteur Sud-Ouest, le Pays de Marchiennes et le Pôle Anichois.

### ZOOM SUR

## Les actions des PLH en faveur du logement social

> **Le 2<sup>e</sup> PLH de la CCCO**, jusqu'en 2014, territorialise ses objectifs de production de logements à la commune et par pôle territorial. De manière opérationnelle, l'action communautaire se traduit par le développement d'une offre sociale adaptée aux besoins des demandeurs (action 1.3) avec un objectif de production de 100 logements sociaux par an. La CCCO apporte un soutien financier à la production de PLAI, selon des critères de qualité, pour les constructions neuves (5 000 €/logement)

et en acquis-amélioré (7 500 €/logement).

Une autre action du PLH a pour objet d'encourager la rénovation du parc HLM et du patrimoine de la SOGINORPA (action 2.3) par l'accompagnement des bailleurs dans la mise en oeuvre de leurs programmes pluriannuels de réhabilitation.

> **Le 2<sup>e</sup> PLH de la CAD**, en cours de procédure, redéfinira des objectifs de construction, de production et de

réhabilitation de logements sociaux.

Pour accompagner sa politique de l'Habitat, la CAD finance la production de logement social selon la performance énergétique des PLAI, et l'accession sociale en BBC. En 2012, 364 logements ont été programmés dont 67 PLAI, 245 PLUS, 22 PLS.

Le secteur Nord-Est concentre la demande de programmation 2012 avec plus de 62% de la demande, suivi de l'Arleusis (34%).

## Des acteurs engagés sur le territoire pour soutenir le développement du parc social

Il est nécessaire de maintenir la création de logements sociaux afin de remplacer les logements démolis, de compenser le desserrement des ménages et d'adapter l'offre aux besoins et aux moyens financiers des ménages éligibles aux logements

sociaux. Cet effort doit être poursuivi sur tous les segments du logement social (PLAI en particulier) pour répondre aux enjeux de parcours résidentiel de la population. Plusieurs outils de planification et de programmation permettent de mettre en oeuvre le développement du parc social.

L'outil majeur est le PLH (Programme Local de l'Habitat). Le Grand Douaisis compte deux PLH. Portés par les

intercommunalités de la CAD et de la CCCO, ils définissent une politique de construction et de réhabilitation de logements sociaux, en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et l'État.

D'autres outils participent à la politique de maintien et de développement des logements sociaux : le SCoT, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) etc.

## 2. Zoom sur le parc minier

L'analyse ci-dessous repose essentiellement sur les données du principal propriétaire du parc minier à savoir Maisons et Cités Soginorpa qui

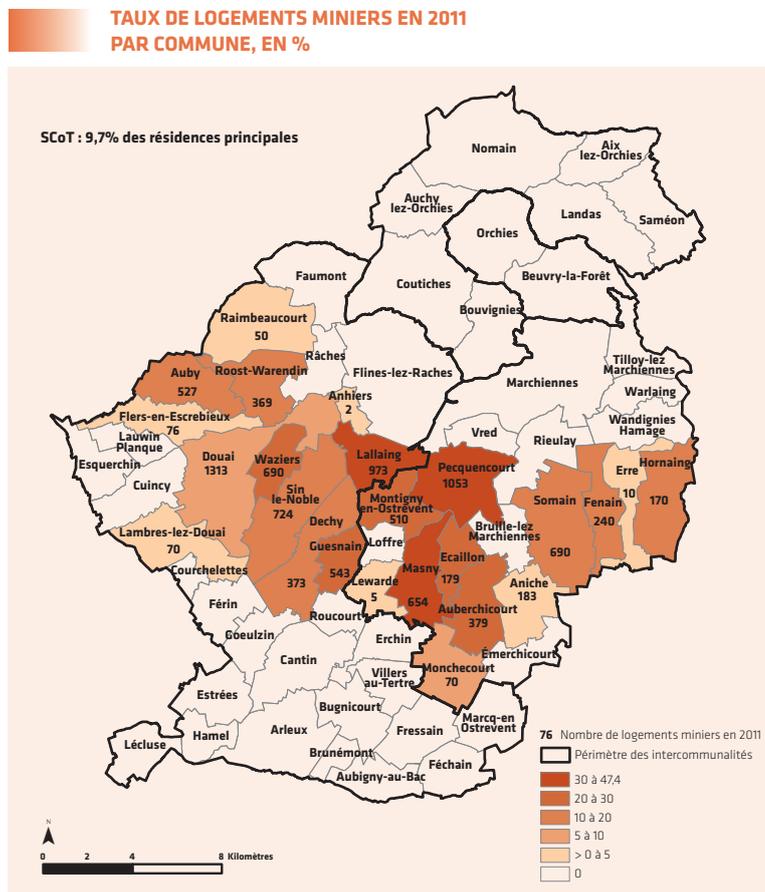
possède l'essentiel des logements dans le Douaisis (93 %) ; le reste étant propriété de la SIA (7 %). Seule la carte détaillant le poids de l'ensemble

du parc minier par commune concerne les deux bailleurs.

