



**OBSERVATOIRE DE LA SENSIBILITÉ AUX RISQUES DE DÉCROCHAGE SOCIAL ET URBAIN
DANS LES CITÉS MINIÈRES**

**Volume 2 : Analyse des données de l'Association Régionale pour l'Habitat Nord – Pas-de-Calais
à l'échelle des EPCI du bassin minier**

Juin 2009

Sommaire

Sommaire	4
Préambule	6
I - Présence du parc locatif institutionnel (HLM + Soginorpa) sur les territoires du bassin minier	8
I - 1. Poids du parc minier dans le parc institutionnel	8
I - 2. Poids du parc institutionnel à l'échelle des EPCI	10
I - 3. Situation à l'échelle des communes	12
II - Profil des nouveaux entrants en 2007 dans le parc locatif institutionnel	14
II - 1. Volumes concernés	14
II - 2. Profil social des nouveaux entrants	18
II - 2. a. Age	18
II - 2. b. Situation familiale	20
II - 3. Profil économique des nouveaux entrants	22
II - 3. a. Plafonds de ressources d'accès au logement	22
II - 3. b. Eligibilité aux minima sociaux	24
II - 4. Parcours résidentiel	28
II - 4. a. Origine géographique	28
II - 4. b. Origine patrimoniale	28
II - 4. c. Typologie des logements attribués	32
Conclusion	34
Annexe n°1 : poids des logements Soginorpa en 2007 à l'échelle communale	39
Annexe n°2 : poids des logements HLM en 2007 à l'échelle communale	40

Préambule

Dans le cadre de son chantier « Observation », la Mission Bassin Minier s’intéresse à l’évolution sociale du parc minier en cherchant à **caractériser les mécanismes de renouvellement de la population** (disparition progressive des ayants droit et remplacement par des locataires) **et les risques éventuellement liés à ces processus, notamment du point de vue de la paupérisation**. Pour ce faire, des outils d’observation des dynamiques sociales en cours, visant en particulier à mesurer la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain des cités minières, ont été constitués en partenariat avec les principaux acteurs du territoire.

Une première analyse, menée à partir des données de l’observatoire du logement 2006 de la Soginorpa¹, faisait apparaître **un processus général de paupérisation des cités minières lié au remplacement des ayants droit par des locataires plus fragiles sur le plan socio-économique**. Ce processus n’affecte toutefois pas de manière homogène le bassin minier. Ainsi, le profil des nouveaux entrants dans la partie Est du bassin minier est davantage marqué par les difficultés que dans les parties centrale et Ouest. Les caractéristiques du parc minier (typologie des logements – ancienneté des rénovations – etc.), son poids ainsi que son positionnement au sein des marchés locaux de l’habitat expliquent cette nette différenciation territoriale.

Les résultats de cette première approche nous ont conduits à élargir notre champ d’investigation au parc locatif social ; notre objectif étant de disposer d’un cadre de référence territorialisé qui nous permette d’apprécier avec finesse l’évolution du peuplement des cités minières de la Soginorpa. Dans le cadre d’un partenariat de travail avec l’Association Régionale pour l’Habitat Nord – Pas-de-Calais, nous avons pu engager une analyse comparative du profil des nouveaux entrants en 2007 dans le parc de la Soginorpa et dans le parc locatif social à l’échelle des communes, objet de ce rapport. Les résultats de ces analyses ont d’une part confirmé les observations faites précédemment à partir des données de la Soginorpa, à savoir la paupérisation du parc minier, et ont d’autre part permis de préciser le positionnement de ce parc par rapport au parc locatif social.

Ce travail a fait l’objet d’une présentation au Conseil d’Administration de l’Epinorpa le 09 octobre 2008 sur demande de son Président Monsieur Jean-Pierre KUCHEIDA, puis aux différents partenaires de la Mission Bassin Minier ; services en charge des politiques de l’habitat dans les EPCI, siège et agences territoriales de la Soginorpa, services de l’Etat, de la Région, des Départements et des CAF d’Arras, Douai et Valenciennes. Enfin, une dernière présentation de cette étude a eu lieu en mars 2009 aux principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire. La Mission Bassin Minier a par ailleurs proposé aux partenaires qui le souhaitent de poursuivre ces analyses à une échelle infra territoriale.

Pour mémoire, cette étude ainsi que la précédente consacrée à l’analyse des données de la Soginorpa s’inscrivent dans le cadre d’une approche globale sur les phénomènes de vieillissement et de paupérisation du bassin minier. Différentes démarches viendront compléter ces travaux dans les prochains mois :

- **une analyse territorialisée des données sociales des CAF d’Arras, Douai et Valenciennes**, et plus particulièrement des minima sociaux (RMI – AAH – API). Cette démarche s’inspire des travaux menés dès 2005 sur la CAVM qui ont permis de caractériser la situation des communes minières de l’agglomération par comparaison avec d’autres échelles d’analyse (la CAVM dans son ensemble, le département, la région et la France métropolitaine),
- **une analyse territorialisée des situations de pauvreté observées parmi les retraités allocataires de la Caisse Régionale d’Assurance Maladie Nord - Picardie²,**
- **une analyse de l’impact économique de la présence des ayants droit des mines dans la région Nord – Pas-de-Calais** ; analyse menée en partenariat avec l’Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs (ANGDM).

¹ Mission Bassin Minier – juin 2008 – *Observatoire de la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain dans les cités minières – tome 1 : analyse des données de la Soginorpa à l’échelle des EPCI du bassin minier*.

² Sont exclus du champ des allocataires couverts par la CRAM les bénéficiaires de certains régimes spéciaux, dont les ayants droit des mines qui disposent de leur propre régime de retraite.

Poids du parc institutionnel (HLM + Soginorpa) par EPCI au 31/12/06								
Département	EPCI	parc minier Soginorpa		parc HLM*		total parc institutionnel (HLM + Soginorpa)	nombre résidences principales + logements vacants (Filocom 2005)	poids du parc institutionnel
		nb.	%	nb.	%			
62	CommunAupôle de Lens - Liévin	24 586	52,1%	22 586	47,9%	47 172	101 777	46,3%
62	CA Artois Comm	13 640	51,3%	12 950	48,7%	26 590	87 481	30,4%
62	CA d'Hénin - Carvin	8 493	42,5%	11 477	57,5%	19 970	49 021	40,7%
62	CC de Noeux et Environs	718	28,2%	1 830	71,8%	2 548	7 599	33,5%
62	Total Bassin Minier du Pas-de-Calais	47 437	49,3%	48 843	50,7%	96 280	245 878	39,2%
59	CA Valenciennes Métropole	3 309	16,1%	17 288	83,9%	20 597	82 562	24,9%
59	CA du Douaisis	5 848	32,4%	12 196	67,6%	18 044	63 284	28,5%
59	CA de la Porte du Hainaut	3 793	26,5%	10 508	73,5%	14 301	60 201	23,8%
59	CC Cœur d'Ostrevent	4 228	50%	4 229	50%	8 457	28 179	30%
59	Total Bassin Minier du Nord	17 178	28%	44 221	72%	61 399	234 226	26,2%
59/62	Total Bassin Minier Nord - Pas-de-Calais	64 615	41%	93 064	59%	157 679	480 104	32,8%

* source : Enquête Parc Locatif Social - DRE - Janvier 2007

I - Présence du parc locatif institutionnel (HLM + Soginorpa) sur les territoires du bassin minier

En préambule, il est nécessaire de préciser que le parc minier détenu par des bailleurs sociaux (dont le principal est la SIA avec de l'ordre de 7 500 logements répartis sur l'ensemble du bassin minier) est comptabilisé dans le parc HLM, faute de pouvoir être identifié de manière indépendante dans les données transmises par les bailleurs à l'Association Régionale pour l'Habitat. L'essentiel du patrimoine minier locatif (90%) reste toutefois propriété de la Soginorpa, filiale du groupe Maisons & Cités.

En 2007, le parc de la Soginorpa est constitué quasi exclusivement de logements anciens d'origine minière³. Toutefois, la possibilité offerte à la Soginorpa de construire des logements de type PLS (Prêt Locatif Social)⁴ entraînera dans les années à venir un développement de son patrimoine locatif neuf tandis que parallèlement les opérations de démolition du parc ancien obsolète vont se poursuivre⁵. S'il est probable que le peuplement des logements locatifs neufs sera (très) différent du parc ancien⁶, les analyses menées à l'échelle du bassin minier dans les prochaines années ne seront pas réellement impactées par cette évolution compte tenu du poids marginal de ces nouveaux programmes dans l'ensemble du parc de la société. Par contre, à une échelle infra territoriale, le développement d'un parc de logements neufs, de type PLS, pourrait modifier de manière assez sensible le profil des locataires du parc de la Soginorpa. Cela pourrait être le cas de communes au patrimoine ancien limité en volume dans lesquelles la Soginorpa engage d'importants programmes neufs ou de certaines cités minières faisant l'objet d'opérations de démolition / reconstruction partielles. C'est pourquoi nous avons demandé à la Soginorpa de pouvoir disposer dans les années à venir des données propres au parc minier afin de poursuivre nos travaux d'observation de l'évolution sociale de ce parc⁷.

En ce qui concerne le patrimoine de Maisons & Cités Habitat, en charge de la construction des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et de l'accession sociale neuve au sein du groupe Maisons & Cités, son statut juridique de coopérative HLM place de fait l'organisme parmi les bailleurs sociaux présents dans le bassin minier. Le recensement des logements de Maisons & Cités Habitat est donc différent de celui de la Soginorpa.

Ces précisions sont importantes puisqu'elles permettront de poursuivre l'étude des dynamiques de peuplement spécifiques au parc de la Soginorpa sans que n'interfèrent les dynamiques inhérentes aux parcs plus récents de la Soginorpa ou de Maisons & Cités Habitat.

L'objectif de ce premier chapitre est de rappeler le contexte dans lequel se mène ce travail d'observation des dynamiques sociales en cours dans le parc institutionnel, constitué du parc minier et du parc locatif social⁸, recensé sur le territoire du bassin minier.

I - 1. Poids du parc minier dans le parc institutionnel

Au 31 décembre 2006, **le parc minier de la Soginorpa représente plus de 65 000 logements**, dont environ 64 500 dans les 8 principaux EPCI du bassin minier⁹.

A cette même date, **le parc locatif social** dans ces territoires **compte plus de 90 000 logements** (cf. tableau ci-contre : poids du parc institutionnel (HLM + Soginorpa) au 31/12/06).

Plus de 70% des logements de la Soginorpa se situent dans le département du Pas-de-Calais ; la moitié d'entre eux est localisée sur le territoire de la Communauté de Lens-Liévin (environ 24 500 logements). Viennent ensuite les communautés d'agglomération Artois Comm et d'Hénin-Carvin avec respectivement 13 500 et 8 500 logements (et loin derrière la Communauté de Communes de Noeux et Environs avec environ 700 logements).

Dans le département du Nord, la répartition du parc de la Soginorpa est davantage équilibrée entre les principaux EPCI ; chacun comptant entre 3 000 et 6 000 logements. Ce parc reste toutefois peu représenté en volume (de l'ordre de 17 000 logements au total sur les 4 principaux EPCI¹⁰).

La situation est nettement différente en ce qui concerne le parc locatif social.

Tout d'abord, il y a globalement équilibre entre les EPCI du Nord et du Pas-de-Calais. On dénombre ainsi **près de 49 000 logements locatifs sociaux dans les principaux EPCI du bassin minier du Pas-de-Calais** contre **un peu moins de 45 000 logements HLM sur les territoires miniers du Nord**¹¹.

³ En 2007, le patrimoine neuf de la Soginorpa s'élève à 28 logements PLS à Oignies et à 3 logements dans le quartier du Mont Liébaut à Béthune (acquisition auprès de Pas-de-Calais Habitat).

⁴ Depuis la création de Maisons & Cités, la Soginorpa propose également la vente de logements anciens en accession sociale.

⁵ La Soginorpa prévoit la démolition de l'ordre de 1 100 logements dans les 5 prochaines années et d'environ 1 700 logements entre 5 et 15 ans.

⁶ Les logements PLS permettent de loger des ménages dont les ressources s'élèvent au maximum à 1,3 fois le plafond du prêt locatif à usage social.

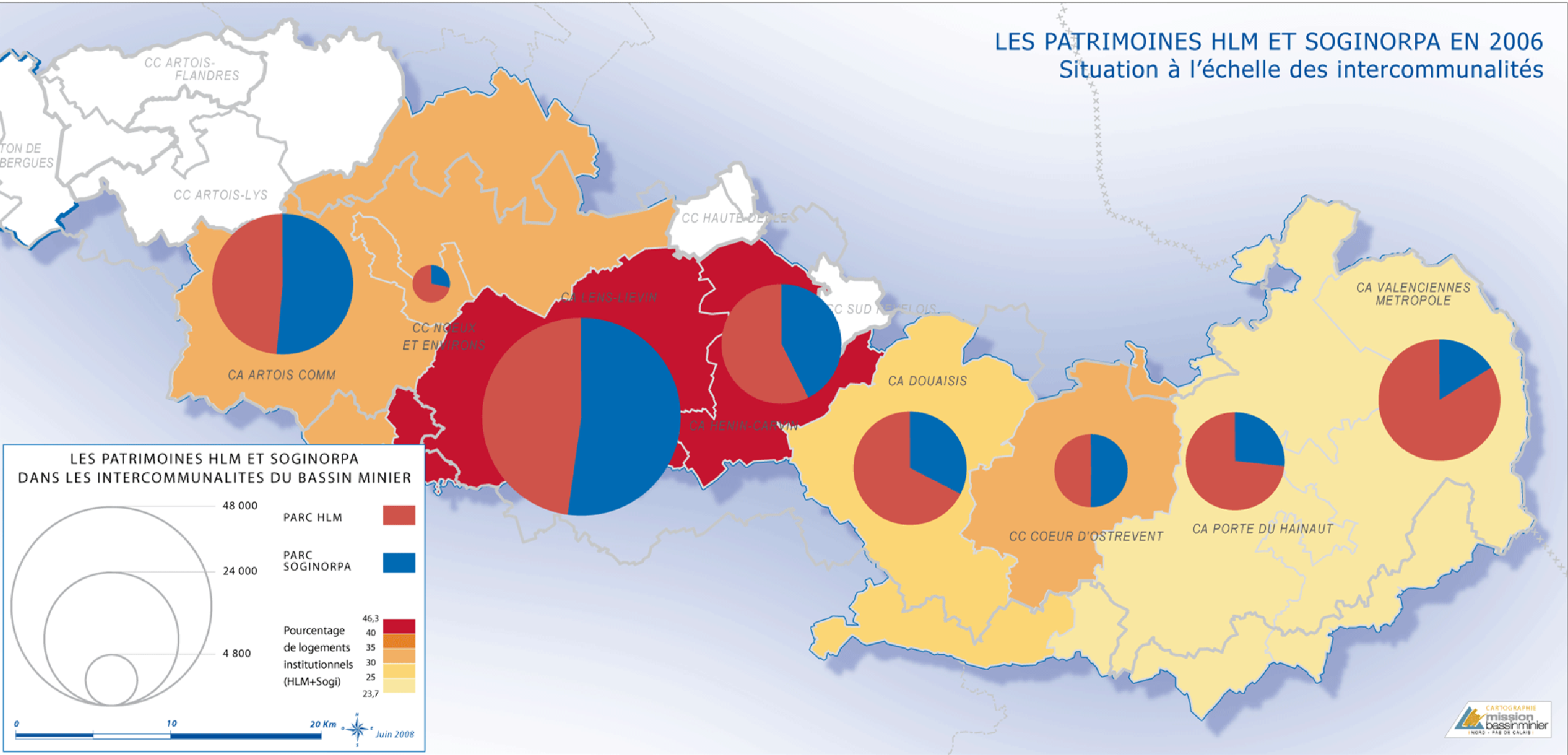
⁷ A terme, il pourrait être envisagé de mener une analyse comparative du peuplement du parc de la Soginorpa et de son parc récent, dès lors bien entendu que celui-ci soit suffisamment représentatif en volume.

⁸ Par commodité de rédaction et de lecture, nous avons associé sous le terme de parc institutionnel le parc minier de la Soginorpa et le parc locatif social.

⁹ Nous avons centré notre travail sur les 8 principaux EPCI du bassin minier afin de pouvoir disposer d'effectifs suffisamment représentatifs, notamment en ce qui concerne le volume des nouveaux entrants en 2007. Les analyses menées sur la Communauté de Communes Noeux et Environs se sont néanmoins heurtées à certaines limites statistiques (cf. 2^{ème} chapitre).

¹⁰ A la différence du Pas-de-Calais où l'essentiel des communes minières fait partie des « grands EPCI » du territoire, dans le Nord, la commune d'Ostricourt, qui compte 642 logements miniers, est rattachée à la Communauté de Communes Sud Pévèlois.

¹¹ De manière certainement abusive, nous qualifions de minier des territoires ou des EPCI aux réalités socio-économiques extrêmement différentes. Si l'histoire minière a marqué physiquement l'intégralité des territoires de la CALL et de la CAHC (cités minières – terrils – fosses d'extraction – etc.), ce n'est pas le cas des autres EPCI dont les territoires n'ont été qu'en partie concernés par l'exploitation du charbon. C'est effectivement le cas d'un point de vue strictement géographique. Toutefois, il faut reconnaître que l'impact de l'activité minière, sur le plan économique et social notamment, a très largement dépassé ces « frontières » par le passé et reste aujourd'hui toujours très présent dans les politiques mises en œuvre par ces EPCI, en particulier sur le plan du renouvellement urbain ou de la cohésion sociale.



DOCUMENT DE TRAVAIL

Dans le Pas-de-Calais, la hiérarchie entre EPCI n'est guère bouleversée puisque la CALL compte le plus grand nombre de logements locatifs sociaux (22 586), devant Artois Comm (12 950), la CAHC (11 477) et la CCNE (1 830). Ce n'est pas le cas du Nord où les écarts entre EPCI sont nettement plus importants. Ainsi, la CAVM compte plus de 17 000 logements HLM, loin devant la CAD (12 196), la CAPH (10 508) et surtout la CCCO (4 229). Le poids démographique de chaque territoire explique en grande partie cette situation.

Au final, le parc locatif institutionnel dans le bassin minier représente près de 160 000 logements, soit plus de 40% du parc institutionnel de la Région Nord – Pas-de-Calais en 2007¹².

