

Observatoire de la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain dans les cités minières sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

Tome I : Analyse des données statistiques fournies
par la SOGINORPA

En partenariat avec :



Sommaire

Sommaire	2
I. La philosophie de la démarche	3
A. Les sources de données	3
B. Les limites	4
C. Les regroupements territoriaux	4
II. L'analyse	7
A. Evolutions récentes	7
1. Deux phénomènes majeurs.....	7
<i>a) La diminution du parc.....</i>	<i>7</i>
<i>b) L'ouverture du parc aux locataires.....</i>	<i>8</i>
2. Le profil des occupants	11
<i>a) Des ayants droit âgés</i>	<i>11</i>
<i>b) Des locataires dépendant des aides.....</i>	<i>12</i>
<i>c) Des nouveaux entrants économiquement et socialement « fragiles »</i>	<i>13</i>
B. Le logement	17
Fiche d'identité du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 1^{er} juin 2005.....	21
Annexes.....	22

I. La philosophie de la démarche

Les cités minières connaissent actuellement **un renouvellement de leur population** lié à la disparition progressive des ayants droit des mines et à leur remplacement par des locataires. Cette tendance est appelée à s'amplifier dans les prochaines années, compte tenu de l'âge des ayants droit et des fortes disparités en terme de répartition géographique de ceux-ci.

Ce processus amène à s'interroger sur l'évolution du parc minier et de sa population, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain, et donc à devoir caractériser à la fois l'offre de logements (état de rénovation, taille...), l'état d'occupation du parc et les évolutions sociales (proportion d'ayants droit, de locataires, profil socio-économique), ainsi que les mécanismes de renouvellement engagés et les risques éventuellement liés.

L'objectif de cette étude est donc de mettre en évidence les enjeux liés à l'évolution sociale du parc minier, notamment du point de vue de la paupérisation et du vieillissement de la population, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM). Cette analyse doit permettre ainsi de réaliser des outils d'observation (analyses statistiques et cartographiques) sur la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain dans les cités minières.

A. Les sources de données

Dans le cadre de la mise en place de cet observatoire, la construction des outils d'observation (cartographies et analyses statistiques) fait appel à plusieurs sources de données : données de l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques (INSEE), de la Caisse d'Allocations Familiales de Valenciennes (CAF) et de la Société de Gestion Immobilière du NORd - PAS-de-calais (SOGINORPA).

L'exploitation **des données de la SOGINORPA**¹ a déjà permis **de mettre en évidence un certain nombre de caractéristiques** au niveau **des cités minières** de la CAVM. Les informations fournies portaient à la fois sur l'état des logements (l'offre) et sur le peuplement (la demande) :

- l'âge et la proportion d'ayants droit et de locataires au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM sur la période allant du 31/12/2000 au 01/06/2005 ;
- le revenu moyen, les CSP, l'âge et la situation familiale de la personne de référence et le nombre de personnes au sein du ménage chez les nouveaux entrants (ayants droit ou locataires entrés dans le patrimoine SOGINORPA de la CAVM au cours des douze derniers mois, soit ici entre le 01/06/2004 et le 01/06/2005) ;
- la taille des logements, les aides au logement versées, le loyer moyen, la date de construction (avant 1945 et après 1945) et l'état de la rénovation (3 périodes pour la rénovation : avant 1980, entre 1980 et 1987, et après 1987) au 01/06/2005.

Les informations spécifiques à chaque population sont détaillées **sous la forme de tableaux, de graphiques et/ou de cartes**. Cependant, pour les besoins de l'analyse, certaines données seront croisées avec d'autres afin de caractériser au mieux les situations rencontrées sur le territoire. Des références à l'échelle du Bassin Minier viendront situer le patrimoine SOGINORPA de la CAVM vis-à-vis de celui de l'ensemble du Bassin Minier.

¹ Cette analyse sera complétée par l'analyse des données de la CAF de Valenciennes et de l'INSEE.

B. Les limites

Le recours aux différentes sources (SOGINORPA, CAF, INSEE) se heurte à un certain nombre de **limites** qui restreignent les possibilités d'analyse et obligent parfois à émettre quelques réserves sur les interprétations formulées.

La première de ces limites concerne **l'accès aux données**, qui demeure dépendant de la législation en vigueur (cf. Commission Nationale Informatiques et Libertés) et de leur disponibilité au sein des organismes concernés. Si la fonction principale de l'INSEE est centrée sur l'observation, notamment des dynamiques territoriales, la CAF et la SOGINORPA ont d'autres fonctions principales. Pour ces deux organismes, les données collectées sont destinées en premier lieu à un usage interne et non à être communiquées à l'extérieur, ou dans des cas précis (production d'un bilan d'activité annuel par exemple). Cela a donc pour conséquence d'orienter la nature des informations recueillies, puisque ne sont collectées que les informations nécessaires à l'organisme, et peut de ce fait limiter les champs d'investigation des observatoires.

La seconde limite tient dans **l'hétérogénéité des informations collectées** auprès des fournisseurs de données ; hétérogénéité liée à la nature des informations collectées comme évoqué précédemment, mais également liée à l'échelle ou à la date de référence. A titre d'exemple, l'aire géographique de référence pour l'INSEE est l'îlot. Il peut comprendre plusieurs cités ou englober à la fois des cités minières et d'autres types de logements, ce qui peut rendre difficile, voire impossible, l'utilisation des données socio-économiques pour caractériser précisément la ou les cité(s) minière(s). Le cas est similaire en ce qui concerne les dates de références ; la CAF et la SOGINORPA étant capables de fournir des données actualisées à fréquence plus régulière que l'INSEE.

Concernant la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM), une dernière limite est à prendre en considération. Elle concerne la « **faiblesse** » des effectifs du parc minier SOGINORPA présent sur le territoire, qui amène à s'interroger sur la **pertinence de certains résultats** obtenus sur des bases moins significatives, notamment à l'échelle de certaines cités voire de certaines communes (cas des communes de Valenciennes ou de Vicq par exemple où l'on ne dénombre que respectivement 85 et 76 logements miniers de la SOGINORPA). Pour pallier à ces difficultés, une série de regroupements communaux a été effectuée, permettant ainsi de travailler sur des effectifs plus représentatifs.

C. Les regroupements territoriaux

Le patrimoine SOGINORPA sur le territoire de Valenciennes Métropole représentait au 31/12/2003 environ **5% du patrimoine total de la société à l'échelle du bassin minier Nord – Pas-de-Calais**. Il est reparti sur **11 communes** (parmi les 35 qui constituent la CAVM) ; Anzin, Bruay-sur-l'Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Onnaing, Quiévrechain, Thivencelle, Valenciennes, Vicq et Vieux-Condé.

Au 01/06/05, **le parc minier de SOGINORPA sur la CAVM compte 3 360 logements** et se concentre pour l'essentiel sur les villes de Condé-sur-Escaut, Onnaing et Bruay-sur-l'Escaut. On y recense respectivement 659, 595 et 544 logements (soit 19,6%, 17,7% et 16,2% de l'ensemble des 3 360 logements). La part du parc minier de SOGINORPA² dans les 8 autres communes est inférieure à 10% (cf. annexe 1 pour disposer du détail à la cité).

² Cette analyse ne prend pas en compte les cités minières appartenant à d'autres bailleurs (SIA, Partenord Habitat).