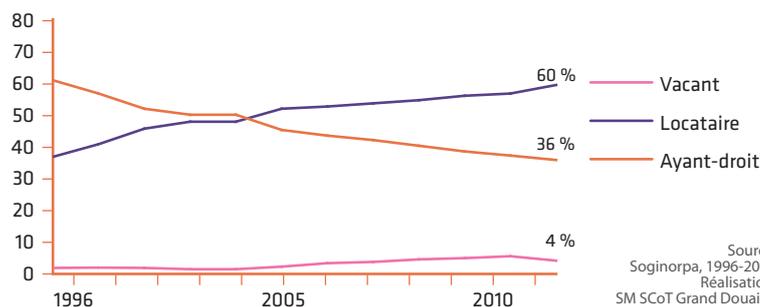
### Une concentration du parc sur l'arc urbain central

Au 31 décembre 2011, le parc minier de Maisons et Cités Soginorpa compte 9 367 logements dans le Douaisis (9 853 logements avec les logements miniers SIA). Il représente 9,7 % du parc de résidences principales et 33 % du parc de logements sociaux du territoire. Construit par les compagnies charbonnières dans le but de loger les mineurs et leurs familles au plus près des lieux de production, le parc minier est extrêmement concentré sur l'arc urbain central, d'Auby à Hornaing en passant par Douai et en longeant la RD 645.

Le nombre de logements miniers a diminué de plus de 11 % entre 1999 et 2011, totalisant une perte de 1 254 logements. Ceux-ci sont sortis du parc de Maisons et Cités Soginorpa soit par démolition (opérations de restructuration urbaine), soit par vente à des particuliers. Le taux de vacance est quant à lui passé de 1,9 % en 1996 à 5,6 % en 2011. Cette progression s'explique principalement par l'évolution du mode de réhabilitation des logements qui s'opère dorénavant en logement vide.



### ÉVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS MINIERS SOGINORPA ENTRE 1996 ET 2011, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



### Un renouvellement de l'occupation du parc qui s'accélère

Avec le départ des ayants droit (décès, placement en institution,...), les logements miniers passent progressivement du statut de logements d'entreprise, occupés à titre gratuit par d'anciens mineurs ou leurs veuves, à celui de parc locatif classique.

Majoritaires jusqu'en 2004 dans le Douaisis, les ayants droit voient en effet leur poids se réduire au sein du parc minier en faveur des locataires ; la part de ces derniers atteignant 59,7 % en 2011. Cette tendance s'accélère sur les dernières années en raison de l'âge avancé des ayants droit ; les plus de 80 ans représentant aujourd'hui près de la moitié des ayants droit résidant dans le parc de Maisons et Cités Soginorpa dans le Douaisis.

#### ZOOM SUR

### Les ayants droit miniers

Pour l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs (ANGDM), l'ayant droit désigne les salariés et anciens salariés de Charbonnage de France qui bénéficient de prestations, notamment en

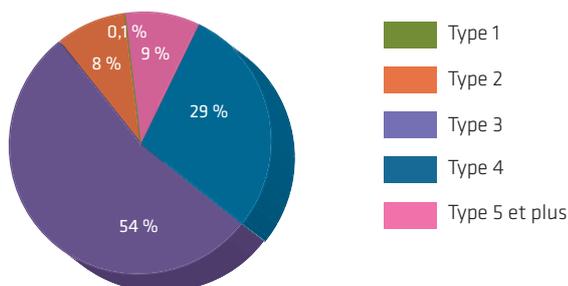
logement et en chauffage (réglées en nature ou en espèces). Au décès de l'ayant droit, sa veuve bénéficie des mêmes avantages et est ainsi comptabilisée parmi les ayants droit des mines.

Ce parc est particulièrement attractif pour les ménages modestes en raison notamment du faible niveau des loyers. Cela se traduit par un remplacement des ayants droit par des locataires aux profils socio-économiques plus fragiles, entraînant à terme un risque de paupérisation des cités

Avec le renouvellement rapide de l'occupation de son parc, Maisons et Cités Soginorpa est aujourd'hui confronté aux enjeux de peuplement des cités minières et de mixité sociale d'une part, et d'adaptation de ses logements aux besoins des nouveaux locataires d'autre part.

Le parc minier est pour l'essentiel composé de logements de taille moyenne (Types 3 et 4) et est moins diversifié que le parc social classique. Il a donc des caractéristiques fortes qui influencent le profil général du parc social dans le Grand Douaisis.

#### TAILLE DES LOGEMENTS MINIERES SOGINORPA EN 2011, À L'ÉCHELLE DU SCOT, EN %



Source : Soginorpa, 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.