Au delà de ce premier constat, il est intéressant d'analyser le rapport entre le parc minier de la Soginorpa et le parc locatif social sur chaque territoire (*cf. carte ci-contre : les patrimoines HLM et Soginorpa en 2006 – situation à l'échelle des intercommunalités*). On distingue ainsi deux situations extrêmement tranchées :

- **les territoires sur lesquels le rapport entre le parc minier de la Soginorpa et le parc HLM est à peu près équilibré.** C'est le cas généralement des EPCI du Pas-de-Calais, et en particulier de la CALL et d'Artois Comm. Le déséquilibre en faveur du parc locatif social est sensiblement plus marqué sur la CAHC (et il l'est très nettement sur la CCNE). Dans le Nord, l'équilibre entre les deux parcs est observé sur la CCCO.
- **Les territoires sur lesquels le parc HLM est plus fortement représenté que le parc minier de la Soginorpa.** Il s'agit pour l'essentiel des EPCI du Nord (ainsi que de la CCNE dans le Pas-de-Calais).

Globalement, **d'une situation relativement équilibrée sur la partie centrale et Ouest du bassin minier, on évolue progressivement vers un basculement en faveur du parc HLM de plus en plus marqué dans la partie Est du territoire.** Ainsi, le parc de la Soginorpa représente, en décembre 2006, 52% du parc locatif institutionnel de la CALL contre 16% sur la CAVM. Nous avons déjà mis en exergue lors de l'analyse des données de la Soginorpa que le parc minier ne se positionne pas de la même manière sur les différents territoires du bassin minier. Incontournable sur la partie centrale du bassin minier, ce parc occupe une place dans les marchés locaux de l'habitat des territoires de l'Est du bassin relativement marginale à l'échelle des EPCI. Ce n'est bien évidemment pas le cas à une échelle infra territoriale puisque le parc minier se trouve généralement concentré dans un nombre limité de communes (cas du corridor minier du Valenciennois notamment).

Le positionnement très variable du parc minier de la Soginorpa par rapport au parc HLM selon les territoires aura, comme nous le ferons dans l'analyse du profil des nouveaux entrants (*cf. 2^{ème} chapitre*), une incidence forte sur l'évolution du peuplement de ce parc.

I - 2. Poids du parc institutionnel à l'échelle des EPCI

A l'échelle des EPCI du bassin minier, le parc locatif institutionnel (HLM + Soginorpa) représente environ le tiers du parc des résidences principales¹³.

Toutefois, la situation varie de manière assez sensible selon les territoires étudiés.

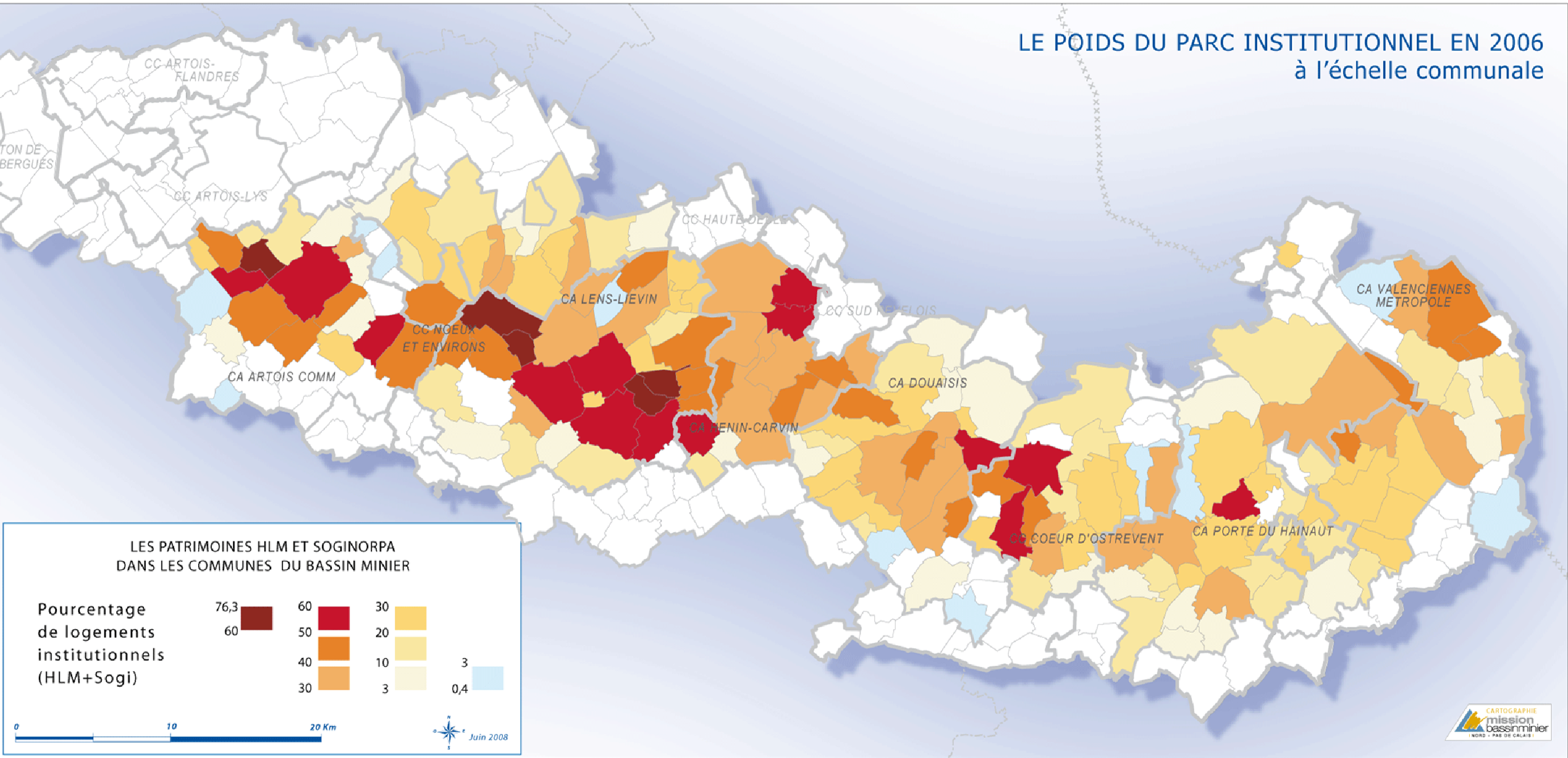
Dans le bassin minier du Pas-de-Calais, le parc locatif institutionnel représente en moyenne près de 40% des résidences principales. Ce taux s'élève à près de 50% sur le territoire de la CALL (46,3%) et à plus de 40% sur la CAHC (40,7%). Il est par contre sensiblement plus faible sur la CCNE (33,5%) et Artois Comm (30,4%). Néanmoins, dans tous les cas de figure, le poids du parc locatif institutionnel dans le bassin minier du Pas-de-Calais est supérieur à celui du Nord.

Dans le bassin minier du Nord, la prépondérance du parc locatif institutionnel est nettement moins forte (26,2%). La présence d'un parc locatif privé plus important dans les EPCI du Nord que dans le Pas-de-Calais, notamment dans les villes centres de Douai, Valenciennes ou Denain, peut expliquer en partie cette situation. La CCCO (30%) et la CAD (28,5%) affichent toutefois des taux équivalents ou proches de ceux d'Artois Comm.

Bien entendu, cette approche globale ne tient pas compte de la répartition du parc locatif institutionnel au sein des EPCI, répartition qui peut influencer de manière plus ou moins sensible sur l'offre en logements des communes.

¹² 385 500 logements dont 321 000 logements locatifs sociaux et 64 500 logements miniers de la Soginorpa (source : AR Habitat – rapport d'activité 2007)

¹³ Y compris les logements vacants.



I - 3. Situation à l'échelle des communes

Pour mémoire, à l'échelle du bassin minier, le parc de la Soginorpa est extrêmement concentré sur les territoires de la CALL et de la CAHC (*cf. annexe 1 : carte du poids des logements Soginorpa en 2007 à l'échelle communale*). Ce parc ne concerne qu'une partie géographiquement limitée du territoire des autres EPCI.

Dans le cas du parc locatif social, la répartition des logements est fort logiquement beaucoup plus éclatée (*cf. annexe 2 : carte du poids des logements HLM en 2007 à l'échelle communale*). Toutefois, on constate qu'en général les communes qui disposent de patrimoine minier concentrent également un parc de logements HLM important. Plusieurs raisons à cela parmi lesquelles :

- Sur le plan démographique, ces communes ont connu une forte croissance de leur population avec le développement de l'activité minière (et sidérurgique dans le cas du Denaisis). Si les résultats des derniers recensements montrent qu'elles perdent de manière régulière de la population depuis plusieurs décennies, elles n'en constituent pas moins des communes d'une taille importante au sein de leurs EPCI respectifs et, pour certaines, des pôles d'emplois majeurs pour les territoires. Le parc HLM a répondu, et répond encore aujourd'hui, à une demande forte en logements dans un contexte marqué par la relative faiblesse du parc locatif privé, à l'exception de certaines villes centres (Douai et Valenciennes en particulier),
- en termes de renouvellement du tissu urbain, la réduction du parc minier (de l'ordre de 50 000 logements), passant de plus de 120 000 logements au plus fort de l'exploitation minière à 65 000 logements aujourd'hui, a été pour partie compensée par des programmations régulières de logements HLM au cours des dernières décennies. D'ailleurs, jusqu'à une période récente, ces opérations ont constitué l'essentiel de la construction neuve dans un grand nombre de communes, et en particulier dans le cœur urbain du bassin minier. L'offre locative sociale de ces communes s'est généralement développée en dehors des cités minières dans la mesure où le patrimoine minier est resté longtemps un « patrimoine fermé » appartenant au groupe Charbonnages de France. Il était difficile de réaliser sur un même site une opération mixte de rénovation de logements miniers et de construction de logements HLM. Depuis le début des années 2000, on assiste à un réinvestissement progressif du bassin minier par les opérateurs privés ; réinvestissement liés à différents facteurs (coût des terrains – pression foncière sur la métropole lilloise – attractivité des villes centres – etc.) mais qui n'a toutefois pas encore touché l'ensemble des communes minières¹⁴.

Dans ce contexte, le poids du parc locatif institutionnel peut atteindre dans certaines communes du bassin minier des taux particulièrement élevés. Rares sont les communes de plus de 3 500 habitants à ne pas atteindre le seuil des 20% de logements sociaux fixé par la loi SRU de 2000¹⁵. Ce seuil est très largement dépassé par une grande majorité des communes (*cf. carte ci-contre : poids du parc institutionnel en 2006 à l'échelle communale*).

A noter qu'une vingtaine de communes affichent un taux de logements locatifs institutionnels supérieurs à 50%, soit plus de la moitié du parc de résidences principales. Ces communes forment généralement des pôles urbains importants dans le bassin minier :

- le secteur central formé des villes de Grenay (76,3%), Sallaumines (67,2%), Noyelles-sous-Lens (61,4%), Mazingarbe (60,4%), Rouvroy (59%), Avion (53,7%), Liévin (52,8%), Lens (52%) et Méricourt (50,4%),
- le pôle de Libercourt (57,1%) et d'Oignies (51,9%)¹⁶,
- le secteur Ouest du bassin minier constitué des villes de Marles-les-Mines (65,1%), Calonne Ricouart (54,5%) et Bruay-la-Buissière (54%),
- le Douaisis central avec Masny (53,5%), Pecquencourt (53,2%) et Lallaing (52,1%),
- la commune d'Haveluy (51,3%).

¹⁴ Quelles seront les conséquences de la crise économique actuelle dans ce contexte ? Il est à craindre un (net) ralentissement des investissements privés dont pourraient cependant tirer profit les bailleurs sociaux compte tenu des baisses attendues des coûts du foncier et du bâtiment.

¹⁵ Communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une ville centre de 15 000 habitants.

¹⁶ Auquel il conviendrait d'ajouter la commune d'Ostricourt.

Répartition des nouveaux entrants en 2007 par parc							
Département	EPCI	parc HLM		parc Soginorpa		Total	<i>poids du parc Soginorpa dans l'offre locative institutionnelle</i>
		nb.	%	nb.	%		
62	CommunAupôle de Lens - Liévin	2 268	69,6%	989	30,4%	3 257	52,1%
62	CA Artois Comm	1 356	66,6%	679	33,4%	2 035	51,3%
62	CA d'Hénin - Carvin	1 042	77,1%	309	22,9%	1 351	42,5%
62	CC de Noeux et Environs	181	84,6%	33	15,4%	214	28,2%
62	Total Bassin Minier du Pas-de-Calais	4 847	70,7%	2 010	29,3%	6 857	49,3%
59	CA Valenciennes Métropole	1 910	93,4%	134	6,6%	2 044	16%
59	CA du Douaisis	1 377	84%	263	16%	1 640	32,4%
59	CA de la Porte du Hainaut	927	84,3%	172	15,7%	1 099	26,5%
59	CC Cœur d'Ostrevent	432	69%	194	31%	626	50,0%
59	Total Bassin Minier du Nord	4 646	85,9%	763	14,1%	5 409	28%
59/62	Total Bassin Minier Nord - Pas-de-Calais	9 493	77,4%	2 773	22,6%	12 266	41%

II - Profil des nouveaux entrants en 2007 dans le parc locatif institutionnel

Les nouveaux entrants correspondent à l'ensemble des personnes qui ont intégré le parc minier de la Soginorpa et le parc HLM au cours de l'année 2007 ou qui ont bénéficié d'une mutation interne sur la même période, quelque soit leur statut (ayants droit ou locataires).

L'analyse comparative du profil des nouveaux entrants a été menée en deux étapes :

1. la première à l'échelle des EPCI. Il s'agissait d'étudier la situation des deux parcs sur chaque territoire, de pouvoir en tirer une analyse comparative à l'échelle de l'EPCI concerné et de comparer les résultats obtenus à ceux des autres EPCI du bassin minier. **Sur chaque territoire, a donc été menée une analyse comparative du profil des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa et dans le parc HLM.** Cette analyse n'a pu être menée intégralement sur le territoire de la CCNE en raison d'un nombre insuffisant de nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa en 2007.
2. la seconde à l'échelle infra territoriale permettant de dissocier au sein de chaque EPCI la situation de la (ou des) ville(s) centre(s)¹⁷, des communes minières (disposant d'un parc minier appartenant à la Soginorpa) et des communes non minières. L'objectif poursuivi dans le cadre de cette analyse était d'identifier les spécificités du parc locatif institutionnel (Soginorpa et/ou HLM) sur chaque territoire.

Ce document se limitera à une présentation des résultats des analyses menées à l'échelle des EPCI. Les données à l'échelon infra territorial feront l'objet d'analyses complémentaires sur demande des EPCI concernés.

Par ailleurs, nous avons pleinement conscience que le groupe constitué par les bailleurs sociaux présents dans le bassin minier est loin d'être homogène tant les éléments qui les différencient sont nombreux ; statut juridique (offices publics ou entreprises sociales pour l'habitat), composition du parc (collectif ou individuel), âge de ce parc, son implantation, les Plans Stratégiques de Patrimoine... Toutefois, il est important de rappeler que cette étude a pour objectif initial de mieux connaître les dynamiques de peuplement en cours dans le parc de la Soginorpa en prenant le parc HLM comme cadre de référence. Nous n'excluons bien évidemment pas de mener des études spécifiques sur le patrimoine de bailleurs sociaux qui nous en feraient la demande.

Enfin, trois précautions doivent être observées dans l'analyse des données de l'Association Régionale pour l'Habitat :

- tout d'abord, il s'agit du recueil des données pour la seule année 2007 (qui est la première année de participation de la Soginorpa à l'observatoire logement de l'association). Nous ne disposons pas actuellement du recul suffisant pour analyser de manière précise les évolutions en cours au sein du parc minier de la Soginorpa et pour en comparer les résultats avec ceux obtenus sur le parc HLM. Ceci est d'autant plus important à préciser que certaines analyses portent sur des effectifs relativement limités. La démarche d'observation engagée par la Mission Bassin Minier devra donc être poursuivie sur plusieurs années afin de confirmer ou non les tendances observées en 2007,
- sur certains indicateurs, le nombre des demandes non renseignées peut être important et influencer directement sur les résultats d'analyse. C'est le cas par exemple de l'origine patrimoniale des nouveaux entrants dans le parc HLM en 2007 où l'on observe un taux élevé de non réponse, de l'ordre de 30%. **Il faut rappeler que la transmission des données à l'AR Habitat est de la responsabilité des bailleurs sociaux et de la Soginorpa¹⁸,**
- enfin, **l'objectif de la Mission Bassin Minier consiste**, il faut le rappeler, **à mener une analyse comparative du profil des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa et dans le parc HLM.** Nous cherchons donc à caractériser les dynamiques de peuplement en cours dans ces deux parcs et, sur la base de ce travail, d'en déduire le positionnement du parc minier de la Soginorpa au sein de l'offre locative institutionnelle du bassin minier. **Pour autant, nous ne pouvons dans cette analyse ignorer la réalité des effectifs tant les différences entre les deux parcs sont marquées sur certains territoires.** Les résultats de l'analyse comparative, et les enseignements qui en seront tirés, doivent donc nécessairement tenir compte de la représentativité territoriale de chaque parc. Nous nous attacherons à le rappeler dans ce chapitre.