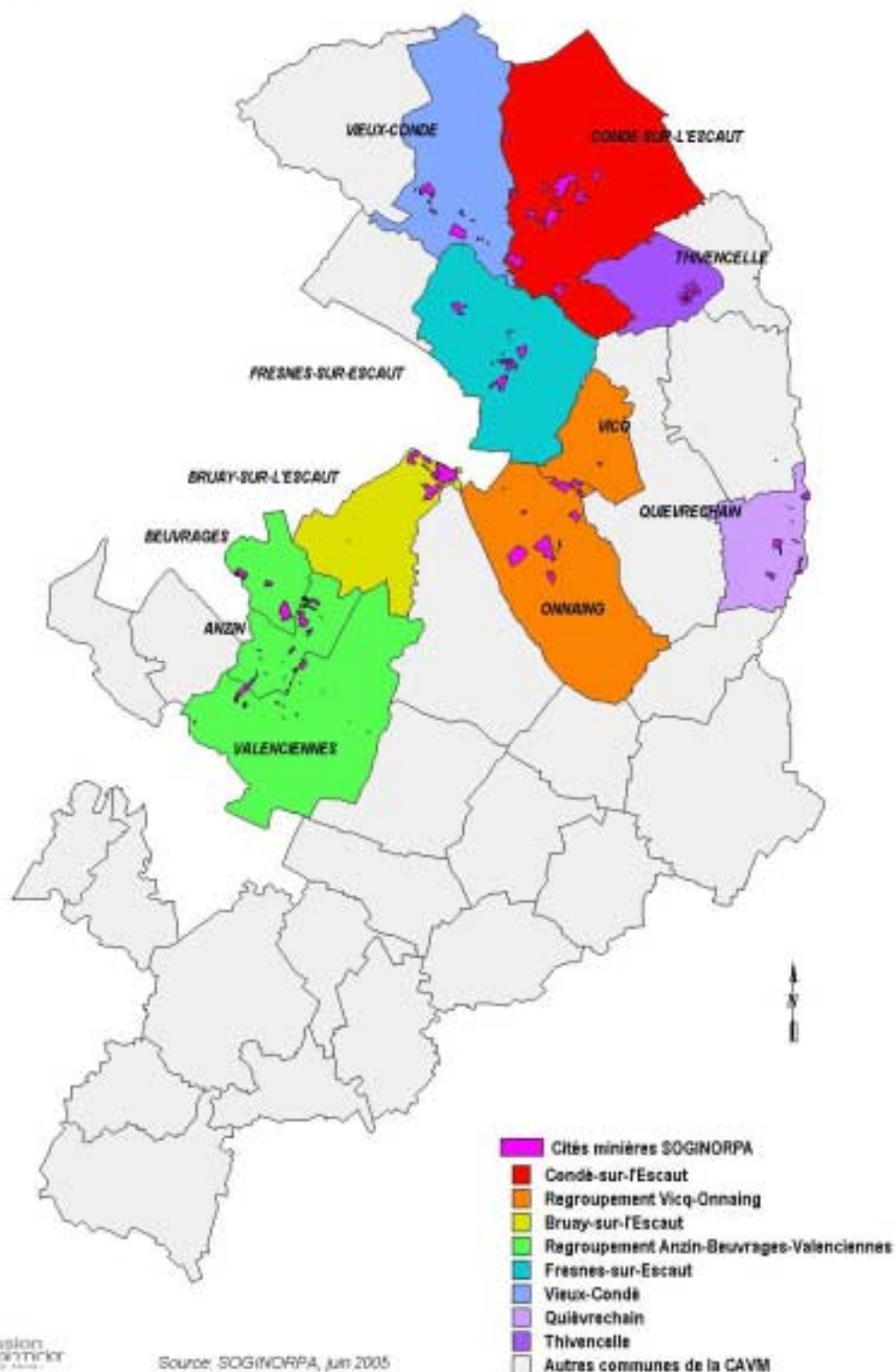
Les données issues de la SOGINORPA sont principalement analysées à l'échelle communale afin de limiter, lors de l'étude, les marges d'erreurs liées à la faiblesse des effectifs ou au manque d'informations à l'échelle de la cité. Dans cette optique, l'idée de mettre en place des **regroupements entre certaines communes géographiquement proches** est apparue opportune et a conduit à associer d'une part Onnaing et Vicq, et d'autre part Anzin, Beuvrages et Valenciennes (espace en mutation au cœur de l'agglomération engagé dans des opérations de renouvellement urbain) ; les autres communes (Bruay-sur-l'Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Quiévrechain, Thivencelle et Vieux-Condé) constituant chacune une entité.

Répartition communale du patrimoine SOGINORPA au sein de la CAVM

Regroupements	Communes	Patrimoine SOGINORPA		% / ensemble du patrimoine SOGINORPA de la CAVM	
Regroupement « Vicq- Onnaing »	Onnaing	595	671	17,7%	20,0%
	Vicq	76		2,3%	
Condé-sur-l'Escaut		659		19,6%	
Bruay-sur-l'Escaut		544		16,2%	
Regroupement « Anzin- Beuvrages- Valenciennes »	Anzin	230	537	6,8%	15,9%
	Beuvrages	222		6,6%	
	Valenciennes	85		2,5%	
Fresnes-sur-Escaut		328		9,8%	
Vieux-Condé		288		8,6%	
Quiévrechain		196		5,8%	
Thivencelle		137		4,1%	
CAVM		3 360		100,0%	

Source : SOGINORPA, juin 2005

Regroupements communaux et localisation des cités minières de la SOGINORPA au sein de la CAVM



II. L'analyse

L'étude porte sur plusieurs aspects du patrimoine SOGINORPA de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) : *les ayants droit, les locataires, les nouveaux entrants, et les logements, qui vont permettre de caractériser à la fois l'occupation du parc et le parc en lui-même.*

A. Evolutions récentes

1. Deux phénomènes majeurs

L'occupation du patrimoine SOGINORPA a fortement évolué au cours de ces vingt dernières années et la répartition entre les différentes catégories d'occupants a connu de profonds bouleversements.

a) La diminution du parc

Le patrimoine SOGINORPA des cités minières de la CAVM diminue progressivement. On recense en effet, au 1^{er} juin 2005, 3 360 logements SOGINORPA contre 3 577 logements près de cinq ans plus tôt, soit une **diminution de 6,1% du parc (217 logements)**.

La réduction du parc de logements est essentiellement liée aux opérations de restructuration de cités minières menées au cours de ces dernières années. Elles se concentrent sur certaines communes, et plus particulièrement sur les cités du Château Mallet à Beuvrages et sur la cité du Gras Bœuf à Condé-sur-l'Escaut, qui ont respectivement vu leurs parcs diminués de 105 et de 49 logements (soit plus de 70% de la réduction de logements de la CAVM) sur les cinq dernières années. Des démolitions sont encore à venir, notamment sur la cité Château Mallet de Beuvrages.

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais :

- Environ 66 000 logements au 31/12/2003 ;
- - 25% environ entre 1987 et 2003 :

	Au 31/12/1987	Au 31/12/2003
Total des logements	88 852	65 827

Source : SOGINORPA, juin 2004

Communes	Patrimoine SOGINORPA au 31/12/2000	Patrimoine SOGINORPA au 01/06/2005	Evolution 2000-2005	
Anzin	231	230	-1 logement	-0,4%
Beuvrages	328	222	-106 logements	-32,3%
Bruay-sur-l'Escaut	554	544	-10 logements	-1,8%
Condé-sur-l'Escaut	713	659	-54 logements	-7,6%
Fresnes-sur-Escaut	348	328	-20 logements	-5,7%
Onnaing	598	595	-3 logements	-0,5%
Quiévrechain	202	196	-6 logements	-3,0%
Thivencelle	141	137	-4 logements	-2,8%
Valenciennes	94	85	-9 logements	-9,6%
Vicq	76	76		0,0%
Vieux-Condé	292	288	-4 logements	-1,4%
Regroupement Anzin- Beuvrages-Valenciennes	653	537	-116 logements	-17,8%
Regroupement Vicq- Onnaing	674	671	-3 logements	-0,4%
CAVM	3 577	3 360	-217 logements	-6,1%

Source : SOGINORPA, juin 2005

b) L'ouverture du parc aux locataires

Le patrimoine SOGINORPA de la CAVM est concerné par un phénomène d'ouverture rapide à la clientèle locative. On a ainsi assisté depuis cinq ans à une *diminution sensible de la part des ayants droit* passant de 51,1% (soit 1 826 ayants droit) en 2000 à 44,5% (soit 1 496 ayants droit) en 2005 *au profit de celle des locataires* qui est passée de 46,8% (soit 1 675 locataires) en 2000 à 53,5% (soit 1 797 locataires) en 2005.

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais :

- Passage à une majorité de locataires :

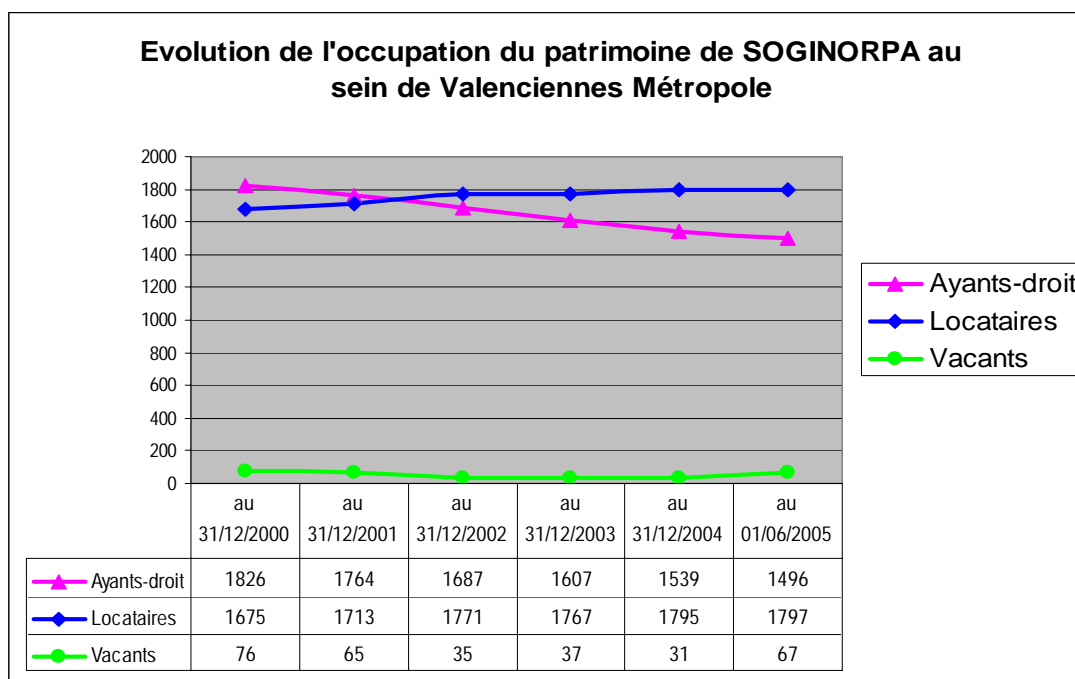
	Au 31/12/1987		Au 31/12/2003	
Ayants droit	62 096	69,9%	29 938	45,5%
Locataires	22 273	25,1%	34 023	51,7%
Vacants	4 483	5,0%	1 866	2,8%

Source : SOGINORPA, juin 2004

Patrimoine SOGINORPA de la CAVM	Ayants droit		Locataires		Vacants	
Au 31/12/2000	1 826	51,1%	1 675	46,8%	76	2,1%
Au 01/06/2005	1 496	44,5%	1 797	53,5%	67	2,0%
Période 2000-2005	-330	-18,9%	+122	+7,2%	-9	-6,5%

Source : SOGINORPA, juin 2005

Ce basculement au sein de l'occupation du patrimoine SOGINORPA de la CAVM entre *ayants droit* et *locataires* a eu lieu au cours de l'année 2002. Le nombre d'ayants droit est ainsi passé de 1 764 à 1 687 pendant que celui des locataires atteignait 1 771 au 31/12/2002 contre 1 713 un an plus tôt.