### Un parc minier à préserver et à valoriser

Les logements miniers ont été construits selon une double logique : des premières constructions à forte valeur patrimoniale pour attirer de nouveaux ouvriers, puis à partir de 1945, une construction standardisée souvent provisoire et une rationalisation des coûts qui engendrent aujourd'hui des besoins considérables en matière de rénovation énergétique et d'adaptation du bâti aux modes de vie actuels.

Maisons et Cités Soginorpa est un bailleur privé à vocation sociale, dont le parc est pris en compte par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) dans le calcul du nombre de logements sociaux par commune. Une transformation de son statut en Société Anonyme HLM est aujourd'hui à l'étude et devrait intervenir en 2014. Pour l'heure, du fait de son statut privé, Maisons et Cités Soginorpa bénéficie des crédits ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) pour réhabiliter son patrimoine.

Dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine (quartiers Est de Pecquencourt par exemple), le bailleur a également été soutenu par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) sur la démolition de logements obsolètes et la résidentialisation du parc pérenne. Enfin, préalable indispensable à la réhabilitation du parc minier, les communes bénéficient du programme GIRZOM (Groupe Interministériel pour la Restructuration des ZONES Minières), financé par l'Etat, la Région et le Département sur l'actuel Contrat de Projet, pour rénover les VRD (Voiries et Réseaux Divers) des cités.

Au-delà des objectifs de rénovation qui s'impose à tout bailleur, le parc minier possède un intérêt historique et patrimonial fort, reconnu au niveau international suite à l'inscription le 30 juin 2012 de 124 cités au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de "Paysage culturel évolutif vivant". Au sein des cités, certains équipements (écoles, églises, ...) bénéficient également d'une inscription aux Monuments Historiques.

La taille du territoire minier et sa diversité nécessitent la mise en place d'une combinaison de dispositifs de préservation pour répondre aux divers classements ; dispositions réglementaires qui doivent trouver leur traduction dans les outils de planification (SCoT et PLU), contractualisation avec les principaux partenaires pour valoriser le patrimoine (bailleurs, EPF, intercommunalités, Conseil général, etc.)... De nombreux travaux sont lancés en ce sens aujourd'hui.

Pour autant, les enjeux de préservation du patrimoine minier ne doivent pas être en contradiction avec la réalité sociale de l'occupation de ce parc mais au contraire en tenir compte au même titre que les dimensions patrimoniales, urbaines ou environnementales. La politique de préservation du parc minier doit donc concilier des enjeux financiers pour le propriétaire, (coût d'une rénovation patrimoniale et énergétique des logements) et des enjeux sociaux pour les locataires actuels ou futurs (impact sur le loyer, accès ou maintien dans les logements).





## Conclusion

Le Grand Douaisis compte **29 % de logements sociaux et miniers en 2011**, principalement localisés sur l'arc urbain central et les communes centres des territoires ruraux. 54 communes du Grand Douaisis comptait du logement social en 2011. L'effort de construction notable ces dernières années sur le territoire est à poursuivre. Le taux de vacance de ce

parc est faible : il s'élève à 1,9 % en 2011. **Ce parc reprend les caractéristiques du parc de résidences principales** : 67 % de logements individuels et 64 % de types 4 et 5.

Le **parc de logements miniers**, considéré comme du logement social de fait **représente 9 %** du parc total de logements. **Ce parc est aujourd'hui**

**en mutation** sur deux aspects. D'une part, ses occupants évoluent : les ayants droit miniers sont progressivement remplacés par des locataires. D'autre part, la préservation et l'adaptation de ce parc en termes d'habitabilité et de réglementation thermique deviennent prioritaires.

## Pour aller plus loin

Au travers d'analyses sur la démographie, le parc de logements et le parc social et minier, les trois premières publications de l'observatoire apportent un premier éclairage sur la population et le parc actuel. Il apparaît maintenant primordial de continuer notre travail sur la demande et les besoins des ménages.

- Quelles sont précisément les capacités financières des ménages du Grand Douaisis ? L'offre de logements correspond-elle à leurs attentes et à leurs moyens ? Quelle place donner à la production de PLA1 qui représente 8 % du parc social ?
- Le parcours résidentiel de certains ménages semble aujourd'hui en panne. Quelles sont les difficultés rencontrées ? Sur quels segments ? Quelles mobilités résidentielles observe-t-on ?
- Le parc minier porte des enjeux propres qui doivent mobiliser les acteurs du territoire. Le risque de paupérisation et la conciliation des enjeux financiers de la réhabilitation des logements avec les enjeux sociaux de leur occupants en font partie.

### ANCIENNES THÉMATIQUES TRAITÉES

- L'évolution démographique
- Le parc de logements

### PROCHAINES THÉMATIQUES TRAITÉES

- 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](http://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** : L'Artésienne. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.