II - 1. Volumes concernés

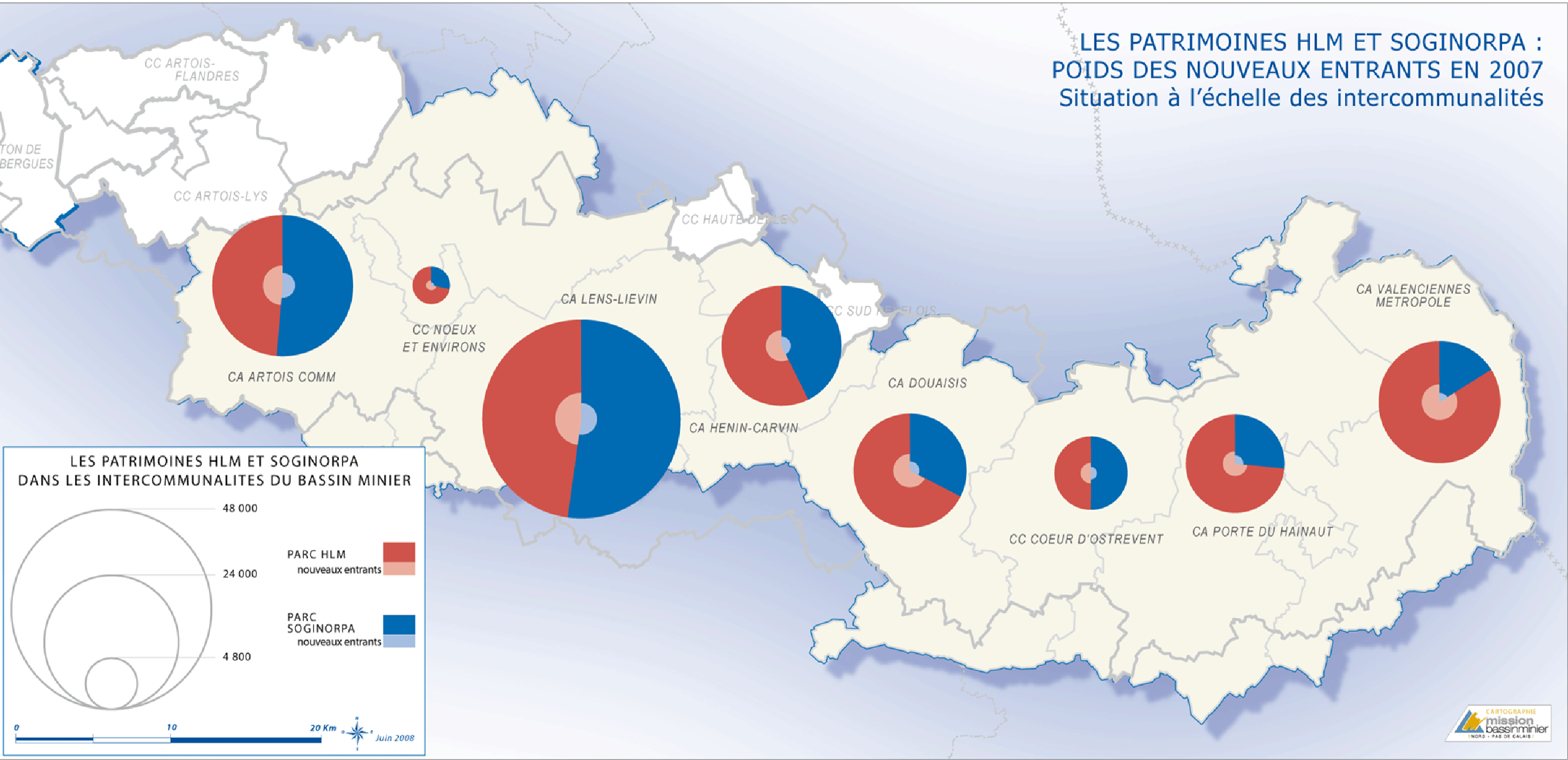
En 2007, un peu plus de 12 000 nouveaux entrants ont été enregistrés dans le parc locatif institutionnel ; environ 9 500 dans le parc HLM et 2 800 dans le parc de la Soginorpa. Globalement, **le parc HLM a accueilli près de 80% des nouveaux entrants contre 20% pour le parc de la Soginorpa** (cf. tableau ci-contre : répartition des nouveaux entrants en 2007 par parc).

Pour mémoire, le parc HLM représente à cette époque près de 95 000 logements et le parc minier de la Soginorpa environ 65 000, soit un rapport entre les deux parcs de l'ordre de 60% pour le parc HLM et de 40% pour le parc minier de la Soginorpa.

Le poids des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa (20%) est donc en complet décalage avec le poids de ce parc dans l'offre locative institutionnelle (40%). C'est d'ailleurs le cas sur l'ensemble des EPCI du bassin minier et ce quelque soit le poids du parc minier de la Soginorpa sur ces territoires.

¹⁷ Nous avons préalablement à l'engagement de cette étude identifié un certain nombre de villes centres de bassins d'habitat (ou de sous-bassins d'habitat). L'analyse n'a pu être menée sur l'ensemble de ces villes dans la mesure où le nombre de nouveaux entrants en 2007 dans le parc de la Soginorpa et/ou le parc HLM était trop limité. Nous nous étions fixés comme seuil d'analyse un volume minimum de 100 nouveaux entrants. Ainsi, à titre d'exemple, les villes centres de la CCCO identifiées préalablement, à savoir Somain et Aniche, n'ont pu faire l'objet d'une analyse spécifique compte tenu du nombre trop limité de nouveaux entrants en 2007.

¹⁸ Un formulaire cadre a été établi par l'AR Habitat en partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux afin d'uniformiser la saisie et la transmission des données.



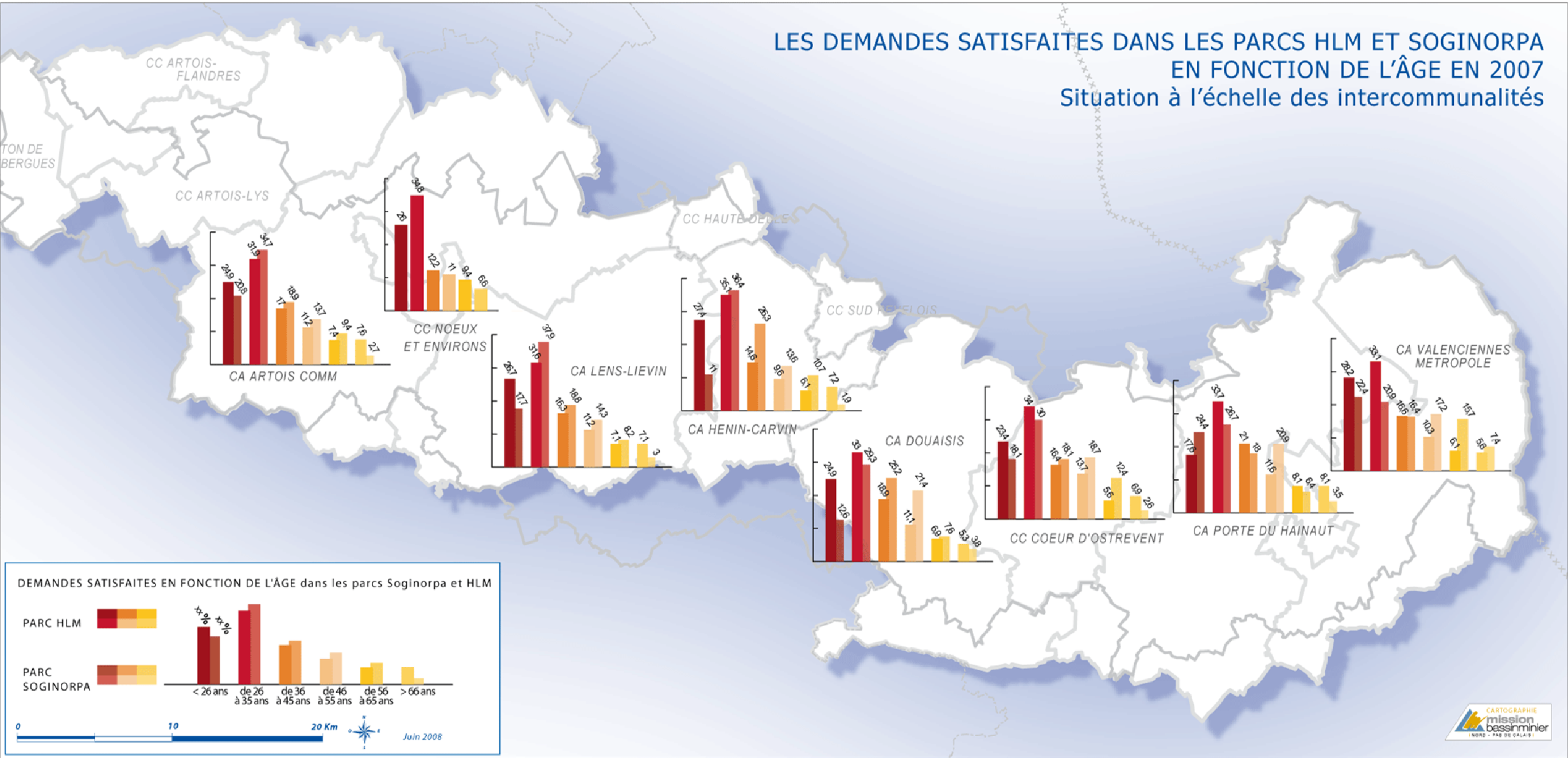
Cette situation s’explique notamment par l’écart important observé au niveau des taux de rotation entre les deux parcs. En moyenne, le taux de rotation dans le parc minier de la Soginorpa est de 4,3% tandis que celui du parc HLM atteint les 10,2%. Ces taux, sont relativement homogènes à l’échelle des EPCI du bassin minier. Ils sont respectivement compris entre 4 et 5% pour la Soginorpa et entre 9 et 11% pour le parc HLM. L’analyse comparative des taux de rotation entre le parc minier de la Soginorpa et le parc HLM reste toutefois un exercice difficile dans la mesure où la présence des ayants droit dans le parc minier de la Soginorpa peut être considérée comme biaisant les calculs. Dans notre précédente analyse des données de la Soginorpa, nous avons exclu du calcul du taux de rotation dans le parc de la Soginorpa les ayants droit qui représentaient en 2006 environ 40% des occupants des cités minières. Le taux de rotation du parc de la Soginorpa se trouvait ainsi quasiment doublé et s’établissait à environ 8/9% à l’échelle du bassin minier. Toutefois, cette option est tout aussi discutable que celle qui consiste à prendre en compte les ayants droit dans le calcul. Par ailleurs, d’autres facteurs rentrent également en ligne de compte et peuvent influencer fortement sur les taux de rotation dans le parc locatif institutionnel ; les opérations de démolition de patrimoine dans le cadre des dossiers ANRU, les programmes de rénovation lourde de la Soginorpa nécessitant une réalisation en logement libéré, la typologie des logements... sont autant de facteurs susceptibles d’impacter directement les taux de rotation. L’objectif dans cette étude est de donner une tendance par territoire qui permette de mener des analyses comparatives entre territoires et d’assurer le suivi dans le temps de ces indicateurs.

Il est néanmoins intéressant de constater que le nombre de logements libérés par les ayants droit en 2007 (1 253)¹⁹ correspond globalement à la moitié du volume des nouveaux entrants enregistré sur cette même année (2 773). **La remise sur le marché locatif de logements précédemment occupés par des ayants droit favorise donc tout autant l’arrivée de nouveaux locataires au sein du parc minier de la Soginorpa que la libération de logements déjà occupés par des locataires.** Depuis 1996, le rythme moyen de libération des logements occupés par les ayants droit est d’environ 1 400 logements par an²⁰.

Taux de rotation dans les parcs HLM et Soginorpa en 2007							
Département	EPCI	parc HLM			parc Soginorpa		
		total	nouveaux entrants en 2007	taux de rotation	total	nouveaux entrants en 2007	taux de rotation
62	CommunAupôle de Lens - Liévin	22 586	2 268	10%	24 586	989	4%
62	CA Artois Comm	12 950	1 356	10,5%	13 640	679	5%
62	CA d'Hénin - Carvin	11 477	1 042	9,1%	8 493	309	3,6%
62	CC de Noeux et Environs	1 830	181	9,9%	718	33	4,6%
62	Total Bassin Minier du Pas-de-Calais	48 843	4 847	9,9%	47 437	2 010	4,2%
59	CA Valenciennes Métropole	17 288	1 910	11%	3 309	134	4%
59	CA du Douaisis	12 196	1 377	11,3%	5 848	263	4,5%
59	CA de la Porte du Hainaut	10 508	927	8,8%	3 793	172	4,5%
59	CC Cœur d'Ostrevent	4 229	432	10,2%	4 228	194	4,6%
59	Total Bassin Minier du Nord	44 221	4 646	10,5%	17 178	763	4,4%
59/62	Total Bassin Minier Nord - Pas-de-Calais	93 064	9 493	10,2%	64 615	2 773	4,3%

Quelque soit le niveau des taux de rotation, **l’intérêt de cette première approche est de préciser la réalité des effectifs des nouveaux entrants**, qui ont servi de base à l’analyse comparative, **au sein de chaque parc et sur chacun des territoires étudiés.** A titre d’exemple, dans le cas de la CAVM, territoire sur lequel l’évolution du peuplement des cités minières nous semble préoccupante, les nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa ne représentent pas plus de 134 ménages contre près de 2 000 dans le parc HLM. On constate dans ce cas précis la nécessité de tenir compte à la fois des tendances affectant les deux parcs mais également de prendre en considération les volumes de population concernés par ces évolutions. La carte ci-contre illustre d’ailleurs parfaitement cette situation (*cf. carte ci-contre : les patrimoines HLM et Soginorpa – poids des nouveaux entrants en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités*).

¹⁹ Source : Maisons & Cités – juillet 2008 – *observatoire logement 2008*.
²⁰ En 2007, près de 24 500 logements sont occupés par des ayants droit, soit 38% du parc minier de la Soginorpa.



II - 2. Profil social des nouveaux entrants

II - 2. a. Age

L’analyse comparative des parcs HLM et minier de la Soginorpa fait apparaître deux grandes tendances (*cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction de l’âge en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités*) :

1. **un accueil privilégié du parc HLM pour les nouveaux entrants situés aux deux extrémités de la pyramide des âges.**
Ainsi, en 2007, plus de 45% des nouveaux entrants dans le parc HLM avaient moins de 30 ans contre 37% dans le parc de la Soginorpa. L’écart porte essentiellement sur les populations âgées de moins de 26 ans. Même situation au niveau des « plus de 65 ans » mais avec des taux nettement moins élevés ; 7% des nouveaux entrants dans le parc HLM ont plus de 65 ans en 2007 contre 3% dans le parc de la Soginorpa.
2. **un parc minier davantage orienté vers les classes d’âge intermédiaires.**
En 2007, 60% des nouveaux entrants dans le parc minier sont âgés de 30 à 65 ans contre 48% dans le parc HLM.

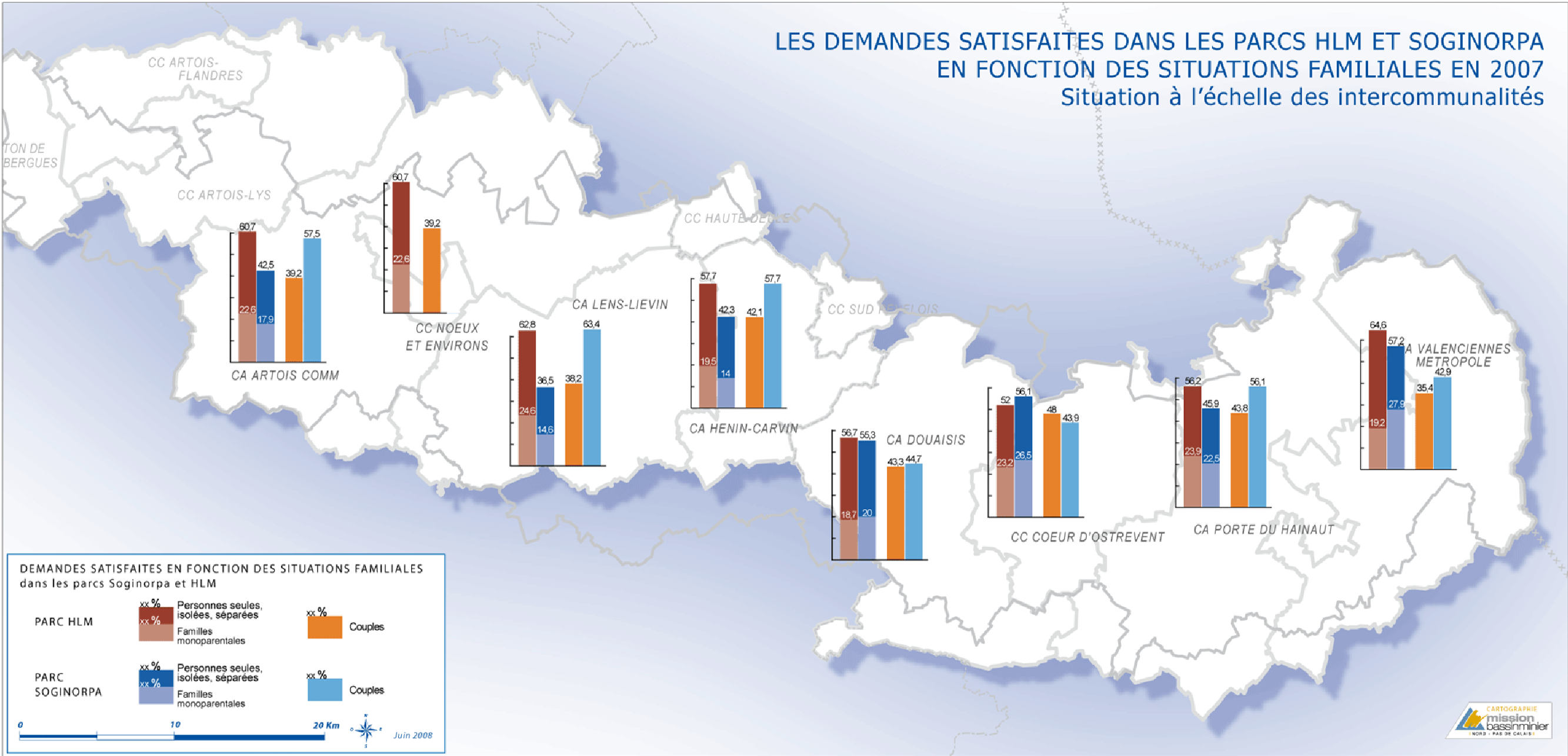
Ces premières observations sont en rapport avec les caractéristiques typologiques des deux parcs et la taille des logements attribués aux nouveaux entrants en 2007 (*cf. chapitre 2.4 page 27 consacré au parcours résidentiel des nouveaux entrants*). Le tiers des logements attribués dans le parc HLM est constitué de logements de petite taille (T1 – T2) alors que ces logements ne représentent que 10% de l’offre locative attribuée par la Soginorpa à la même période. Ces logements de petite taille, généralement situés dans les centres-villes, sont adaptés aux populations les plus jeunes (étudiants – jeunes actifs célibataires ou en couple sans enfant – etc.) et les plus âgées (couples – personnes seules). Il faut rappeler que le quart du parc HLM de la région Nord – Pas-de-Calais est composé de logements de petite taille (T1 – T2)²¹ tandis que ces typologies ne représentent que 14% du parc de la Soginorpa.

A noter que cette première approche confirme une analyse que nous avons développée dans le document consacré à l’exploitation des données de la Soginorpa à savoir qu’à l’heure actuelle le parc de la Soginorpa n’est pas réellement attractif pour une population âgée n’appartenant pas au régime minier pour diverses raisons vraisemblablement ; inadaptation des logements (logements individuels – accessibilité – etc.), enclavement de certaines cités minières et éloignement géographique des commerces et services, image générale des cités (liée à un problème de peuplement), etc.