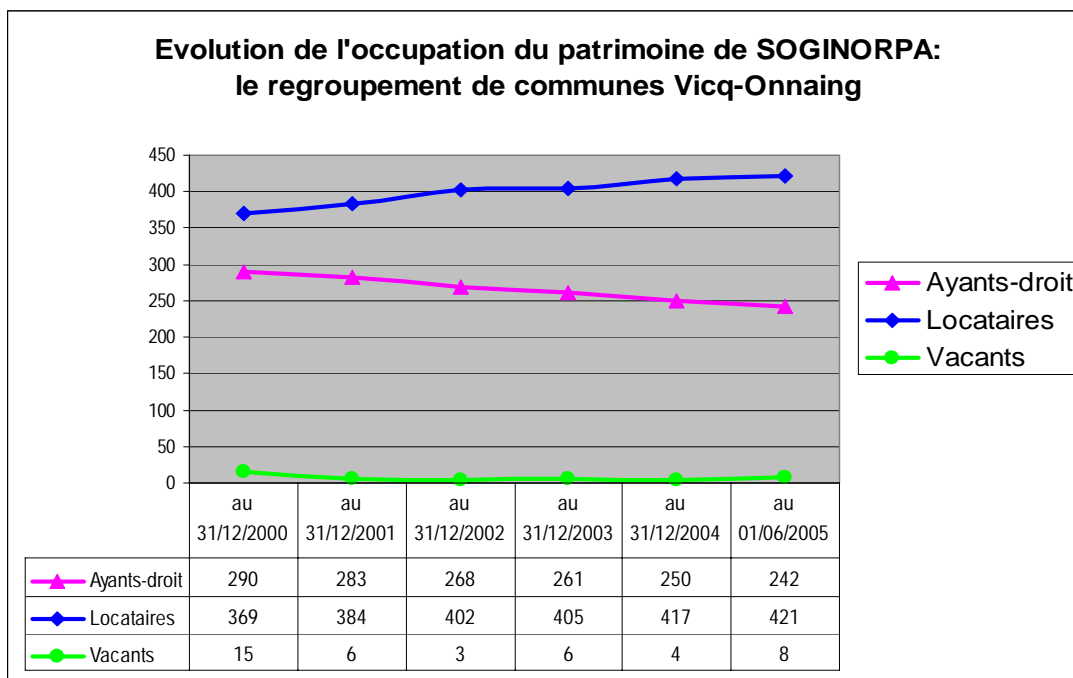
Source : SOGINORPA, juin 2005

Cette évolution est également très marquée à l'échelle communale³. Toutefois, de fortes variations peuvent être observées entre les communes. Ainsi, **Condé-sur-l'Escaut rassemble encore une majorité d'ayants droit à la différence des autres communes qui regroupent désormais une majorité de locataires.**

³ Chaque commune ayant du patrimoine SOGINORPA au sein de la CAVM est détaillée dans l'annexe 2 sous la forme d'un graphique recensant le nombre d'ayants droit, de locataires et de logements vacants sur la période 31/12/2000-01/06/2005.

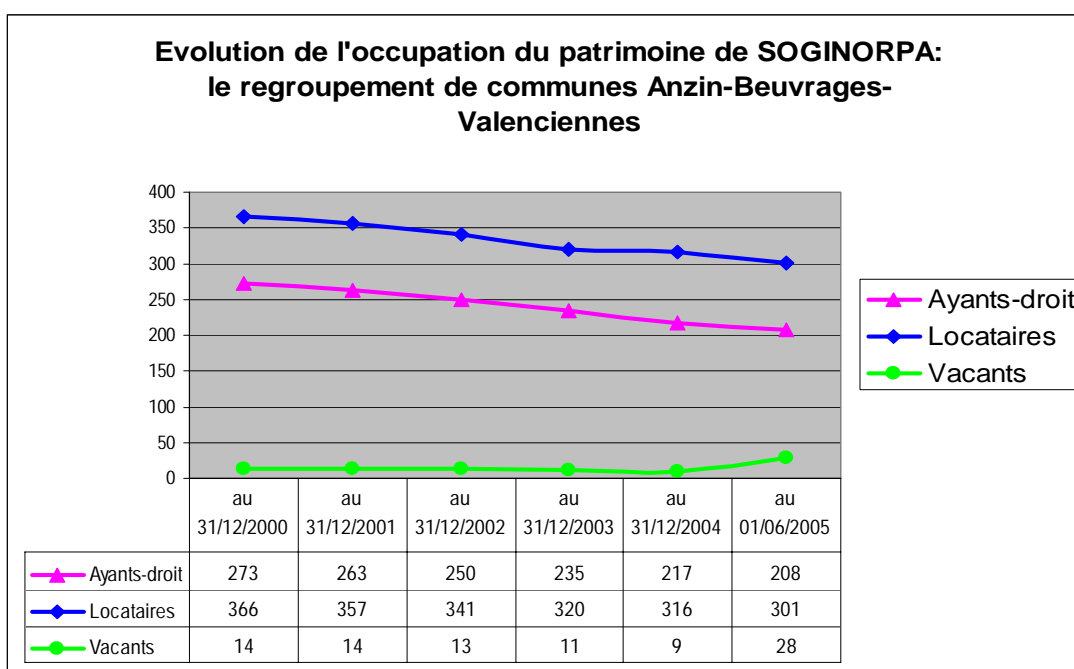
Une analyse plus fine des données permet d'ailleurs de dégager quatre tendances⁴ :

- *les communes dont le patrimoine minier de la SOGINORPA est occupé par une majorité de locataires et dont la proportion et les effectifs de ces locataires augmentent chaque année. C'est le cas des communes de Quiévrechain, de Thivencelle et du regroupement Vicq-Onnaing ;*



Source : SOGINORPA, juin 2005

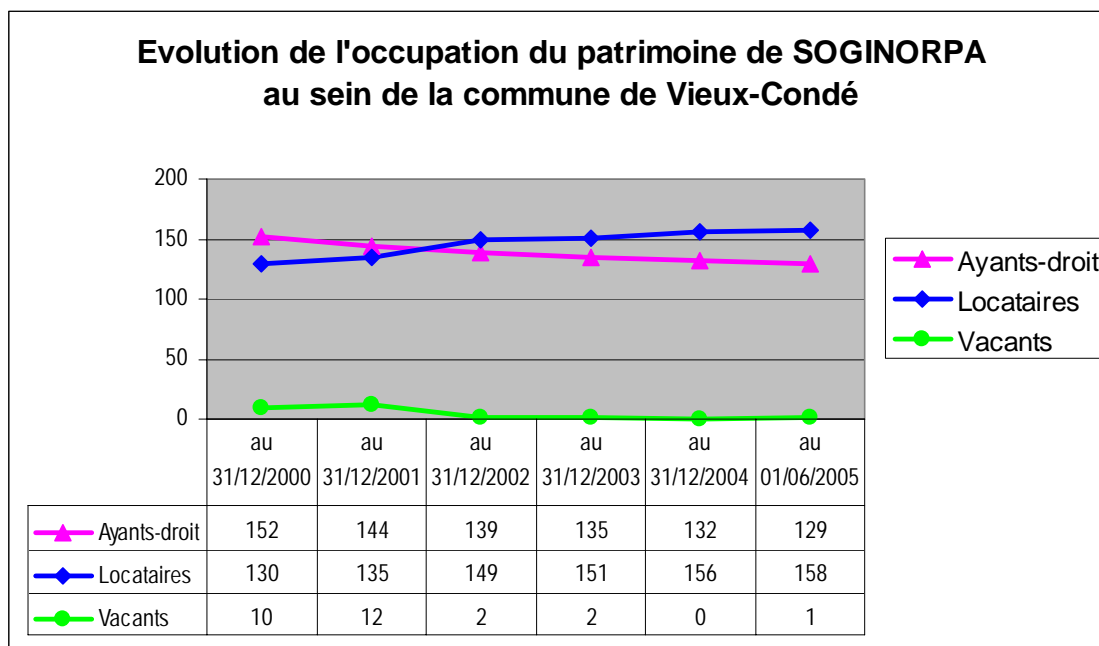
- *les communes dont le patrimoine minier de la SOGINORPA est occupé par une majorité de locataires mais qui font face à une diminution des effectifs de ces locataires, liée à des réductions de patrimoine, à l'image du regroupement Anzin-Beuvrages-Valenciennes (même si Anzin fait partie des communes ayant connu une inversion récente des proportions ayants droit/locataires) ;*