Le parc minier de la Soginorpa accueille de manière privilégiée les classes d’âges intermédiaires en raison *a priori* d’une adaptation des logements aux besoins de ménages avec enfant(s) sur le plan des caractéristiques et de la typologie du patrimoine. Ce parc est quasi exclusivement composé de logements individuels, de type 3 (32%) et 4 (46%) pour l’essentiel, ainsi que d’une part non négligeable de type 5 et + (15%). Dans le cas du parc HLM, les T3 représentent 34% de l’ensemble du parc régional, les T4 29% et les T5 et + (12%). Il faut préciser qu’à typologie identique les logements du parc HLM disposent en moyenne d’une surface habitable plus grande que les logements d’origine minière.

Age des nouveaux entrants en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total 8 EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Moins de 26 ans	338	25%	140	21%	47	26%	6	18%	606	27%	175	18%	286	27%	34	11%	342	25%	33	13%	101	23%	35	18%	163	18%	42	24%	537	28%	30	22%	2 420	26%	495	18%
26 ans <= âge <= 30 ans	267	20%	127	19%	38	21%	9	27%	440	19%	211	21%	207	20%	64	21%	261	19%	41	16%	86	20%	34	18%	180	19%	25	15%	368	19%	13	10%	1 847	19%	524	19%
31 ans <= âge <= 35 ans	165	12%	106	16%	25	14%	6	18%	276	12%	163	17%	158	15%	48	16%	193	14%	36	14%	61	14%	24	12%	132	14%	21	12%	263	14%	15	11%	1 273	13%	419	15%
36 ans <= âge <= 45 ans	230	17%	127	19%	22	12%	4	12%	370	16%	186	19%	152	15%	81	26%	260	19%	66	25%	71	16%	35	18%	194	21%	31	18%	316	17%	22	16%	1 615	17%	552	20%
46 ans <= âge <= 55 ans	152	11%	92	14%	20	11%	6	18%	254	11%	141	14%	100	10%	42	14%	153	11%	56	21%	59	14%	36	19%	107	12%	36	21%	197	10%	23	17%	1 042	11%	432	16%
56 ans <= âge <= 65 ans	101	7%	63	9%	17	9%	2	6%	160	7%	81	8%	64	6%	33	11%	95	7%	20	8%	24	6%	24	12%	75	8%	11	6%	117	6%	21	16%	653	7%	255	9%
66 ans <= âge <= 75 ans	56	4%	10	1%	8	4%	0	0%	107	5%	26	3%	47	5%	5	2%	41	3%	7	3%	17	4%	4	2%	44	5%	5	3%	56	3%	9	7%	376	4%	66	2%
Plus de 75 ans	47	3%	8	1%	4	2%	0	0%	55	2%	4	0%	28	3%	1	0%	31	2%	3	1%	13	3%	1	1%	31	3%	1	1%	52	3%	1	1%	261	3%	19	1%
Total des demandes satisfaites	1 356	100%	673	100%	181	100%	33	100%	2 268	100%	987	100%	1 042	100%	308	100%	1 376	100%	262	100%	432	100%	193	100%	926	100%	172	100%	1 906	100%	134	100%	9 487	100%	2 762	100%
Non renseigné	0		6		0		0		0		2		0		1		1		1		0		1		1		0		4		0		6		11	

²¹ Source : Ministère de l’Ecologie, de l’Energie, du Développement durable et de l’Aménagement du territoire – juin 2008 – *le parc locatif social de la région Nord – Pas-de-Calais au 1^{er} janvier 2007*.



II - 2. b. Situation familiale

En 2007, le parc HLM accueille davantage de personnes isolées, divorcées, séparées ou veuves (avec ou sans personne à charge) que le parc de la Soginorpa, soit respectivement 60% des nouveaux entrants pour le parc HLM et 43% pour le parc minier de la Soginorpa (cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction des situations familiales en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités).

Parmi cette population, l’essentiel est constitué de personnes seules. Ainsi, près de 40% des nouveaux entrants dans le parc HLM sont des personnes seules, profil de loin le plus représenté dans ce parc. Dans le cas de la Soginorpa, les personnes seules représentent le quart des nouveaux entrants.

Ce constat n’est guère surprenant en ce qui concerne le parc HLM dont une partie de la typologie des logements est adaptée à l’accueil de petits ménages, généralement âgés de moins de 30 ans comme on a pu l’apprécier dans le chapitre précédent. Il l’est davantage dans le cas de la Soginorpa dont le parc semble théoriquement mieux répondre aux besoins de ménages avec enfant(s) qu’à ceux de personnes seules. A première vue, on pourrait attribuer l’arrivée de ces dernières aux seules mutations d’ayants droit. En réalité ce n’est pas le cas puisque les personnes âgées de plus de 65 ans comptabilisées parmi les nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa sont peu nombreuses ; 85 cas en 2007, soit à peine plus de 10% des personnes seules entrées dans le parc minier de la Soginorpa à cette période²².

La majorité des nouveaux entrants en 2007 dans le parc minier de la Soginorpa sont des couples avec ou sans personne(s) à charge (57%) contre 40% dans le parc HLM.

Parmi ceux-ci, 30% sont des couples sans personne à charge chez Soginorpa, profil le plus représenté dans ce parc. Ils sont 20% dans le parc HLM.

Situation familiale des nouveaux entrants en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total 8 EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Personnes seules	516	38%	161	25%	69	38%	3	9%	847	38%	209	22%	395	38%	85	28%	517	38%	90	35%	124	29%	56	30%	295	32%	40	23%	861	45%	39	29%	3 624	39%	683	25%
Familles monoparentales avec une ou deux personne(s) à charge	264	20%	96	15%	35	19%	2	6%	437	20%	111	12%	162	16%	28	9%	206	15%	41	16%	80	19%	43	23%	178	19%	28	16%	311	16%	28	21%	1 673	18%	377	14%
Familles monoparentales avec au moins 3 personnes à charge	42	3%	21	3%	6	3%	2	6%	87	4%	29	3%	38	4%	14	5%	49	4%	10	4%	20	5%	7	4%	40	4%	7	4%	53	3%	9	7%	335	4%	99	4%
Total personnes isolées, div., sép. ou veuves avec ou sans personne à charge	822	61%	278	43%	110	61%	7	21%	1 371	62%	349	37%	595	58%	127	42%	772	57%	141	55%	224	52%	106	56%	513	56%	75	44%	1 225	65%	76	57%	5 632	60%	1 159	43%

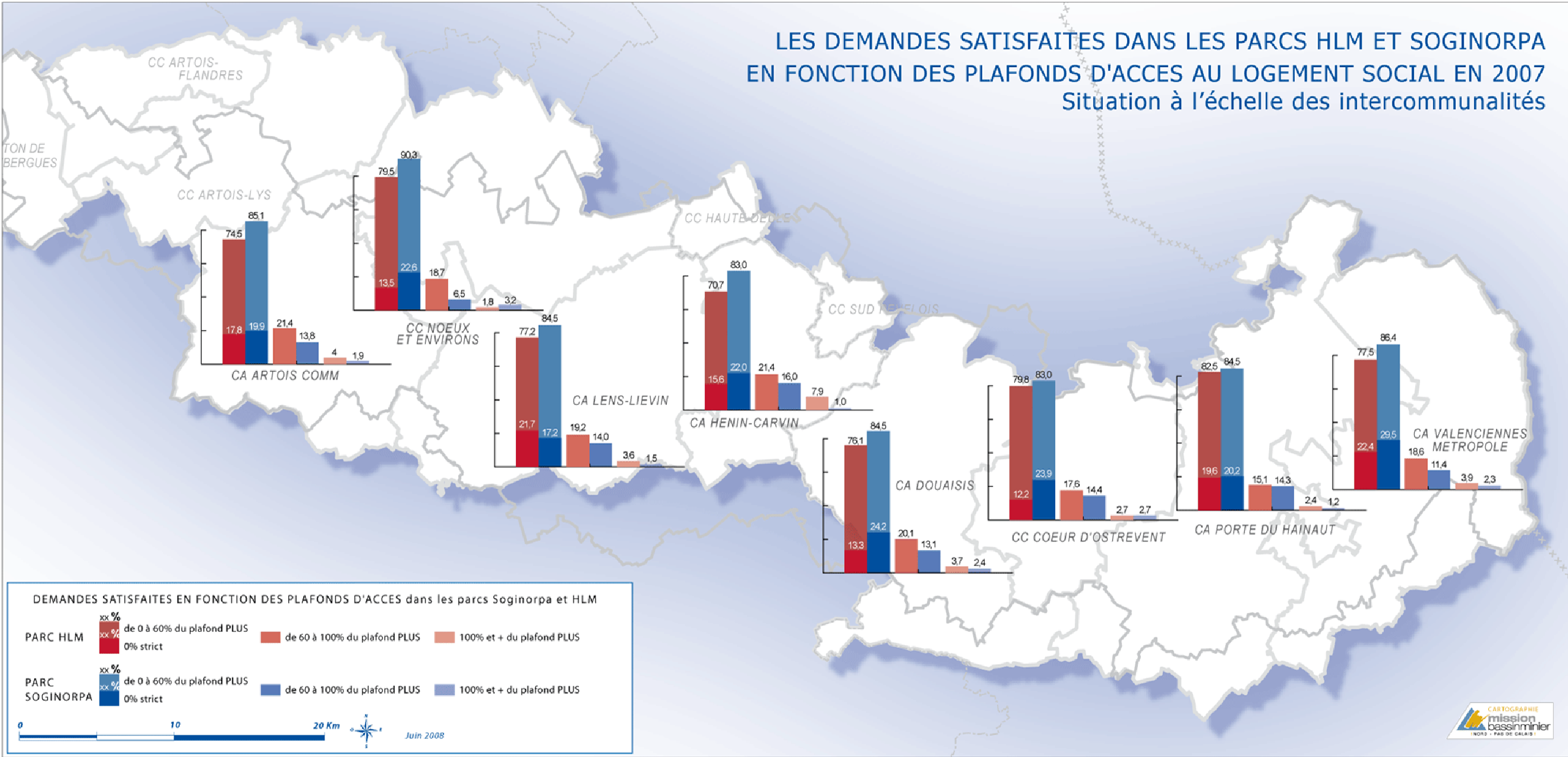
Couples sans personne à charge	308	23%	258	39%	31	17%	13	39%	445	20%	245	26%	251	24%	83	28%	263	19%	51	20%	84	19%	54	29%	149	16%	73	43%	278	15%	31	23%	1 809	19%	808	30%
Couples avec une ou deux personne(s) à charge	175	13%	86	13%	32	18%	8	24%	278	13%	262	27%	146	14%	59	20%	236	17%	37	15%	89	21%	20	11%	172	19%	21	12%	272	14%	15	11%	1 400	15%	508	19%
Couples avec au moins 3 personnes à charge	48	4%	32	5%	8	4%	5	15%	125	6%	97	10%	35	3%	31	10%	91	7%	26	10%	34	8%	9	5%	79	9%	2	1%	121	6%	11	8%	541	6%	213	8%
Total couples avec ou sans personnes à charge	531	39%	376	57%	71	39%	26	79%	848	38%	604	63%	432	42%	173	58%	590	43%	114	45%	207	48%	83	44%	400	44%	96	56%	671	35%	57	43%	3 750	40%	1 529	57%

Total des demandes satisfaites	1 353	100%	654	100%	181	100%	33	100%	2 219	100%	953	100%	1 027	100%	300	100%	1 362	100%	255	100%	431	100%	189	100%	913	100%	171	100%	1 896	100%	133	100%	9 382	100%	2 688	100%
Non renseigné	3		25		0		0		49		36		15		9		15		8		1		5		14		1		14		1		111		85	

Une analyse plus fine des données montre que contrairement à ce que pourrait laisser supposer les caractéristiques du parc minier de la Soginorpa, celui-ci n’accueille pas moins de petits ménages (personnes seules et couples sans personne à charge) que le parc HLM. Globalement, 60% des nouveaux entrants dans le parc HLM sont soit des personnes seules (39%), soit des couples sans personne à charge (19%). Ce taux atteint les 55% dans le parc minier de la Soginorpa et se décompose de la manière suivante ; 25% de personnes seules et 30% de couples sans personne à charge. Le parc de la Soginorpa ne semble donc pas accueillir davantage de ménages (couples ou familles monoparentales) avec personne(s) à charge que le parc HLM.

Cette observation mérite d’être poursuivie sur plusieurs années pour apprécier avec finesse l’information qui se dégage des données 2007. Si cette tendance est confirmée sur la durée cela démontrerait qu’il y a en théorie davantage de concurrence entre les deux parcs que de complémentarité ; ceux-ci logeant des ménages aux profils sociaux *a priori* identiques.

²² En estimant par ailleurs que l’ensemble des personnes âgées de plus de 65 ans sont des ayants droit des mines, ce qui n’est absolument pas certain.



Il est intéressant de rapprocher ces résultats des conclusions des travaux menés par le CRESGE sur l'image des cités minières²³ pour le compte de la DDE Béthune. A partir d'une série d'entretiens, le bureau d'études a identifié 4 grands profils de ménages occupant le parc minier de la Soginorpa et en a dressé les caractéristiques. Or, il revient systématiquement dans les 4 typologies une présence importante des personnes seules et/ou des couples sans enfant. Cela tendrait à confirmer que le parc minier de la Soginorpa est davantage attractif pour les petits ménages que pour les familles avec personnes à charge.

La seconde information importante que l'on peut tirer de l'analyse de la situation familiale des nouveaux entrants renvoie à une approche territoriale de l'indicateur. On observe ainsi **une nette prépondérance des couples avec ou sans personne(s) à charge dans les EPCI du Pas-de-Calais alors que, dans les EPCI du Nord, les personnes isolées, divorcées, séparées ou veuves avec ou sans personne(s) à charge dominant**. D'ailleurs, le rapport couples (avec ou sans personne à charge) / personnes isolées, divorcées, séparées ou veuves (avec ou sans personne à charge), en faveur des premiers sur les parties Ouest et centrale du bassin minier, s'inverse progressivement vers la partie Est du territoire au profit des seconds. Ce constat, déjà observé dans l'analyse des données de la Soginorpa, confirme que **les ménages nouvellement entrées dans le parc minier de la Soginorpa dans le Nord présentent des profils sociaux (nettement) plus fragiles que dans le Pas-de-Calais**.

II - 3. Profil économique des nouveaux entrants

Nous aborderons ce chapitre sous l'angle des plafonds de ressources d'accès au logement et de l'éligibilité aux minima sociaux, et non pas sous l'angle des ressources salariales²⁴ qui ne prennent pas en considération la taille des ménages.

II - 3. a. *Plafonds de ressources d'accès au logement*

A l'échelle du bassin minier, **98% des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa en 2007 disposent de ressources n'excédant pas les plafonds d'accès au logement PLUS**, ce qui est à peu près équivalent aux observations faites dans le parc locatif social sur ce territoire (96%). La situation est identique dans l'ensemble des EPCI. Aucun d'entre eux n'affiche des résultats inférieurs à 90% que ce soit dans le parc HLM ou dans le parc minier de la Soginorpa (*cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction des plafonds d'accès au logement social en 2007 - situation à l'échelle des intercommunalités*).

Une analyse détaillée des nouveaux entrants éligibles au PLUS fait apparaître des différences notables entre les deux parcs. Ainsi :

- **près de 85% des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa disposent de revenus n'excédant pas 60% des plafonds d'accès au PLUS** (soit l'équivalent du PLA d'Intégration). Ce taux est sensiblement inférieur dans le parc locatif social (77%). Une nouvelle fois, la situation est relativement homogène entre les différents EPCI en ce qui concerne le parc minier de la Soginorpa. Les ratios sont compris entre 83% (CAHC et CCCO) et 86% (CAVM). On note par contre une plus forte hétérogénéité au niveau du parc HLM puisque les ratios évoluent dans une fourchette de 71% (CAHC) à 82% (CAPH).
- **Près de 20% des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa ne disposent d'aucune ressource**, situation identique dans le parc locatif social (19%). Les contrastes territoriaux sont nettement plus importants dans cette catégorie tant pour le parc HLM que pour le parc minier de la Soginorpa. L'écart entre les taux extrêmes est d'ailleurs sensiblement plus élevé dans le parc minier de la Soginorpa que dans le parc HLM. Ainsi, les nouveaux entrants sans aucune ressource dans le parc minier de la Soginorpa représentent 17% de la totalité des nouveaux entrants en 2007 sur la CALL alors qu'ils sont 30% sur la CAVM. Dans le parc HLM, le taux le plus faible est observé sur la CCCO (12%) et le plus élevé sur la CAVM (22%).

En ce qui concerne les nouveaux entrants dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS, ils ne représentent que 2% du volume des nouveaux entrants dans le parc de la Soginorpa en 2007 à l'échelle du bassin minier et 4% pour le parc locatif social, ce qui reste globalement anecdotique. Compte tenu d'une part de l'échelle d'analyse et d'autre de la faiblesse des effectifs, il est difficile de poursuivre plus loin l'analyse de cette catégorie.

Il faut ici en particulier rappeler la réalité des volumes concernés. **Certes, le parc minier de la Soginorpa accueille une proportion plus élevée de nouveaux entrants disposant de revenus n'excédant pas 60% des plafonds au PLUS (85%) que le parc HLM (77%). Ce dernier loge néanmoins un nombre de ménages relevant de cette catégorie trois fois plus important que la Soginorpa en 2007 ; soit 6 895 ménages pour le parc HLM contre 2 224 pour le parc minier de la Soginorpa**. Ce rapport de 1 à 3 se retrouve également en ce qui concerne les ménages ne disposant d'aucune ressource.

L'analyse du parc HLM à une échelle infra territoriale montre que le profil des nouveaux entrants varie fortement selon la commune d'accueil. Ainsi, le poids des nouveaux entrants disposant de revenus n'excédant pas 60% des plafonds d'accès au PLUS ou ne disposant d'aucune ressource est nettement supérieur dans les communes minières et les villes centres que dans les villes « non minières ». Le positionnement des parcs HLM dans les deux premiers cas varie par contre de manière assez sensible selon les territoires. Sur certains d'entre eux, le parc HLM des villes centres concentre davantage de nouveaux entrants au profil économique fragile que le parc HLM des communes minières. Dans d'autres cas, la situation s'inverse. Il est assez difficile de tirer de ces observations une tendance générale. Par contre, **si l'on compare les résultats obtenus sur les parcs HLM à ceux du parc minier de la Soginorpa, ce dernier concentre généralement les situations sociales parmi les plus fragiles sur les territoires. Apparaît ainsi une hiérarchisation urbaine dans l'accueil de ces populations qui a tendance à s'établir au détriment des communes minières et en leur sein au détriment du parc minier de la Soginorpa**.

²³ CRESGE – 2008 – *Les transformations sociales d'un habitat ancien en mutations : les cités minières*.