Source : SOGINORPA, juin 2005

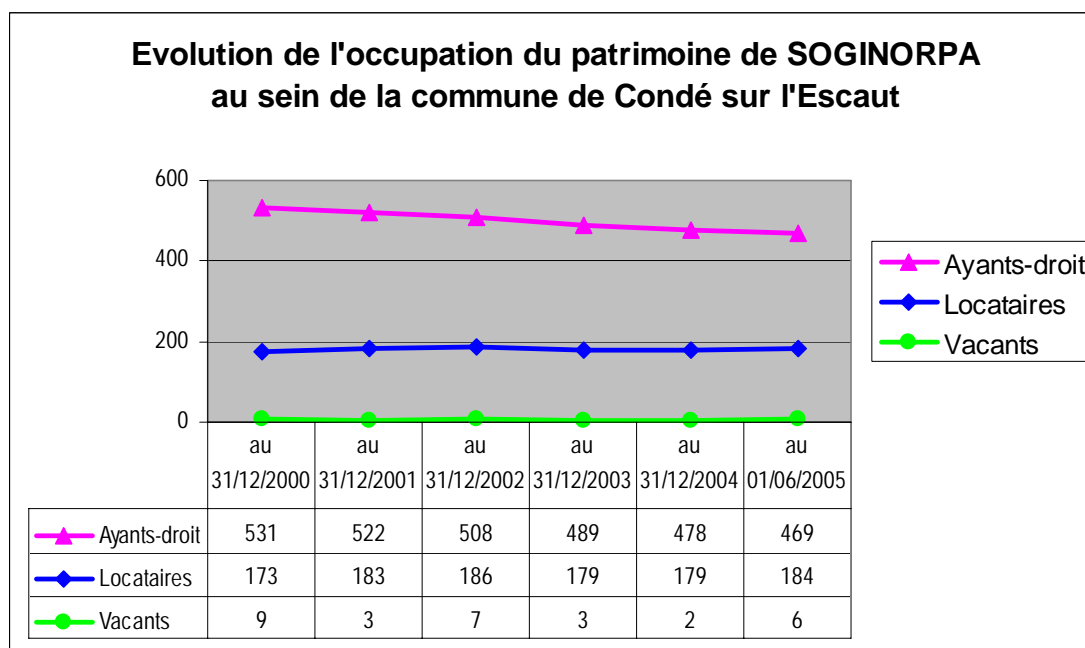
⁴ Données SOGINORPA au 31/12/2000, 31/12/2001, 31/12/2002, 31/12/2003, 31/12/2004 et 01/06/2005, permettant d'avoir la tendance sur la période 2000-2005.

- *les communes ayant opéré la transition entre une majorité d'ayants droit et une majorité de locataires au cours des cinq dernières années, suivant en cela la tendance de la CAVM. On retrouve ici les communes de Bruay-sur-l'Escaut, de Fresnes-sur-Escaut et de Vieux-Condé ;*



Source : SOGINORPA, juin 2005

- *la commune de Condé-sur-l'Escaut, où la proportion d'ayants droit est encore largement majoritaire malgré une diminution des effectifs. On dénombre encore 70% des logements occupés par des ayants droits au 01/06/2005, soit 469 logements sur 659.*



Source : SOGINORPA, juin 2005

2. Le profil des occupants

L'ouverture du parc aux locataires a nécessairement fait évoluer les caractéristiques des occupants, qu'ils soient ayants droit ou locataires, habitant de longue date ou nouvel entrant.

a) Des ayants droit âgés

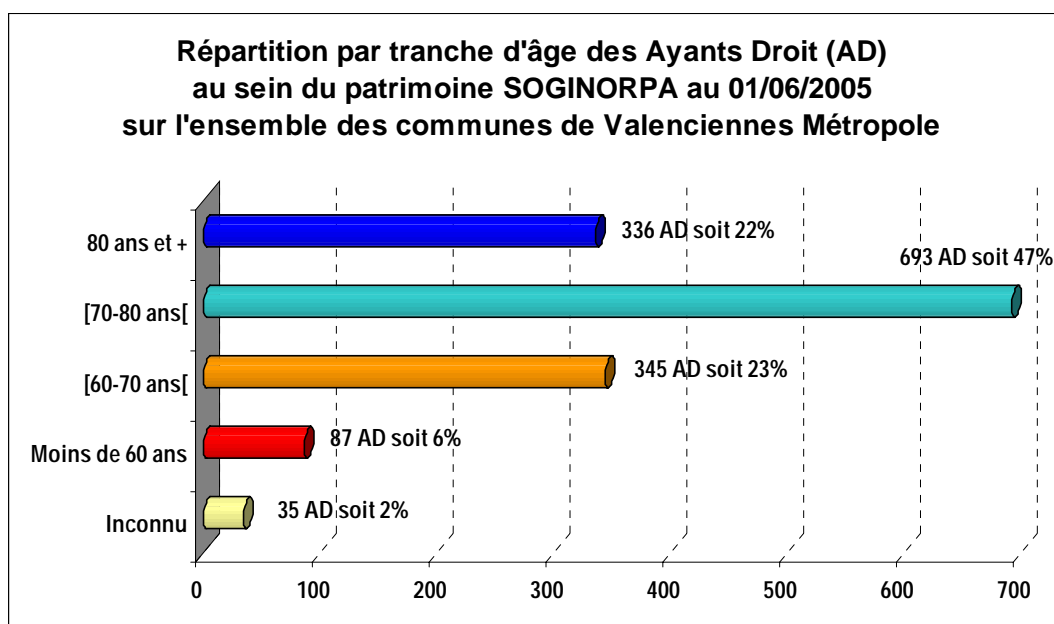
► La diminution du nombre d'ayants droit sur le territoire de la CAVM s'explique par la situation des ayants droit qui doivent faire face à un recul important du nombre de leurs représentants (-219 pour la CAVM entre 2000 et 2003), du fait de leur âge avancé : **l'âge moyen des 1 496 ayants droit au 01/06/2005 résidant dans le patrimoine SOGINORPA de la CAVM est d'environ 73 ans.**

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais au 31/12/2003 :

- -4 391 ayants droit entre le 31/12/2000 et le 31/12/2003 ;
- Âge moyen des AD : 74 ans.

Source : SOGINORPA, juin 2004

► **22,4% des ayants droit ont plus de 80 ans au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 01/06/2005**, représentant 336 ayants droit. Dans des communes comme Thivencelle, Beuvrages ou Vieux-Condé, c'est un ayant droit sur trois qui a plus de 80 ans et l'on atteint même 45% à Quiévrechain⁵, même s'il faut rester mesuré compte tenu des effectifs limités d'ayants droit sur ces communes (respectivement 36, 88, 129 et 60 ayants droit). Il faut néanmoins prendre en compte cet état de fait car il laisse augurer de profondes mutations en terme d'occupation sociale du parc de la SOGINORPA des communes concernées.



Source : SOGINORPA, juin 2005

⁵ 12 ayants droit à Thivencelle, 30 à Beuvrages, 43 à Vieux-Condé et 27 à Quiévrechain ont ainsi plus de 80 ans.

b) Des locataires dépendant des aides

Conséquence directe de la disparition des ayants droit, les logements sont parfois détruits (expliquant en partie la baisse du nombre de logements) ou plus souvent libérés au profit d'autres ayants droit (prioritaires dans le cadre des réaffectations de logements libérés), mais surtout au profit de locataires.

► **A l'échelle de la CAVM**, les locataires ont vu croître leurs effectifs depuis la fin des années 80 et cette progression s'est poursuivie dans les années récentes. On a enregistré l'arrivée de 122 locataires supplémentaires sur la période 31/12/2000-01/06/2005 pour atteindre **1 797 locataires au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 01/06/2005**. Cette augmentation de 7,3% est d'autant plus marquante qu'elle a eu lieu dans un contexte de diminution du parc de logements SOGINORPA (-217 logements sur la période 31/12/2000-01/06/2005).

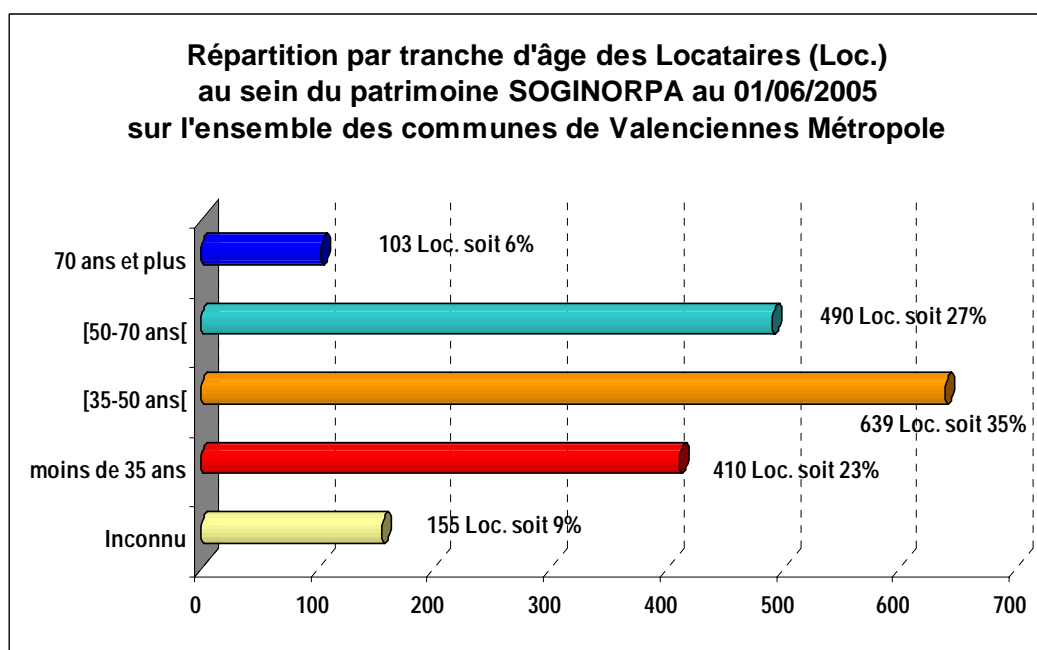
Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais au 31/12/2003 :

- +2 618 locataires entre le 31/12/2000 et le 31/12/2003 ;
- Âge moyen des Loc. : 44 ans ;

Source : SOGINORPA, juin 2004

► La situation des 1 797 locataires du patrimoine SOGINORPA semble économiquement fragile pour la majeure partie d'entre eux. Près de **deux locataires sur trois**, représentant 1 097 locataires, sont en effet **dépendants d'une aide au logement⁶ dont le taux de couverture atteint en moyenne 75% du loyer**. Cette proportion est plus ou moins marquée à l'échelle communale et toutes les communes, à l'exception de Beuvrages, bénéficient en majorité d'aides aux logements. On atteint d'ailleurs près de 3 locataires sur 4 sur Quiévrechain, soit 95 locataires (cf. Annexes 3 et 4).

► **L'âge moyen des locataires** du patrimoine SOGINORPA sur la CAVM au 01/06/2005 est **de 41 ans environ**, mais il faut noter que près **d'un locataire sur quatre a moins de 35 ans**. Cette proportion non négligeable de personnes de moins de 35 ans, souvent moins à l'aise financièrement, peut d'ailleurs expliquer pour partie la fragilité économique observée et la nécessité de bénéficier des aides aux logements.



Source : SOGINORPA, juin 2005

⁶ En matière d'aide au logement, les données SOGINORPA au 01/06/2005 ne concernent qu'un total de 1 764 locataires (au lieu de 1 797) en raison de l'absence de réponse de certains locataires du parc.

c) Des nouveaux entrants économiquement et socialement « fragiles »

Les nouveaux entrants correspondent à l'ensemble des personnes qui ont intégré le parc SOGINORPA (ici de la CAVM) au cours des douze derniers mois. Il faut noter que les mutations internes, c'est-à-dire les personnes en provenance du parc SOGINORPA (ayants droit et locataires), sont comptabilisées parmi les nouveaux entrants.

Les informations concernant les nouveaux entrants permettent d'appréhender les évolutions récentes et à venir sur le parc SOGINORPA. Cette population a des spécificités (âge, situation familiale, effectif...) qui peuvent influencer, à terme, sur certaines caractéristiques de la population en place. Le fait par exemple d'accueillir une population jeune ou constituée de familles monoparentales pourrait orienter les choix en terme d'équipements ou d'accompagnement social dans les années à venir.

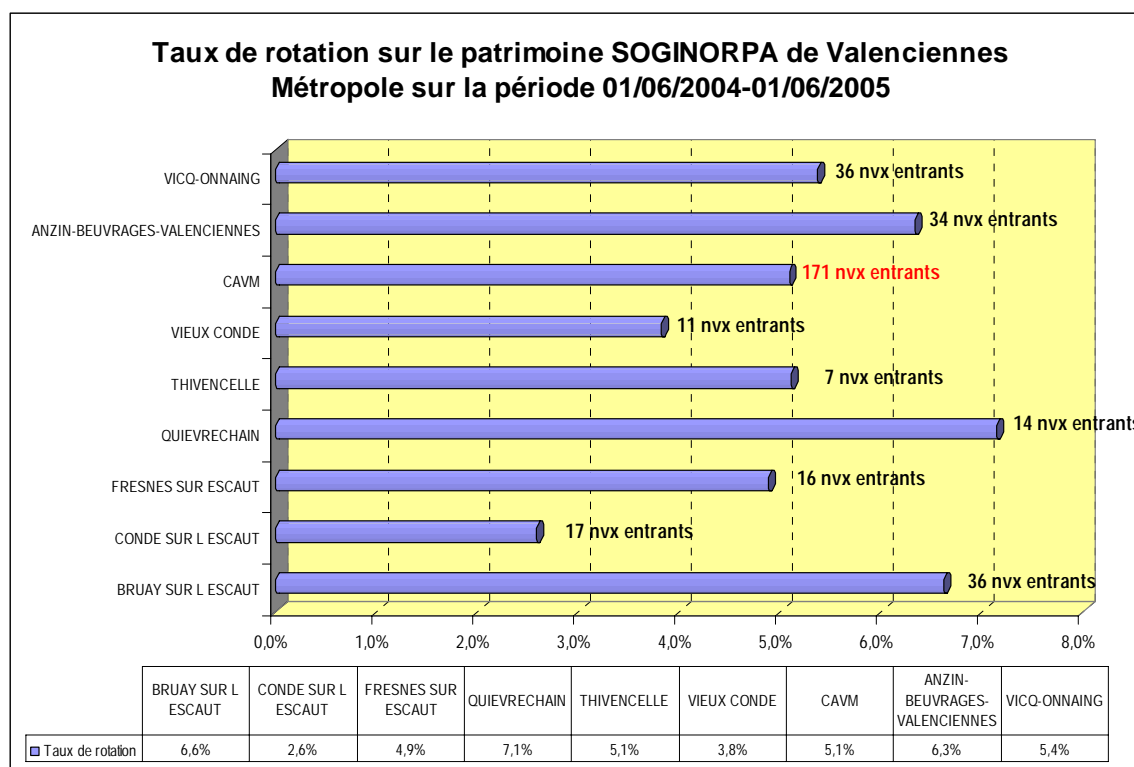
► 171 nouveaux entrants

Au niveau de la CAVM, le **taux de rotation⁷** est faible puisqu'il atteint **5,1%**, avec 171 nouveaux entrants sur les 3 360 logements recensés au 01/06/2005. A l'échelle communale, le taux de rotation oscille entre 2,6% à Condé-sur-l'Escaut et 7,1% à Quiévrechain. Le cas de Valenciennes, dont le taux de rotation atteint 12,9%, s'explique par la faiblesse de l'effectif initial et par l'accueil des populations étudiantes, dans un programme spécifique de centre-ville –rue Quinigny, Boulevard Harpignies-, qui viennent de part leurs pratiques en matière de logements augmenter le taux de rotation de la commune.

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais :

- +2 185 nouveaux entrants au 31/12/2003 ;
- Taux de rotation de 3,2%.

Source : SOGINORPA, juin 2004



Source : SOGINORPA, juin 2005

⁷ Le taux de rotation rapporte le nombre de nouveaux entrants au nombre total d'occupants du parc.

► Les Catégories SocioProfessionnelles

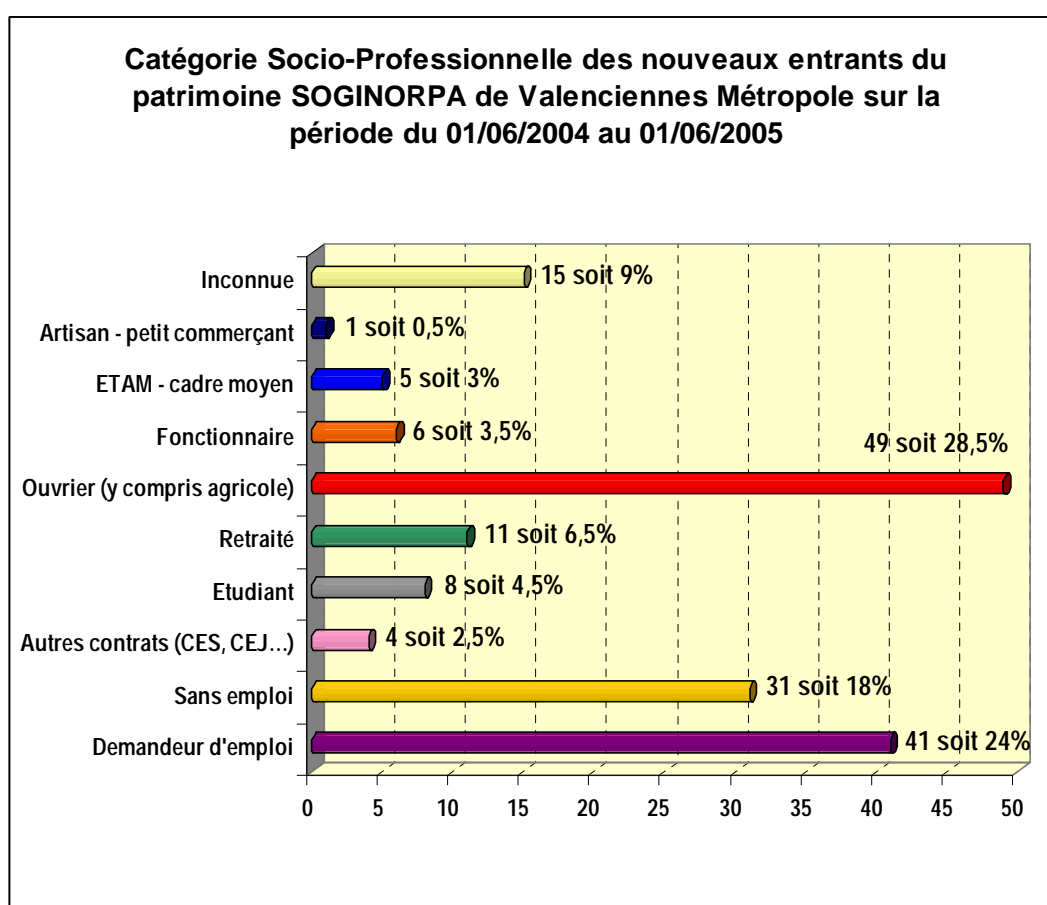
Au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM, parmi les 171 nouveaux entrants, on recense 28,5% d'ouvriers, 24% de demandeurs d'emploi, 18% de sans emploi, 7% de fonctionnaires ou de cadres moyens, 6% de retraités, et 7% d'autres catégories (étudiants, CES, CEJ...). Au niveau communal, des spécificités liées à l'importance de telle ou telle Catégories SocioProfessionnelle peuvent apparaître, mais la faiblesse des effectifs ne permet pas de donner une tendance communale réellement significative concernant les nouveaux entrants (cf. Annexe 5). On peut noter simplement la présence de 7 étudiants sur Valenciennes parmi les 11 nouveaux

entrants du patrimoine SOGINORPA de la commune, qui explique l'importance du taux de rotation sur la commune évoqué précédemment.