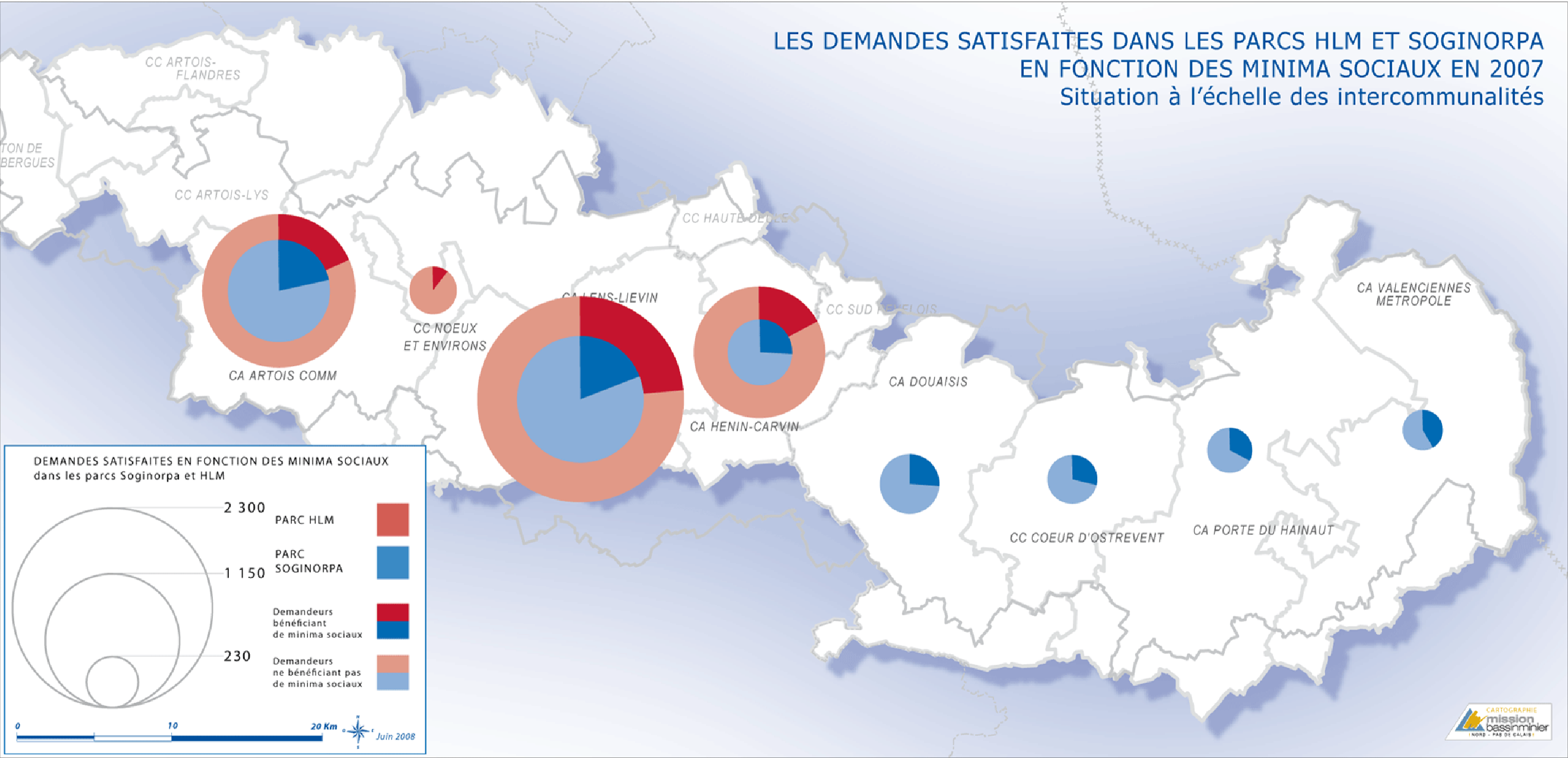
²⁴ Exprimées en proportion du SMIC dans les données de l'AR Habitat.

Revenus des nouveaux entrants par rapport aux plafonds d'accès au logement social																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa					
	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%	nb.	%				
Revenus = 0% plafonds PLUS	233	18%	127	20%	23	13%	7	23%	462	22%	161	17%	155	16%	63	22%	168	13%	61	24%	50	12%	45	24%	177	20%	34	20%	406	22%	39	30%	1 674	19%	537	20%
Revenus = 0% à 20% plafonds PLUS	145	11%	78	12%	19	11%	5	16%	260	12%	124	13%	96	10%	35	12%	180	14%	46	18%	55	13%	32	17%	126	14%	33	20%	247	14%	20	15%	1 128	13%	373	14%
Revenus = 20% à 40% plafonds PLUS	315	24%	149	23%	43	25%	8	26%	455	21%	288	31%	214	22%	79	28%	296	23%	55	22%	114	28%	43	23%	256	28%	43	26%	398	22%	35	27%	2 091	23%	700	27%
Revenus = 40% à 60% plafonds PLUS	284	22%	188	30%	51	30%	8	26%	469	22%	218	23%	238	24%	61	21%	317	25%	51	20%	108	26%	36	19%	184	20%	32	19%	351	19%	20	15%	2 002	22%	614	23%
Sous-Total revenus = 0%à 60% plafonds PLUS	977	75%	542	85%	136	80%	28	90%	1 646	77%	791	85%	703	71%	238	83%	961	76%	213	85%	327	80%	156	83%	743	82%	142	85%	1 402	77%	114	86%	6 895	77%	2 224	85%
Revenus = 60% à 80% plafonds PLUS	198	15%	57	9%	23	13%	2	6%	276	13%	107	11%	156	16%	35	12%	177	14%	27	11%	56	14%	20	11%	92	10%	18	11%	227	13%	15	11%	1 205	13%	281	11%
Revenus = 80% à 100% plafonds PLUS	83	6%	26	4%	9	5%	0	0%	134	6%	24	3%	57	6%	11	4%	77	6%	6	2%	16	4%	7	4%	44	5%	6	4%	110	6%	0	0%	530	6%	80	3%
Sous-total revenus = 60% à 100% plafonds PLUS	281	21%	83	13%	32	19%	2	6%	410	19%	131	14%	213	21%	46	16%	254	20%	33	13%	72	18%	27	14%	136	15%	24	14%	337	19%	15	11%	1 735	19%	361	14%
Revenus = 100% à 110% plafonds PLUS	23	2%	4	1%	1	1%	0	0%	18	1%	6	1%	19	2%	0	0%	21	2%	1	0%	5	1%	1	1%	11	1%	0	0%	26	1%	1	1%	124	1%	13	0%
Revenus = 110% à 140% plafonds PLUS	18	1%	7	1%	1	1%	0	0%	31	1%	6	1%	29	3%	1	0%	24	2%	3	1%	4	1%	3	2%	8	1%	2	1%	28	2%	1	1%	143	2%	23	1%
Revenus = 140% à 180% plafonds PLUS	7	1%	1	0%	0	0%	0	0%	20	1%	1	0%	18	2%	2	1%	2	0%	2	1%	2	0%	1	1%	2	0%	0	0%	14	1%	1	1%	65	1%	8	0%
Revenus > 180% plafonds PLUS	5	0%	0	0%	1	1%	1	3%	7	0%	1	0%	13	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	0%	0	0%	3	0%	0	0%	30	0%	2	0%
Sous-total revenus >= 100% plafonds PLUS	53	4%	12	2%	3	2%	1	3%	76	4%	14	1%	79	8%	3	1%	47	4%	6	2%	11	3%	5	3%	22	2%	2	1%	71	4%	3	2%	362	4%	46	2%
Total des demandes satisfaites	1 311	100%	637	100%	171	100%	31	100%	2 132	100%	936	100%	995	100%	287	100%	1 262	100%	252	100%	410	100%	188	100%	901	100%	168	100%	1 810	100%	132	100%	8 992	100%	2 631	100%
Non renseigné	45		42		10		2		136		53		47		22		115		11		22		6		26		4		100		2		501		142	

II - 3. b. Eligibilité aux minima sociaux

Lors de la présentation de cette étude aux principaux bailleurs sociaux présents dans le bassin minier, il est apparu que les données transmises à l’Association Régionale pour l’Habitat par deux bailleurs importants dans le Nord étaient incomplètes ; ceux-ci ayant limité le décompte des nouveaux entrants bénéficiaires des minima sociaux aux seuls allocataires du RMI sans prendre en compte les allocataires d’autres minima sociaux (AAH – API – etc.). Ceci a pour conséquence de diminuer de manière assez sensible, selon ces mêmes bailleurs, la part des bénéficiaires des minima sociaux parmi les nouveaux entrants dans leur parc respectif et a donc impacté les résultats obtenus pour l’ensemble du parc HLM à l’échelle des EPCI du Nord en 2007. Face à cette situation, nous avons décidé de limiter l’analyse comparative aux seuls EPCI du Pas-de-Calais²⁵. Nous espérons bien entendu que ce problème sera rapidement résolu, ce qui nous permettra ainsi de disposer de données fiables pour les analyses à venir.

²⁵ L’un des deux bailleurs disposant également d’un parc de logements (limité en taille) sur la CAHC, il se peut que les résultats obtenus sur ce territoire soient affectés à la marge par le problème de décompte des allocataires des minima sociaux.



En 2007, près du quart des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa est bénéficiaire d’un minimum social (24%).

L’analyse territoriale montre que la situation est très variable selon les EPCI (cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction des minima sociaux en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités).

Toutefois, une tendance semble se dessiner en ce qui concerne le parc minier de la Soginorpa ; à savoir une progression régulière du poids des bénéficiaires des minima sociaux depuis l’Ouest et la partie centrale du bassin minier vers les EPCI situés à l’Est du territoire. Ainsi, de taux avoisinant les 20% sur la CALL et Artois Comm, on évolue progressivement vers des taux de 30 et 40% dans le Douaisis et le Valenciennois, avec un taux particulièrement élevé sur la CAVM (41%).

Cette tendance confirme les observations précédemment menées qui laissaient apparaître une **fragilité plus grande des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa sur l’Est du bassin minier**.

En ce qui concerne le parc HLM, le poids des bénéficiaires des minima sociaux parmi les nouveaux entrants sur les trois EPCI étudiés reste assez proche de celui observé dans le parc minier de la Soginorpa, à l’exception de la CAHC où l’écart entre les deux parcs est de près de 10 points supérieur dans le parc minier de la Soginorpa. Selon les territoires, le parc HLM accueille néanmoins en 2007 deux à trois fois plus de ménages bénéficiaires des minima sociaux que le parc minier de la Soginorpa. Au total, près de 1 000 ménages bénéficiaires des minima sociaux ont accédés au parc HLM contre un peu plus de 400 dans le parc minier de la Soginorpa alors qu’en volume les deux parcs sont quasiment de même taille ; 47 500 logements pour la Soginorpa et 49 000 pour le parc HLM.

Eligibilité des nouveaux entrants aux minima sociaux en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total 8 EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa					
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%				
Demandeurs bénéficiant de minima sociaux	248	18%	145	21%	19	10%	8	24%	533	24%	188	19%	179	17%	79	26%	NC	-	69	26%	NC	-	55	28%	NC	-	55	32%	NC	-	55	41%	NC	-	654	24%
Demandeurs ne bénéficiant pas de minima sociaux	1 108	82%	534	79%	162	90%	25	76%	1 735	76%	801	81%	863	83%	230	74%	NC	-	194	74%	NC	-	139	72%	NC	-	117	68%	NC	-	79	59%	NC	-	2 119	76%
Total des demandes satisfaites	1 356	100%	679	100%	181	100%	33	100%	2 268	100%	989	100%	1 042	100%	309	100%	NC	-	263	100%	NC	-	194	100%	NC	-	172	100%	NC	-	134	100%	NC	-	2 773	100%

En conclusion de ce chapitre consacré à la situation économique des nouveaux entrants, il pourrait être reproché à la Mission Bassin Minier d’avoir bâti son analyse à partir d’une seule année d’observation et donc d’en tirer des conclusions alarmistes quant à l’évolution du peuplement du parc de la Soginorpa et hâtives quant au rôle du parc locatif social sur certains territoires. Il est vrai que ces observations doivent être poursuivies dans les années à venir et qu’il est par ailleurs difficile d’appréhender le parc HLM comme un ensemble homogène.

Néanmoins, une étude du Centre d’Etude Technique de l’Equipement (CETE) Nord-Picardie²⁶ sur le peuplement des cités minières, menée à partir des données de la Direction Générale des Impôts²⁷, confirme les observations de la Mission Bassin Minier ; à savoir une tendance générale à la paupérisation du parc de la Soginorpa lié au remplacement des ayants droit par des locataires confrontés à de (grandes) difficultés socio-économiques et une concentration plus forte de ces mécanismes dans le parc de la Soginorpa que dans le parc locatif social (pris dans sa globalité).

A titre d’exemple, **sur le bassin d’habitat de Lens – secteur géographique le moins touché par les phénomènes de pauvreté dans les cités minières –, 37% des ménages résidant dans le parc de la Soginorpa²⁸ se situent sous le seuil de pauvreté** (revenu annuel net imposable²⁹ fixé à 5 472 € en 2005) et **51% des nouveaux entrants**. A titre de comparaison, **dans le parc HLM, 44% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté sur ce territoire et 47% des nouveaux entrants**. Sur ce territoire, l’évolution du peuplement des deux parcs reste assez similaire sur ces dernières années.

Sur le bassin d’habitat de Douai³⁰, 39% des ménages résidant dans le parc de la Soginorpa et 54% des nouveaux entrants se situent sous le seuil de pauvreté. A titre de comparaison, **dans le parc HLM, 40% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté sur ce territoire et 40% également des nouveaux entrants**.

Enfin, en ce qui concerne **le bassin d’habitat de Béthune³¹, 38% des ménages résidant dans le parc de la Soginorpa se situent sous le seuil de pauvreté et 53% des nouveaux entrants**. A titre de comparaison, **dans le parc HLM, 41% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté sur ce territoire ainsi que 42% des nouveaux entrants**

On constate par ailleurs que les cités minières qui concentrent les populations à bas revenus ou potentiellement en difficulté économique et sociale ont toutes « basculé », c’est à dire que le rapport ayants droit / locataires s’est inversé au profit de ces derniers. Généralement, moins les ayants droit sont présents dans une cité, plus celle-ci concentre une part importante de ménages en difficulté ; tendance qui se renforce avec les nouveaux entrants.

²⁶ Etude en cours dont le commanditaire est la DDE du Pas-de-Calais. Les résultats de cette étude, menée sur les bassins d’habitat de Béthune/Bruay, Lens-Hénin, Douai et Valenciennes, devraient être disponibles fin du premier semestre 2009 et une communication conjointe DDE-DRE / Mission Bassin Minier mise en place courant du second semestre.

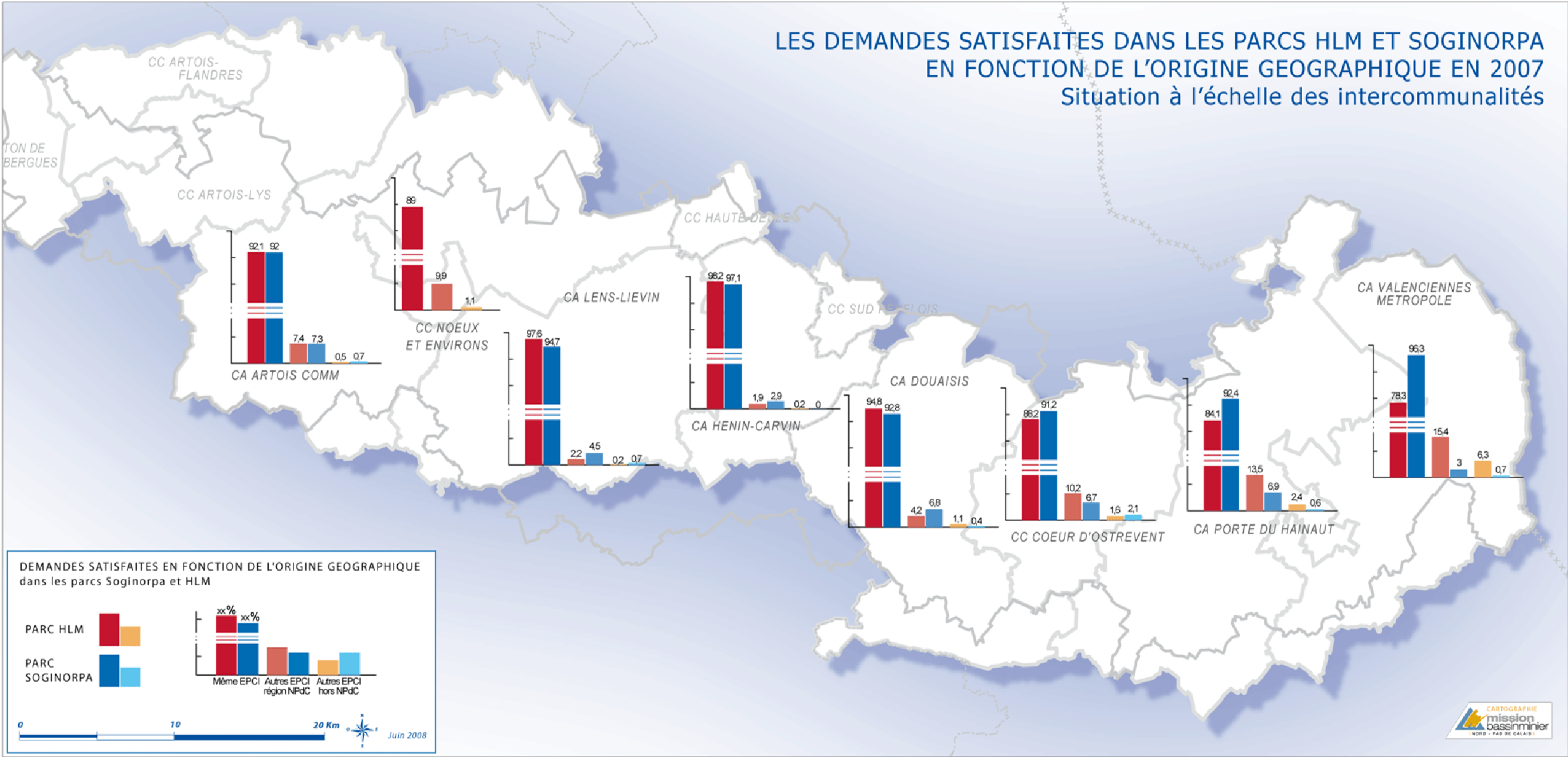
²⁷ Analyse du flux menée sur 3 années (2003 – 2004 et 2005).

²⁸ C’est à dire l’ensemble des ménages (ayants droit et les locataires) et pas uniquement les nouveaux entrants. Il s’agit ici du « stock ».

²⁹ Hors prestations sociales (seuil calculé par le CETE).

³⁰ Le CETE a pour l’instant mené des analyses spécifiques à chaque bassin d’habitat. Les résultats obtenus sur chacun des territoires ne peuvent donc être comparés aux territoires voisins. Une approche transversale permettant de mener à bien des analyses territoriales comparatives viendra clôturer ces travaux dans le courant du 2^{ème} trimestre 2009.

³¹ A la date de rédaction de ce document, l’analyse du bassin d’habitat de Valenciennes était en cours.



II - 4. Parcours résidentiel

II - 4. a. Origine géographique

Dans un souci de lisibilité du tableau présenté ci-dessous, nous avons regroupé l’origine géographique des nouveaux entrants en 4 grands secteurs :

- la commune d’origine appartient au même EPCI que la commune d’emménagement en 2007,
- la commune d’origine appartient à un EPCI différent de la commune d’emménagement en 2007 mais l’EPCI « d’origine » reste situé dans le bassin minier,
- la commune d’origine appartient à un EPCI extérieur au bassin minier mais se situe néanmoins dans la région Nord – Pas-de-Calais,
- la commune d’origine est extérieure à la région Nord – Pas-de-Calais.

Principale information ; **plus de 90% des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa (93%) et dans le parc HLM (91%) sont originaires du même EPCI, voire de la même commune³² en 2007.** Ces deux parcs se caractérisent par un recrutement essentiellement local puisque moins de 10% des nouveaux entrants ne résidaient pas dans le même EPCI précédemment (*cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction de l’origine géographique en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités*).

Si l’on prend en compte les nouveaux entrants originaires du bassin minier, provenant généralement des EPCI limitrophes au lieu d’emménagement, les taux montent respectivement à 97% pour le parc minier de la Soginorpa et à 95% pour le parc HLM. Le poids des nouveaux entrants résidant précédemment à l’extérieur du bassin minier, voire à l’extérieur de la région Nord – Pas-de-Calais, est anecdotique.

A l’exception notable du parc HLM de la CAVM qui accueille en 2007 près de 15% de nouveaux entrants n’étant originaires ni du territoire ni de la CAPH voisine, les autres EPCI se trouvent tous dans la même situation marquée par un recrutement essentiellement endogène. Dans le cas de la CAVM, l’attractivité de ce territoire, et en particulier de la ville-centre de Valenciennes, s’explique notamment par son rayonnement économique et culturel sur la partie sud du département du Nord et sa fonction universitaire.

Origine géographique des nouveaux entrants en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total 8 EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa					
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%				
Commune d'origine même EPCI du BM	1 249	92%	625	92%	161	89%	21	64%	2 213	98%	937	95%	1 021	98%	300	97%	1 305	95%	244	93%	381	88%	177	91%	780	84%	159	92%	1 495	78%	129	96%	8 605	91%	2 592	93%
Commune d'origine autres EPCI du BM	24	2%	16	2%	16	9%	8	24%	27	1%	34	3%	9	1%	7	2%	30	2%	14	5%	31	7%	10	5%	104	11%	9	5%	161	8%	4	3%	402	4%	102	4%
Commune d'origine autres EPCI de région NPdC	76	6%	33	5%	2	1%	4	12%	23	1%	11	1%	10	1%	2	1%	27	2%	4	2%	13	3%	3	2%	21	2%	3	2%	133	7%	0	0%	305	3%	60	2%
Commune d'origine hors région NPdC	7	1%	5	1%	2	1%	0	0%	5	0%	7	1%	2	0%	0	0%	15	1%	1	0%	7	2%	4	2%	22	2%	1	1%	121	6%	1	1%	181	2%	19	1%
Total des demandes satisfaites	1 356	100%	679	100%	181	100%	33	100%	2 268	100%	989	100%	1 042	100%	309	100%	1 377	100%	263	100%	432	100%	194	100%	927	100%	172	100%	1 910	100%	134	100%	9 493	100%	2 773	100%

II - 4. b. Origine patrimoniale

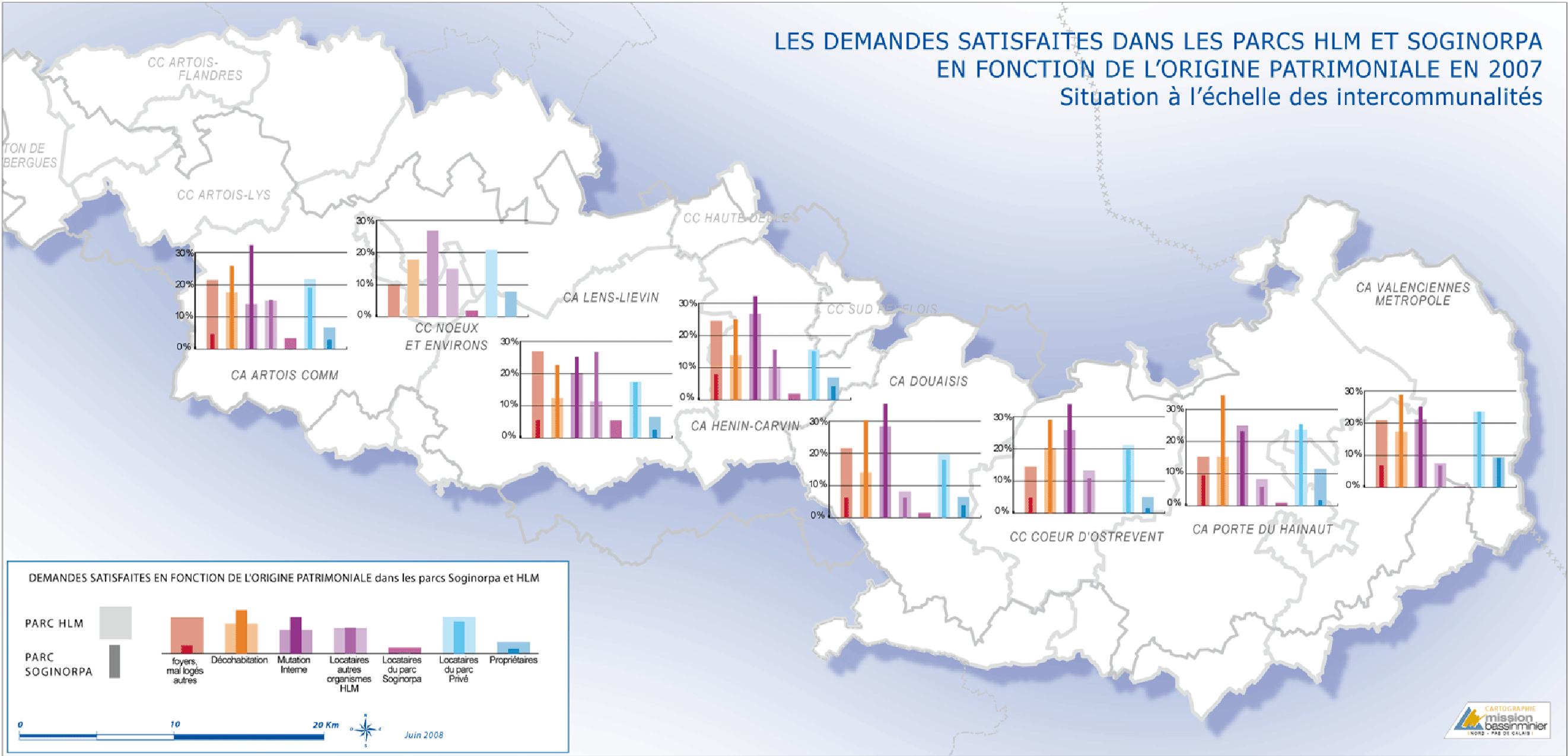
Il faut tout d’abord signaler le nombre élevé de « non réponse » dans le parc HLM, de l’ordre du tiers des nouveaux entrants, ce qui nécessite de relativiser la portée des informations dont nous disposons sur ce parc³³. Ceci est d’autant plus important que l’on observe de fortes variations dans les taux de réponse selon les territoires.

Premier constat, **les mutations internes constituent la principale origine des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa (29%) et dans le parc HLM (22%) en 2007** (*cf. carte ci-après :les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction de l’origine patrimoniale en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités*). Ces mutations s’inscrivent dans le cadre de parcours résidentiels que peuvent mener les locataires au sein de ces parcs. En ce qui concerne le parc minier de la Soginorpa, le poids des ayants droit dans les mutations observées en 2007 étant peu élevé (*cf. chapitre 2.2 concernant l’âge des nouveaux entrants*), les mutations sont donc avant tout le fait de locataires de la Soginorpa.

Viennent ensuite une série de réponses qui marquent *a priori* une nette différence entre le parc minier de la Soginorpa et le parc HLM. En réalité, une analyse fine montre que les écarts entre les deux parcs ne sont pas aussi importants qu’il n’y paraît.

³² Les données de l’AR Habitat ne permettent pas de descendre à un niveau plus précis que l’échelle de l’EPCI. Toutefois, les responsables de la Soginorpa ainsi que les Elus locaux nous ont confirmé que l’aire de recrutement des nouveaux entrants dépasse rarement la commune d’origine ou les communes limitrophes.

³³ A noter néanmoins que l’effectif disponible pour analyser l’origine résidentielle des nouveaux entrants dans le parc HLM porte sur près de 6 500 personnes, ce qui d’un point de vue purement statistique peut être considéré comme représentatif.



DOCUMENT DE TRAVAIL

Ainsi, **le mal logement apparaît en deuxième position dans le parc HLM (20%)** alors qu’il n’est que très peu évoqué dans le parc minier de la Soginorpa (6%). Ceci pourrait laisser supposer une faible mobilisation de la Soginorpa sur cette problématique. Or, au départ des ayants droit, la Soginorpa est parfois confrontée à une occupation irrégulière des logements libérés par des descendants non déclarés de l’occupant en titre. Théoriquement, ces personnes ne détenant pas le droit de bail et n’étant de plus pas déclarés auprès de la Soginorpa doivent libérer les logements. Hébergées par un membre de leur famille, elles se trouvent généralement dans une situation sociale délicate qui serait aggravée par une expulsion. Avec la mobilisation des dispositifs sociaux adaptés, la Soginorpa procède généralement à leur régularisation dans le logement occupé (si possible) et comptabilise leur présence dans la rubrique des décohabitations. S’il ne s’agit pas de cas avérés de mal logement, cette politique évite néanmoins d’augmenter le nombre de personnes en situation de précarité, voire d’exclusion, vis-à-vis du logement. En 2007, les cas d’occupation irrégulière représentent 7% des nouveaux entrants³⁴. Ce taux est en constante augmentation sur ces trois dernières années.

Les nouveaux entrants provenant du parc privé représentent environ 20% des cas de relogements dans les deux parcs. Dans un territoire comme le bassin minier marqué par la présence importante d’un parc locatif privé dégradé³⁵, il est intéressant de constater le rôle que joue le parc minier de la Soginorpa et le parc HLM dans le relogement des ménages confrontés à ce type de situation.

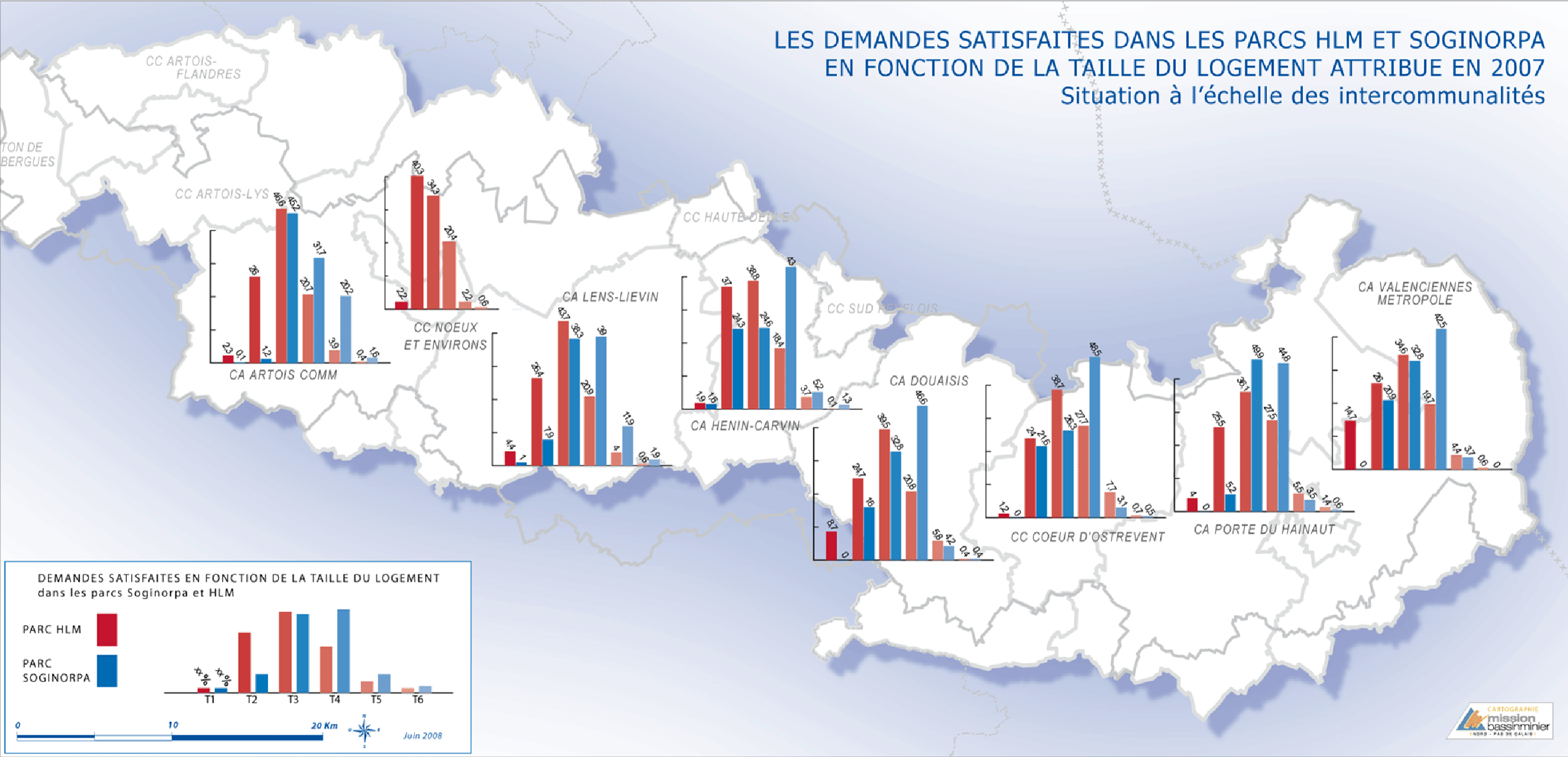
Par contre, **si le parc minier de la Soginorpa accueille des nouveaux entrants en provenance du parc HLM (17%), ce n’est guère le cas dans l’autre sens.** Seuls 2% des nouveaux entrants dans le parc HLM sont originaires du parc de la Soginorpa en 2007 (152 ménages). Il semble y avoir une très faible perméabilité du parc minier de la Soginorpa vers le parc HLM alors que celle-ci est nettement plus importante du parc HLM vers le parc minier de la Soginorpa. L’analyse territoriale fait d’ailleurs apparaître une différence assez sensible sur ce champ entre les EPCI du Nord et ceux du Pas-de-Calais. La perméabilité du parc HLM vers le parc minier de la Soginorpa est nettement plus faible dans le Nord que dans le Pas-de-Calais. Il est probable que les opérations ANRU qui touchent des quartiers HLM importants dans le Pas-de-Calais, en particulier sur la CALL (quartiers de la République à Avion ou de la Grande Résidence à Lens), aient eu pour conséquence de grossir temporairement les effectifs des ménages issus du parc HLM et relogés dans le parc minier de la Soginorpa, ce qui n’est pas le cas dans le Nord. Ainsi, les nouveaux entrants en provenance du parc HLM représentent plus du quart des ménages logés en 2007 dans le parc minier de la Soginorpa sur le territoire de la CALL (27%).

Le suivi de cet indicateur doit nous permettre de préciser la nature de ce processus ; s’agit-il d’un phénomène conjoncturel, lié notamment aux programmes de relogement dans le cadre d’opérations ANRU, ou d’une tendance structurelle affectant une partie des ménages logés dans le parc HLM qui poursuivent leur parcours résidentiel dans le parc minier de la Soginorpa ? Dans le premier cas, la porosité du parc HLM vers le parc minier de la Soginorpa est temporaire ; le nombre de ménages concernés diminuant sensiblement dans les prochaines années pour revenir à un niveau similaire (?) à ceux constatés dans les EPCI du Nord. Dans le second, le maintien à un niveau élevé des départs du parc HLM vers le parc minier de la Soginorpa pourrait laisser supposer que des phénomènes de concurrence existent entre ces deux parcs sur certains segments, logements collectifs notamment, et certaines populations. De l’avis des bailleurs sociaux interrogés, s’il y a eu crainte de mise en concurrence de leur parc collectif ancien avec le parc minier en voie de banalisation³⁶ au début des années 2000, ce risque n’est plus aujourd’hui d’actualité compte tenu des efforts qu’ils ont consentis pour rendre attractif leur parc collectif d’une part, et du développement d’une offre importante de logements sociaux individuels d’autre part.