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais au 31/12/2003 :

- 54,9% d'ouvriers ;
- 32,1% de demandeurs d'emploi ;
- 6,4% de cadres moyens ou de fonctionnaires ;
- 3,3% de retraités ;
- 3,3% d'autres catégories (étudiant, CES, artisan...)

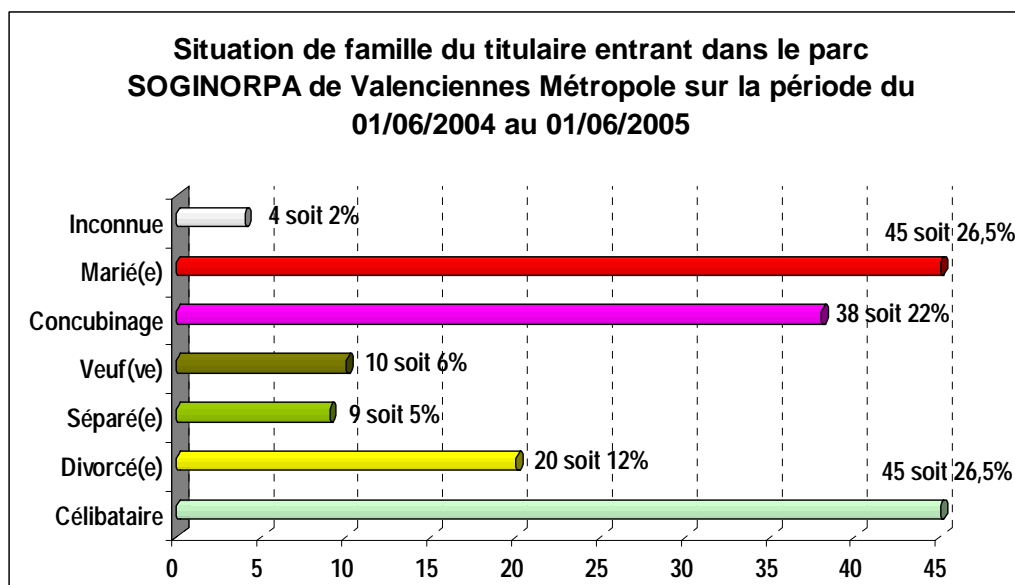
Source : SOGINORPA, juin 2004



Source : SOGINORPA, juin 2005

► La situation familiale

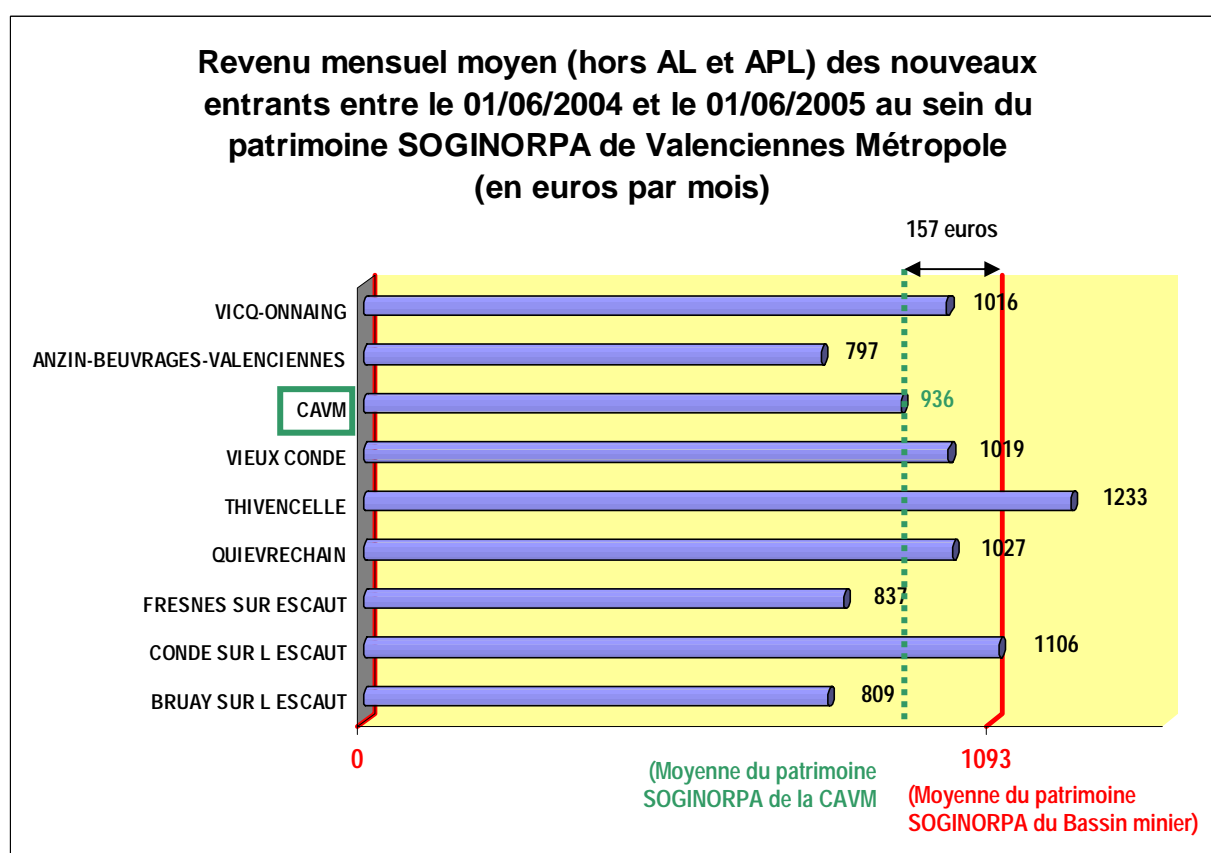
On recense sensiblement autant **de familles monoparentales** (personne veuves, divorcées, seules) parmi les nouveaux entrants sur le patrimoine SOGINORPA de la CAVM que de personnes en couple. Cependant, à Vieux-Condé, Vicq, Fresnes-sur-Escaut, ou au sein du regroupement Anzin-Beuvrages-Valenciennes, les nouveaux arrivants du patrimoine SOGINORPA en couple sont minoritaires (cf. Annexe 6).



Source : SOGINORPA, juin 2005

► **Un revenu mensuel moyen de 936 euros**

Le revenu moyen des nouveaux entrants à l'échelle du patrimoine SOGINORPA de la CAVM est de 936 euros (contre 1 093 euros à l'échelle du bassin minier⁸). Des différences apparaissent entre les communes puisque les nouveaux entrants du regroupement Anzin-Beuvrages-Valenciennes, de Fresnes-sur-Escaut et de Bruay-sur-l'Escaut ont un revenu compris entre 797 et 837 euros par mois ; revenu bien inférieur à celui des autres communes de la CAVM qui dépassent les 1 000 euros par mois ainsi qu' à celui observé sur l'ensemble du patrimoine SOGINORPA du bassin minier.



Source : SOGINORPA, juin 2005

⁸ Les données de la CAVM et du bassin minier ont été prises à deux dates différentes (respectivement au 01/06/2005 et au 31/12/2003) mais ceci ne modifie pas l'écart observé au niveau du revenu en dépit de la tendance à la baisse observée à l'échelle du bassin minier.

► Des nouveaux entrants jeunes

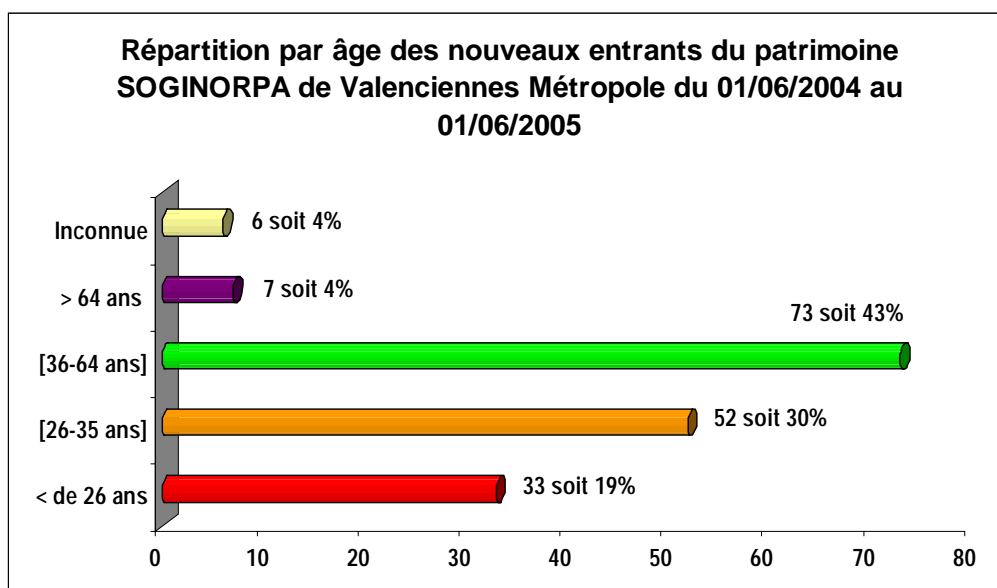
Les nouveaux entrants du patrimoine SOGINORPA de la CAVM sont âgés **de 36 ans en moyenne** au 01/06/2005. **50% des nouveaux entrants au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM ont moins de 36 ans** (85 nouveaux entrants sur 171) et un nouvel entrant sur 5 a moins de 26 ans.