Enfin, **les mutations inter-parcs HLM restent également très limitées puisqu’elles ne représentent pas plus de 10% des nouveaux entrants.**

Origine résidentielle des nouveaux entrants en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Foyers	14	1%	0	0%	0	0%	0	0%	14	1%	0	0%	3	0%	0	0,0%	16	2%	0	0%	2	1%	0	0%	7	1%	0	0%	23	2%	0	0%	79	1%	0	0%
Mais logés, sans précision	193	20%	31	5%	10	10%	3	9%	372	26%	54	6%	176	24%	24	8%	167	20%	16	6%	35	14%	9	5%	97	14%	16	9%	285	19%	9	7%	1 335	21%	162	6%
Décohabitation	170	18%	169	26%	18	18%	7	22%	178	12%	221	23%	101	14%	76	25%	120	14%	77	30%	52	20%	53	29%	104	15%	58	34%	256	17%	38	29%	999	15%	699	26%
Mutation Interne	135	14%	211	32%	27	27%	8	25%	290	20%	245	25%	195	27%	98	32%	240	28%	90	35%	66	26%	62	34%	169	25%	39	23%	315	21%	33	25%	1 437	22%	786	29%
Locataires autre organisme HLM	145	15%	100	15%	15	15%	3	9%	163	11%	260	27%	76	10%	47	15%	70	8%	16	6%	34	13%	20	11%	56	8%	10	6%	111	7%	9	7%	670	10%	465	17%
Locataires du parc privé	209	22%	124	19%	21	21%	10	31%	250	17%	168	17%	114	16%	46	15%	168	20%	46	18%	54	21%	36	20%	161	24%	43	25%	349	24%	31	23%	1 326	20%	504	19%
Locataires du parc Soginorpa	33	3%	0	0%	2	2%	0	0%	78	5%	0	0%	14	2%	0	0%	13	2%	0	0%	0	0%	0	0%	7	1%	0	0%	5	0%	0	0%	152	2%	0	0%
Propriétaires	65	7%	19	3%	8	8%	1	3%	93	6%	25	3%	51	7%	13	4%	55	6%	10	4%	13	5%	3	2%	77	11%	3	2%	139	9%	12	9%	501	8%	86	3%
Total des demandes satisfaites	964	100%	654	100%	101	100%	32	100%	1 438	100%	973	100%	730	100%	304	100%	849	100%	255	100%	256	100%	183	100%	678	100%	169	100%	1 483	100%	132	100%	6 499	100%	2 702	100%
Non renseigné	392		25		80		1		830		16		312		5		528		8		176		11		249		3		427		2		2 994		71	

³⁴ Source : Maisons & Cités – juillet 2008 – *observatoire logement 2008*.
³⁵ Généralement la propriété de « marchands de sommeil ». Pour lutter contre ce phénomène, les EPCI se sont engagés dans des OPAH / OPAH RU.
³⁶ En 2002, un basculement s’est opéré au sein du parc de la Soginorpa au profit des locataires. Jusqu’à cette période, les ayants droit occupaient l’essentiel des logements miniers.



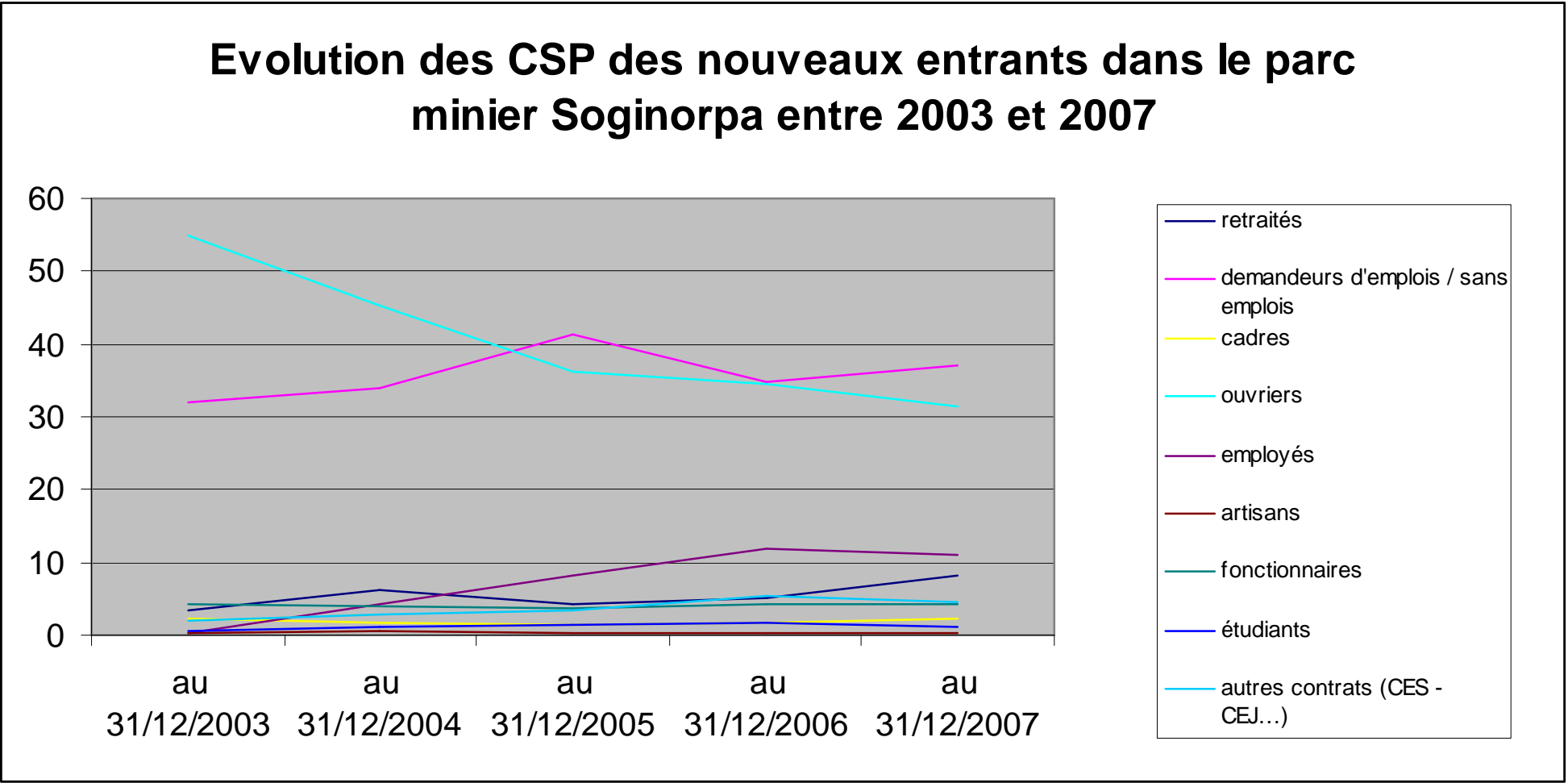
II - 4. c. Typologie des logements attribués

La typologie des logements attribués est étroitement liée à la typologie générale du parc. Dans le cas de la Soginorpa, l’essentiel du parc étant constitué de T3 (32%), de T4 (46%) et, dans une moindre mesure, de T5 (13%), les volumes les plus importants de nouveaux entrants en 2007 concernent ces typologies, avec respectivement 37% pour les T3, 40% pour les T4 et 11% pour les T5 (*cf. carte ci-contre : les demandes satisfaites dans les parcs HLM et Soginorpa en fonction de la aille des logements attribués en 2007 – situation à l’échelle des intercommunalités*).

En ce qui concerne le parc HLM, le poids des nouveaux entrants est plus fortement représenté dans les petites typologies en raison des caractéristiques d’une partie du parc composé de petits logements de centre-ville. Ainsi, plus du tiers des nouveaux entrants ont accédé à un T1 ou à un T2 en 2007. L’essentiel des relogements s’effectue néanmoins sur les T3 (40%) et, dans une moindre mesure, sur les T4 (21%).

On observe donc une certaine spécialisation des deux parcs ; le parc HLM sur les petites et moyennes typologies (T1 à T3) et le parc minier de la Soginorpa sur les typologies supérieures (T3 à T5), spécialisation qu’il faut toutefois relativiser compte tenu notamment de la taille des logements miniers. Pour rappel ; à typologie identique les logements du parc HLM disposent en moyenne d’une surface habitable plus grande que les logements d’origine minière.

Typologie des logements attribués en 2007																																				
Indicateurs	Artois Comm				CCNE				CALL				CAHC				CAD				CCCO				CAPH				CAVM				Total 8 EPCI			
	HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa		HLM		Soginorpa	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Logement attribué T1	31	2%	1	0%	4	2%	0	0%	100	4%	10	1%	20	2%	5	2%	120	9%	0	0%	5	1%	0	0%	37	4%	0	0%	280	15%	0	0%	597	6%	16	1%
Logement attribué T2	353	26%	8	1%	73	40%	0	0%	598	26%	78	8%	386	37%	75	24%	340	25%	42	16%	103	24%	42	22%	236	25%	9	5%	497	26%	28	21%	2 586	27%	282	10%
Logement attribué T3	632	47%	307	45%	62	34%	7	21%	991	44%	377	38%	404	39%	76	25%	544	40%	86	33%	166	39%	51	26%	335	36%	79	46%	661	35%	44	33%	3 795	40%	1 027	37%
Logement attribué T4	281	21%	215	32%	37	20%	18	55%	475	21%	384	39%	192	18%	133	43%	286	21%	122	47%	119	28%	94	48%	255	28%	77	45%	377	20%	57	43%	2 022	21%	1 100	40%
Logement attribué T5	53	4%	137	20%	4	2%	7	21%	90	4%	117	12%	39	4%	16	5%	80	6%	11	4%	33	8%	6	3%	51	6%	6	3%	84	4%	5	4%	434	5%	305	11%
Logement attribué T6 et +	6	0%	11	2%	1	1%	1	3%	14	1%	19	2%	1	0%	4	1%	6	0%	1	0%	3	1%	1	1%	13	1%	1	1%	11	1%	0	0%	55	1%	38	1%
Total des demandes satisfaites	1 356	100%	679	100%	181	100%	33	100%	2 268	100%	985	100%	1 042	100%	309	100%	1 376	100%	262	100%	429	100%	194	100%	927	100%	172	100%	1 910	100%	134	100%	9 489	100%	2 768	100%
Non renseigné	0		0		0		0		0		4		0		0		1		1		3		0		0		0		0		4		5			



Sources : Maisons & Cités – observatoires annuels du logement de la Soginorpa

Conclusion

Tout d’abord, il est nécessaire de rappeler brièvement les conditions dans lesquelles ce travail a été mené et les limites inhérentes à la démarche :

- l’analyse a porté sur les données de l’Association Régionale pour l’Habitat mises à notre disposition pour l’année 2007 qui est, il faut le rappeler, la première année de participation de la Soginorpa à l’observatoire logement de l’association. Nous ne disposons donc pas actuellement du recul suffisant pour analyser de manière précise les évolutions en cours au sein du parc minier de la Soginorpa et pour en comparer les résultats avec ceux obtenus sur le parc HLM. **La démarche d’observation engagée par la Mission Bassin Minier devra donc être poursuivie sur plusieurs années afin de confirmer ou non les tendances observées en 2007,**
- si l’accent a été mis sur l’analyse comparative des parcs HLM et minier de la Soginorpa, **nous avons néanmoins tenu compte de la réalité des effectifs à chaque fois qu’il nous semblait nécessaire de le faire** (tant les différences entre les deux parcs sont marquées sur certains territoires),
- les limites des données statistiques ne nous ont pas permis d’aborder le patrimoine minier dans sa globalité. **L’analyse a porté sur le parc minier de la Soginorpa**, qui représente toutefois 90% du patrimoine minier de la région Nord – Pas-de-Calais,
- enfin, **le groupe constitué par les bailleurs sociaux présents dans le bassin minier est loin d’être homogène**. Il est néanmoins important de rappeler que cette étude a pour objectif de mieux connaître les dynamiques de peuplement en cours dans le parc minier de la Soginorpa en prenant le parc HLM, **dans son ensemble**, comme cadre de référence. Cette approche globale sur le parc HLM gomme les spécificités de chaque bailleur, notamment en matière de politique de peuplement. Nous en sommes conscients³⁷.

Ces précisions étant apportées, nous prendrons appui sur la note de travail remise au Conseil d’Administration de l’Epinorpa pour développer la conclusion. Cette note a le mérite de dresser, de manière synthétique, un état de la situation du parc minier de la Soginorpa au regard des résultats de l’analyse comparative menée sur le parc HLM. Elle sera toutefois complétée de résultats de l’analyse des données de la Soginorpa³⁸.

L’ensemble des travaux menés par la Mission Bassin Minier sur le parc minier de la Soginorpa lui permet de tirer les enseignements suivants quant à son évolution et à son positionnement au sein du parc locatif institutionnel :

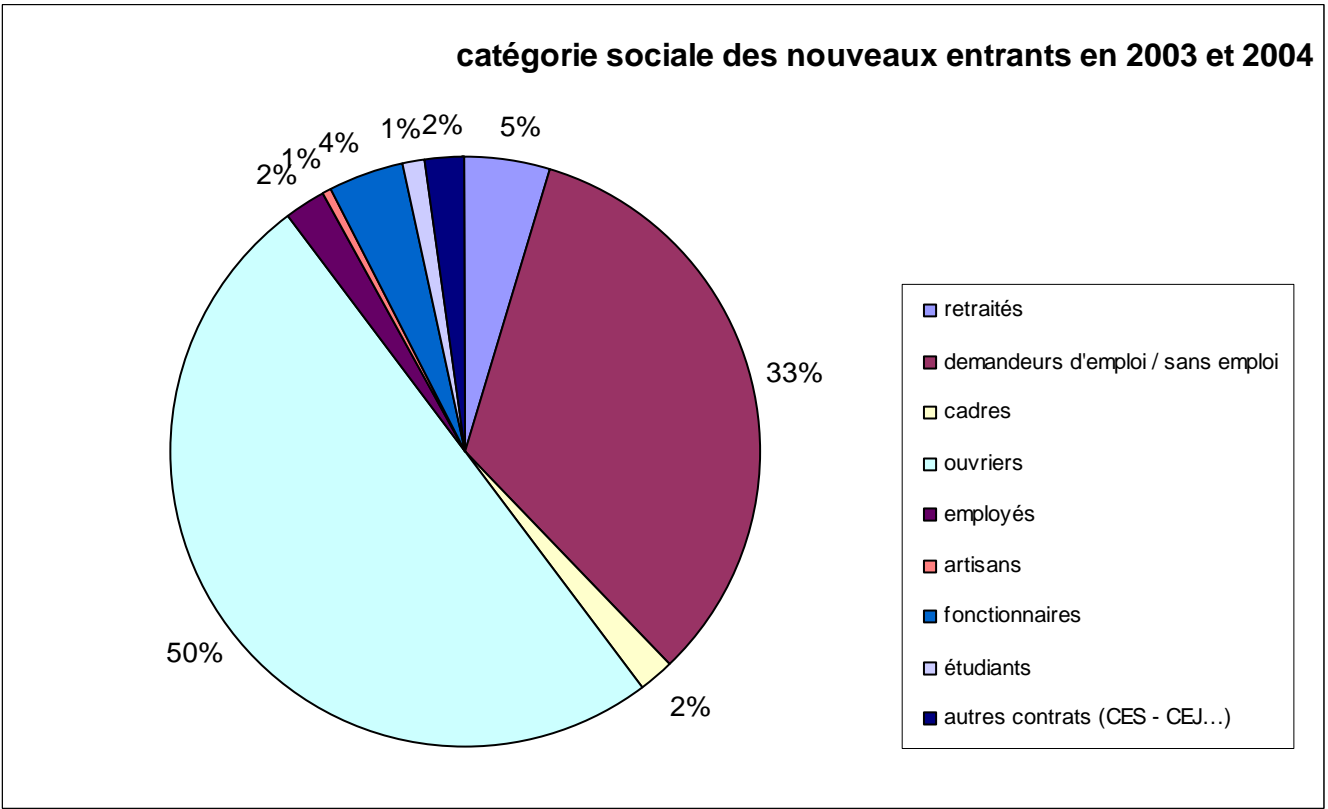
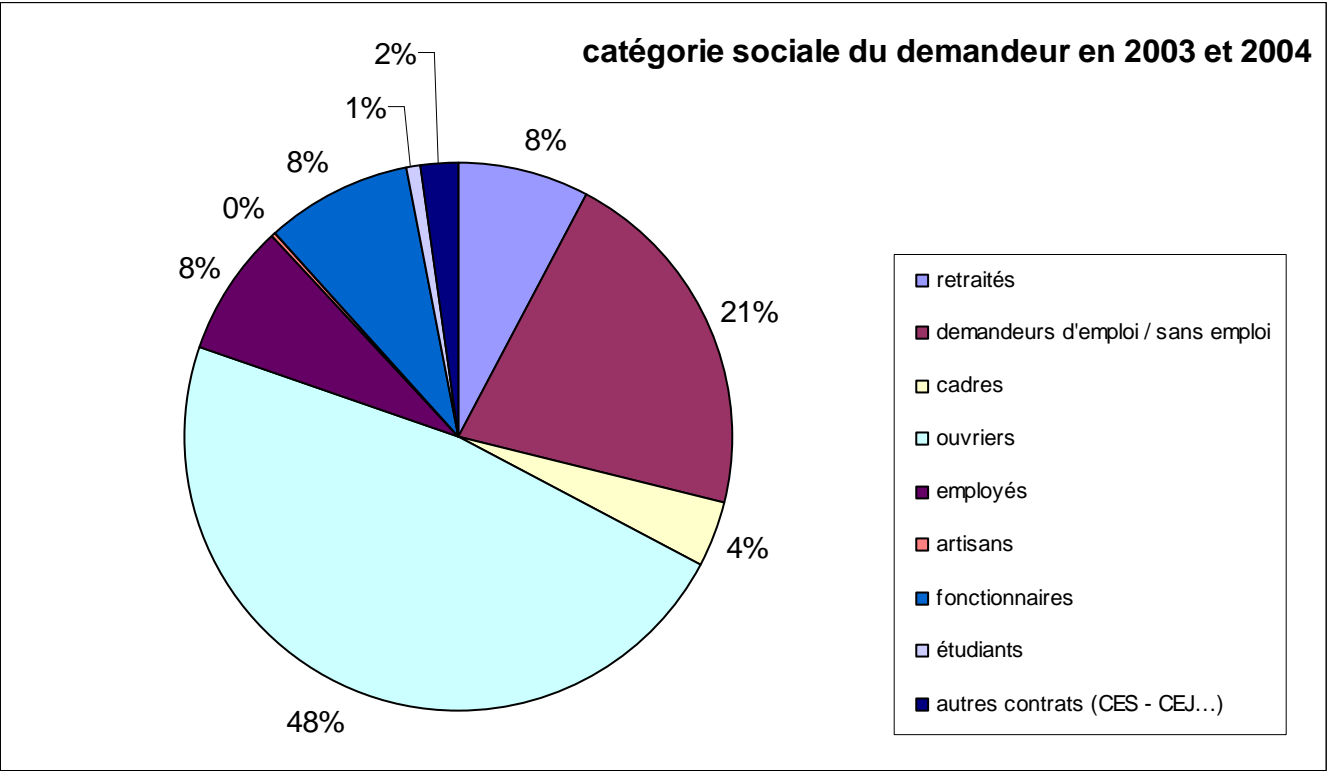
1. **une tendance générale à la paupérisation du parc minier de la Soginorpa**
En 2007, **37% des nouveaux entrants dans le parc de la Soginorpa sont demandeurs d’emploi**, 31% se déclarent ouvriers et 11% employés. L’essentiel des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa (79%) relève de ces trois catégories sociales. La représentation des autres CS reste anecdotique ; retraités (8%), fonctionnaires (4,3%) ... Sur les 5 dernières années, **la part des demandeurs d’emploi est en progression régulière** tandis que celle des ouvriers baisse constamment (*cf. graphique ci-contre : évolution des CSP des nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa entre 2003 et 2007*)³⁹.
2. **la grande fragilité socio-économique des nouveaux entrants**
85% des nouveaux entrants disposent de ressources n’excédant pas 60% des plafonds d’accès au logement PLUS contre 77% dans le parc HLM.
Plus de 20% des nouveaux entrants dans le parc de la Soginorpa ne disposent d’aucune ressource⁴⁰, taux similaire dans le parc locatif social (19%).
A l’échelle des EPCI du Pas-de-Calais, le parc minier de la Soginorpa accueille une proportion de nouveaux entrants allocataires des minima sociaux du même ordre que le parc HLM.
3. **un recrutement essentiellement endogène**
94% des nouveaux entrants dans le parc de la Soginorpa résidaient antérieurement dans le même EPCI, voire dans la même commune. Ce taux est similaire dans le parc HLM (91%).
Cet indicateur met en lumière la contradiction qui existe entre d’un côté la volonté des élus de diversifier l’occupation du parc minier en l’ouvrant notamment à une population extérieure au territoire et de l’autre la réalité d’un recrutement essentiellement local et aux caractéristiques socio-économiques marquées.
4. **un parc minier confronté à des dynamiques de peuplement très différentes selon les territoires**
Les indicateurs montrent que **le profil des nouveaux entrants dans la partie Est du bassin minier**, le Valenciennois en particulier, **est davantage marqué par les difficultés socio-économiques que dans le centre et l’Ouest du territoire**. Les caractéristiques du parc minier (typologie des logements – ancienneté des rénovations – etc.), son poids ainsi que son positionnement au sein des marchés locaux de l’habitat expliquent cette nette différenciation territoriale.

³⁷ D’ailleurs, il est vraisemblable qu’à la lecture de ce document, certains bailleurs sociaux jugeront à juste titre que leur parc rencontre autant de difficultés que celui de la Soginorpa.

³⁸ Mission Bassin Minier – juin 2008 – *Observatoire de la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain dans les cités minières*.

³⁹ Source : observatoire annuel du logement de la Soginorpa. Nous avons limité notre analyse de l’évolution des CS des nouveaux entrants à la période 2003 – 2007 dans la mesure où la Soginorpa regroupait avant l’année 2003 les CS ouvriers et employés en une seule catégorie, ce qui pouvait induire une baisse significative de la part de la CS des ouvriers lors du changement de mode de calcul intervenu entre 2002 et 2003.

⁴⁰ Hors prestations sociales.



Sources : Maisons & Cités – observatoires annuels du logement 2003 et 2004 de la Soginorpa

5. **une stigmatisation plus grande des parcs sociaux dans les communes minières**

Un renforcement de l'occupation sociale, voire très sociale, des parcs HLM et minier est observé dans les communes minières par rapport aux communes non minières en particulier. La situation est plus contrastée dans le parc HLM des villes centres dont l'occupation sociale est nettement plus diversifiée. Au sein des communes minières, **les ménages aux ressources les plus modestes se concentrent davantage dans le parc minier de la Soginorpa que dans le parc HLM.**

En conclusion, **les nouveaux entrants dans le parc minier de la Soginorpa présentent systématiquement un profil socio-économique plus fragile que celui des nouveaux entrants dans le parc HLM des communes minières en 2007.**

Plusieurs raisons à cela, parmi lesquelles :

- tout d'abord, **le parc HLM a fait l'objet d'un renouvellement important** au cours de ces dernières années qui s'est traduit par la démolition importante de logements obsolètes et leur remplacement par des logements aux normes de confort actuelles. La qualité globale du parc HLM s'en est trouvée nettement améliorée. Cette politique s'est accompagnée d'une hausse (significative) des loyers. La situation n'est toutefois pas homogène au sein du parc locatif social. Certains bailleurs, tels que les deux offices départementaux (Partenord Habitat et Pas-de-Calais Habitat) disposent d'un important parc de logements collectifs anciens ayant fait l'objet de programmes de réhabilitation et aux loyers modérés (quartiers des Epis à Sin-le-Noble, de la Grande Résidence à Lens, de la République à Avion ou du Mont Liébaut à Béthune par exemple). Tandis que d'autres sont davantage présents sur le logement individuel aux loyers sensiblement plus élevés.
- **le parc minier offre une grande diversité de produits**, tant en termes de typologie de logements, de niveau de confort ou de loyers, mais aux capacités d'adaptation de certains types de logement limitées. Le besoin de renouvellement de l'offre locative passe notamment par le développement des parcs de la Soginorpa et de Maisons & Cités Habitat. En ce qui concerne la maîtrise des loyers, cette politique a pour conséquence de rendre le parc minier attractif à des populations confrontées aux situations sociales parmi les plus difficiles du territoire⁴¹.
- enfin, **la politique de peuplement de la Soginorpa** a tendance à concentrer dans les cités minières les situations sociales les plus difficiles, faute de solution(s) ou de possibilité(s) de (re)logement dans le parc HLM. Cette situation se caractérise par une surreprésentation des catégories sociales les « plus fragiles » parmi les nouveaux entrants alors que le poids de ces catégories sociales parmi les demandeurs de logement est plus faible (*cf. graphiques ci-contre : origine socioprofessionnelle des demandeurs et des nouveaux entrants sur la période 2003-2004*). C'est le cas par exemple des demandeurs d'emploi qui représentaient 21% des personnes ayant fait une demande de logement auprès de la Soginorpa sur la période 2003-2004 et 33% des nouveaux entrants. Sur la même période, 8% d'employés et de fonctionnaires ont déposé une demande de logement à la Soginorpa et seuls 2% d'entre eux ont accédé à un logement⁴². Ces graphiques illustrent la tendance actuelle de la Soginorpa en matière de politique de peuplement qui privilégie l'accès au logement des populations les plus fragiles au détriment des catégories « moyennes », alors que celles-ci pourraient amener une certaine diversité sociale dans les cités minières.

Ce constat amène à s'interroger sur l'évolution du patrimoine minier dans les dix prochaines années ; période durant laquelle le poids des ayants droit se réduira considérablement dans les cités minières. Avec une moyenne d'âge estimée à 78 ans actuellement, le poids des ayants droit devrait chuter de manière assez significative dans les prochaines années passant de l'ordre de 40% de l'occupation du parc minier de la Soginorpa à environ 10/15% à échéance de 10 ans. Le rythme de libération des logements, proche de 1 400 logements par an aujourd'hui, devrait selon toute vraisemblance s'accélérer.

La poursuite de la tendance actuelle en matière de dynamique de peuplement pourrait amener un développement important des lieux de relégation sociale dans le parc minier de la Soginorpa, voire entraîner ce parc vers une « spécialisation » dans l'accueil de populations en difficulté sur certains territoires. Ce scénario au « fil de l'eau » prévoit le remplacement progressif des 25 000 ayants droit occupant actuellement le parc de la Soginorpa par une population aux caractéristiques très sociales.

A court et moyen terme (échéance de 5 ans), ce risque est bien réel. D'ailleurs, il peut paraître surprenant de parler de scénario ou d'hypothèse de travail quand on constate que cette dynamique est en cours depuis plusieurs années dans un certain nombre de cités occupées majoritairement par des locataires. **La paupérisation du parc minier de la Soginorpa est une réalité.** La géographie des différents dispositifs de la politique de la ville qui se sont succédés est d'ailleurs suffisamment explicite sur ce point. Dès 1984, les premières cités minières ont été classées en DSQ (Développement Social des Quartiers) et leur nombre n'a fait qu'augmenter au fur et à mesure de la mise en place de nouvelles procédures en matière de Politique de la Ville.

Lors des différentes présentations des résultats de nos travaux, nous avons toutefois mis en garde nos interlocuteurs, et en particulier les Elus et techniciens de la Soginorpa, sur les risques d'une interprétation trop hâtives de ces résultats et des conséquences que pourrait avoir une modification radicale de la politique de peuplement de la Soginorpa sur les marchés locaux du logement.

Partant de l'hypothèse (de travail) d'un durcissement des critères d'attribution de logements de la part de la Soginorpa, nous avons tenté d'en mesurer l'impact d'un point de vue territorial ainsi que sur les différentes composantes du marché locatif. Dans cette hypothèse, deux questions se présentent à nous :

1. **la demande en logement sera-t-elle suffisante pour répondre à l'offre ?** La question qui est peut paraître à première vue saugrenue, compte tenu des tensions qui existent sur le parc locatif institutionnel, ne l'est peut être pas à la lecture des résultats de cette étude. En effet, les communes minières pâtissent globalement d'une image peu attractive pour les catégories sociales moyennes et supérieures à la différence des villes centres ou des communes péri-urbaines. Le parc minier attire d'ailleurs très majoritairement les catégories sociales « ouvriers » et « demandeurs d'emploi » qui représentent l'essentiel des demandes de

⁴¹ Il ne s'agit pas pour nous de porter un jugement de valeur sur cette politique mais d'en mesurer les conséquences sur l'occupation sociale du parc de la Soginorpa.

⁴² Nous n'avons pas pu mener cette analyse comparative sur une période plus récente dans la mesure où la Soginorpa ne détaille plus dans son observatoire annuel du logement le profil des demandeurs depuis 2005.

logement de la Soginorpa. Une partie de ce parc ne dispose pas, qui plus est, des normes de confort actuelles, en raison de programmes de rénovation anciens, ou ne répond pas aux exigences urbaines d’aujourd’hui (cités minières excentrées – absence d’équipements ou des services de proximité par exemple).

Ces éléments ont un impact évident sur l’attractivité des cités pour une population aux caractéristiques socio-économiques différentes de la grande majorité des locataires actuels du parc de la Soginorpa. Dans ce contexte, le durcissement des conditions d’attribution des logements pourrait avoir pour conséquence d’entraîner un développement de la vacance sur certains secteurs du bassin minier. Les agences de la Soginorpa reconnaissent d’ailleurs que la réattribution d’un logement libéré dans certaines cités est parfois difficile et qu’ils confortent la mono-occupation sociale du parc faute de candidats.

2. **quelles seraient les conséquences d’un durcissement des conditions d’accès au logement de la Soginorpa sur le marché locatif pour la population locale ?** Bien évidemment, cette décision politique n’entraînera pas une disparition de la demande sociale, voire très sociale, qui caractérise une partie importante de la population du bassin minier. Dans le contexte actuel, il est vraisemblable que cela se traduise par un report de la demande sur le parc locatif social ; les bailleurs étant fortement mis à contribution et en particulier les deux offices départementaux (Partenord Habitat et Pas-de-Calais Habitat) qui disposent d’un parc de logements adapté à une demande (très) sociale. Toutefois, les bailleurs sociaux ne pourront répondre à l’intégralité de la demande pour diverses raisons (volume – équilibre social des quartiers – etc.) et une partie de celle-ci se reportera inévitablement sur le parc privé, avec le risque d’assister à une recrudescence des « marchands de sommeil » dans les centres-villes anciens.

A plus longue échéance (horizon 2015), il faut s’interroger sur les conséquences de l’achèvement de la mise au confort de l’ensemble des logements miniers de la Soginorpa⁴³. La rénovation du parc entraîne inévitablement une augmentation des loyers et de manière concomitante une réduction du nombre de logements « bon marché ». Si les loyers demeurent abordables, notamment pour les populations couvertes par les dispositifs d’aide au logement qui constituent une part importante des locataires de la Soginorpa⁴⁴, il pourrait néanmoins se poser à terme un problème d’accès au logement d’une frange de la population qui est quant à elle non couverte, ou faiblement couverte, par ces dispositifs. Celle-ci supportant l’intégralité, ou tout au moins une part importante, de l’augmentation des loyers. Se pose pour ces ménages le problème du montant de leur « reste à vivre » après le paiement des différentes charges (dont le loyer). Le problème que nous évoquons ici n’est que très peu perceptible actuellement dans la mesure où le parc de logements « bon marché » est encore important⁴⁵.

Nous devons reconnaître que cette analyse fait aujourd’hui débat. Il nous faut tout d’abord préciser qu’il ne s’agit évidemment pas pour la Mission Bassin Minier de remettre en cause la politique de mise au confort du patrimoine de la Soginorpa. Au contraire, il en va de l’intérêt de la société d’achever le plus rapidement possible la réhabilitation de son parc. Les différentes études menées sur celui-ci montrent bien que les difficultés se concentrent davantage dans les cités minières non rénovées ou anciennement rénovées (sans pour autant épargner les cités réhabilitées plus récemment). **Pour impulser une politique de peuplement reposant sur des critères de mixité sociale, encore faut-il que le patrimoine soit attractif pour une population aux caractéristiques socio-économiques nouvelles.**

D’autre part, le risque évoqué par la Mission Bassin Minier d’accroissement des difficultés d’accès au logement pour certaines populations à plus long terme n’est pas aujourd’hui partagé par les bailleurs sociaux. Ceux-ci estiment que le parc institutionnel pourra répondre au problème le cas échéant. D’autres acteurs du bassin minier, notamment ceux en charge des politiques sociales, estiment par contre que le risque est bien réel. Face à ce désaccord, la Mission Bassin Minier envisage de poursuivre la réflexion sur ce sujet dans les prochains mois, en partenariat notamment avec la Soginorpa, afin de mieux en cerner la réalité.

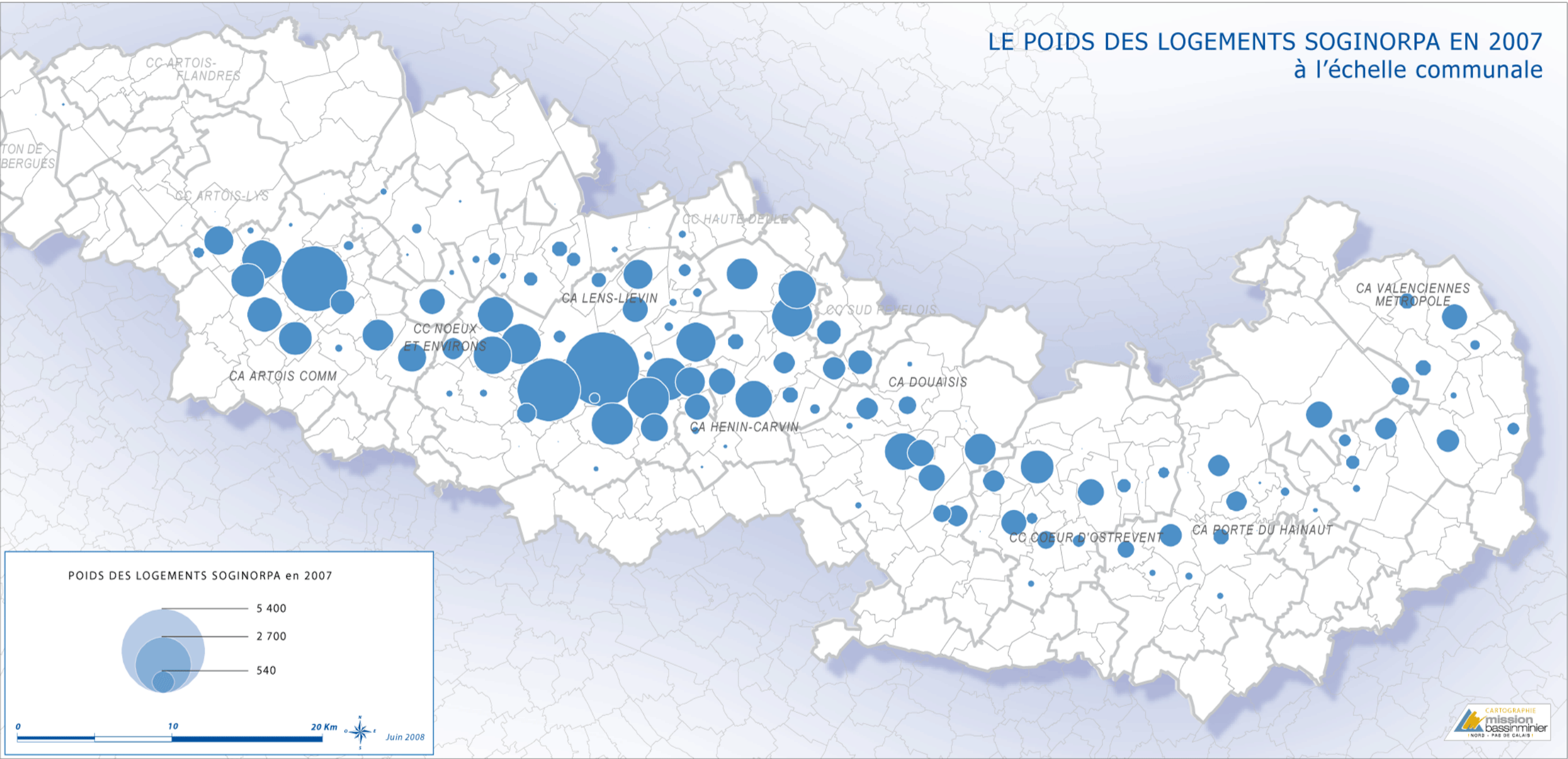
Pour conclure, la politique de peuplement de la Soginorpa ne peut se réfléchir à la seule échelle du bailleur mais doit s’inscrire dans une dimension plus large. L’EPCI constitue aujourd’hui l’échelle pertinente pour aborder ce sujet, ne serait-ce qu’en raison de la compétence déléguée des aides à la pierre que chacun exerce sur son territoire, à l’exception notable de la CAHC. L’effort social de la Soginorpa risque à terme de lui être préjudiciable ainsi qu’aux communes qui verront (ou qui voient aujourd’hui pour certaines) se constituer dans les cités minières des lieux de relégation aux caractéristiques sociales identiques aux quartiers de grands ensembles collectifs. Sauf à entériner délibérément ce processus, il y a nécessité à engager à l’échelle des EPCI de véritables politiques inter bailleurs de peuplement du logement social (intégrant le patrimoine la Soginorpa) visant non seulement au rééquilibrage géographique mais également d’accès au logement social (y compris très social).

⁴³ Sous réserve que les logements répondent aux normes du Grenelle de l’Environnement en matière d’isolation. Si ce n’est pas le cas, la Soginorpa envisage d’ores et déjà une nouvelle campagne de rénovation.

⁴⁴ En 2007, près de 75% des locataires d’un logement conventionné bénéficiait de l’Aide Personnalisée au Logement et environ 70% des locataires d’un logement non conventionné bénéficiait de l’Aide au Logement (Source : Maisons & Cités – juillet 2008 – *observatoire logement 2008*).

⁴⁵ De l’ordre de 40 000 logements doivent faire l’objet d’une (ré) intervention d’ici à 2015.

Annexe n°1 : Poids des logements Soginorpa en 2007 à l'échelle communale



Annexe n°2 : Poids des logements HLM en 2007 à l'échelle communale