Quelques différences peuvent s'observer au niveau des communes, comme entre Valenciennes – dont près de 3 nouveaux entrants sur 4 ont moins de 26 ans (étudiants en majorité)- et des communes comme Condé-sur-l'Escaut, Anzin ou Beuvrages -où 7 nouveaux entrants sur 10 ont plus de 35 ans-. Toutefois, la faiblesse des effectifs, évoquée précédemment, doit atténuer ce constat puisque l'on ne recense que 11 nouveaux arrivants sur Valenciennes et 9 à Anzin.

Patrimoine SOGINORPA à l'échelle du Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais et nouveaux entrants :

- Revenu moyen : 1 093 euros/mois;
- Age moyen : 38 ans.

Source : SOGINORPA, juin 2004



Source : SOGINORPA, juin 2005

L'analyse des données concernant les nouveaux entrants permet de dégager un profil type de la population qui a rejoint la patrimoine SOGINORPA au cours des douze derniers mois. Le parc SOGINORPA de la CAVM semble avoir attiré une population de nouveaux entrants sensiblement plus en difficulté et plus fragile vis-à-vis des aléas socio-économiques que la moyenne observée à l'échelle du bassin minier. La part importante des familles monoparentales, les revenus inférieurs à la moyenne du bassin minier, l'âge des nouveaux entrants, ainsi que l'importance des demandeurs d'emploi ou des sans emploi en sont les principaux révélateurs.

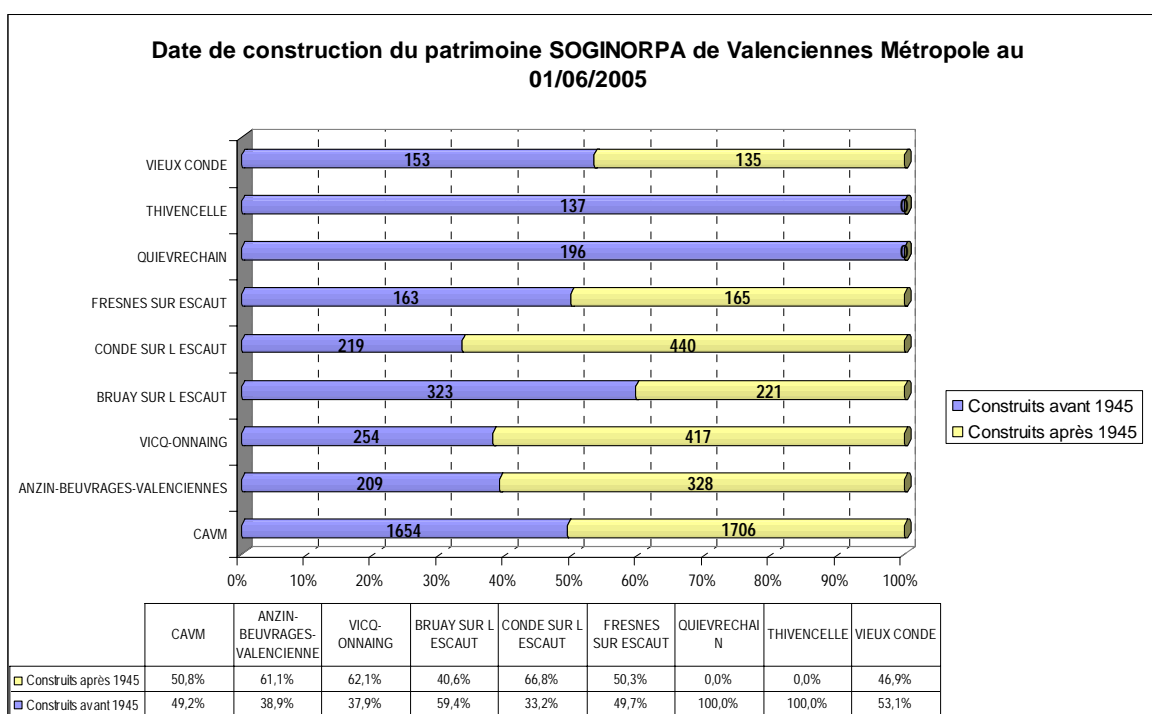
Pour autant, ces informations ne permettent pas de mettre en évidence un risque de décrochage social au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM puisqu'elles ne rendent pas compte d'une attractivité spécifique à l'égard de ce profil de population sur ce parc. Il faut pour cela pouvoir comparer ce profil à celui mis en évidence sur l'ensemble du parc social. Le fait de repositionner ce patrimoine SOGINORPA par rapport à l'ensemble du parc social (à partir des données de la CAF en particulier) permettra de caractériser le patrimoine SOGINORPA vis-à-vis de son environnement immédiat mais également à l'échelle de la commune, et de le situer au sein du parc (seule une enquête détaillée auprès des nouveaux arrivants pourrait indépendamment caractériser l'attractivité du parc SOGINORPA de la CAVM et voir si cette attractivité est liée à la qualité de l'offre de logement, à la situation économique et immobilière, ou à tout autre facteur).

B. Le logement

Comme cela a été évoqué précédemment, *le patrimoine SOGINORPA de la CAVM a connu une diminution* sensible de ses effectifs en 5 ans puisque l'on a recensé près **de 217 logements** de moins, portant le nombre à 3 360 logements au 01/06/2005 contre 3 577 logements au 31/12/2000.

► Un parc ancien

La moitié des logements du patrimoine SOGINORPA de la CAVM datent d'avant 1945. Ce parc est présent dans l'ensemble des communes minières de la CAVM à des degrés divers. On peut remarquer que l'ensemble des logements des communes de Quiévrechain et de Thivencelle a été construit avant 1945.

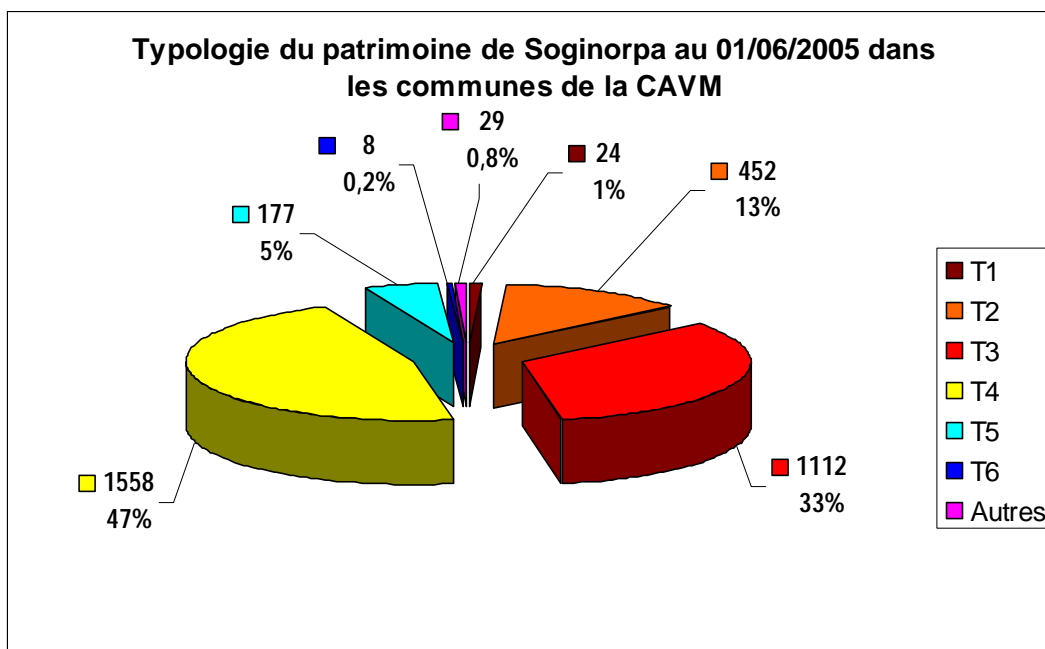


Source : SOGINORPA, juin 2005

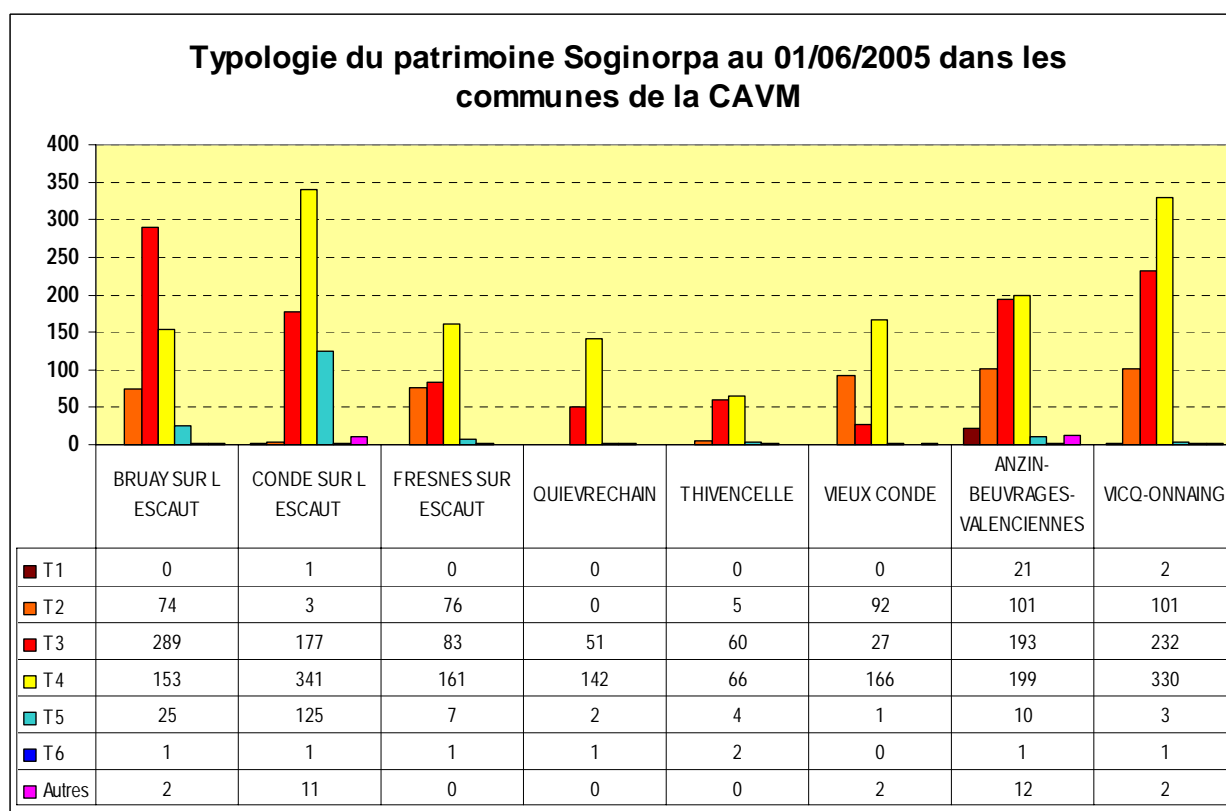
► La prédominance des types 3 et des types 4

Les types 3 et 4 sont majoritaires au sein des logements du patrimoine SOGINORPA de la CAVM. Ils représentent 80% du parc soit 2 670 logements sur 3 360 au 01/06/2005. Toutefois, comme pour d'autres facteurs, *certaines disparités apparaissent entre les communes en raison de la nature du logement, de la période et de l'histoire de la construction des cités.* Ainsi, certaines communes ont une proportion non négligeable de petits logements (type 1 ou type 2), comme à Beuvrages (40,5%, notamment cité de la Verrerie), mais aussi à Vicq (28,9%, notamment cité clos des jardins), Vieux-Condé (31,9%, notamment cité du Rieux) ou Valenciennes (24,7% mais uniquement de type 1 dans les immeubles rue Quinvigny et rue Harpignies). A l'inverse, il y a très peu de logements de grande taille (type 5 et plus) et l'essentiel de ce type de logements se concentre sur Condé-sur-l'Escaut (137 logements sur les 214 existants de type 5 ou plus, notamment sur la cité du Gras Boeuf⁹).

⁹ On recense 108 logements de type 5 sur la cité du Gras Boeuf à Condé-sur-l'Escaut.



Source : SOGINORPA, juin 2005



Source : SOGINORPA, juin 2005

La présence, même réduite, de plusieurs types de logements permet de proposer une offre de logements plus diversifiée aux ayants droit, aux locataires du parc SOGINORPA ou aux nouveaux entrants. Il convient néanmoins de rappeler que la surface des logements d'origine minière, appartenant à la SOGINORPA ou à la SIA, est, à typologie équivalente, inférieure à la surface des logements sociaux.

Une connaissance plus fine des logements (notamment des plans de logements) pourrait permettre de modifier la typologie des logements à l'échelle de la cité et ainsi faire évoluer l'offre globale pour l'adapter aux attentes des locataires : 2 logements de type 3 pourraient par exemple être réunis pour former un logement de type 5 lors des opérations de restructuration urbaine.

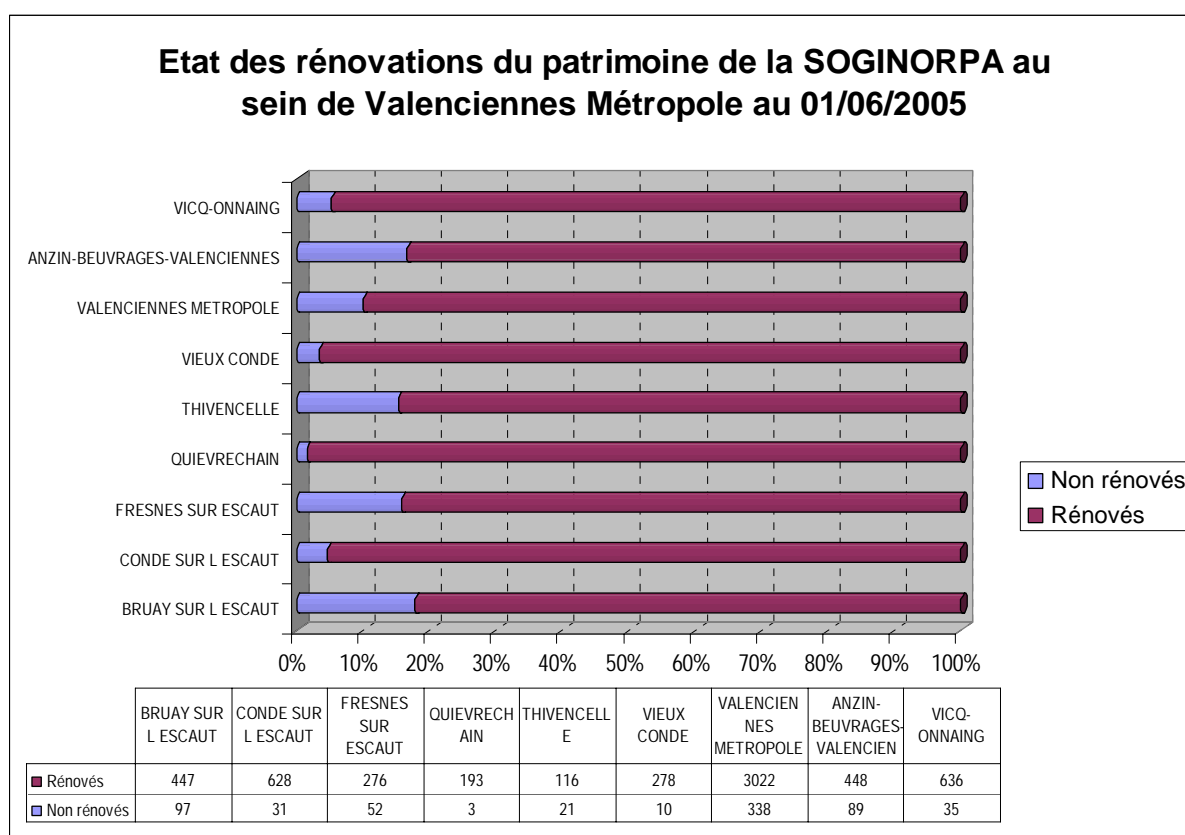
► Vers la fin des logements non rénovés

On recense **10% de logements non rénovés au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM**, soit 338 sur 3360 logements au 01/06/2005, dont une grande partie se localise sur Beuvrages, Fresnes-sur-Escaut et Bruay-sur-l'Escaut (respectivement 65, 52 et 97 logements non rénovés au 01/06/2005). Dans le cas de Beuvrages et de Fresnes-sur-Escaut, les chiffres intègrent notamment les logements en cours de libération et voués à la démolition dans le cadre des dossiers de renouvellement urbain, ainsi que les logements à rénover de la cité Château Mallet de Beuvrages. A Bruay-sur-l'Escaut, les chiffres concernent essentiellement la cité du Rivage qui est en cours de réhabilitation. De nombreuses opérations de restructuration urbaine sont engagées ou programmées à court terme, et participent à réduire rapidement ce taux de logements non rénovés.

► L'enjeu des logements rénovés

Une grande majorité des logements rénovés du patrimoine SOGINORPA de la CAVM le furent après 1980 (2782 logements soit **92,1% du total de logements rénovés** et 61,3% après 1987 soit 1851 logements). Ces rénovations ont été développées grâce aux dispositifs visant à l'amélioration du logement mis en place ; crédits PALULOS entre 1980 et 1987 et crédits ANAH depuis 1988. **7,9% du total des logements ont été rénovés avant 1980** sur fonds propres des HBNPC.

Les différentes rénovations ont permis d'améliorer la qualité globale des logements. Néanmoins, ces rénovations ne datant pas toutes de la même époque (échelonnée sur plus de 30 ans), des réinterventions sont (et seront) nécessaires afin de prendre en compte les normes actuelles de confort (chauffage central...) et répondre aux attentes des occupants (dont la composition évolue sensiblement avec la disparition progressive des ayants droit). Ces interventions sur le patrimoine déjà rénové constituent d'ailleurs l'un des enjeux importants du parc SOGINORPA, tant sur la CAVM que sur l'ensemble du bassin minier.



Source : SOGINORPA, juin 2005

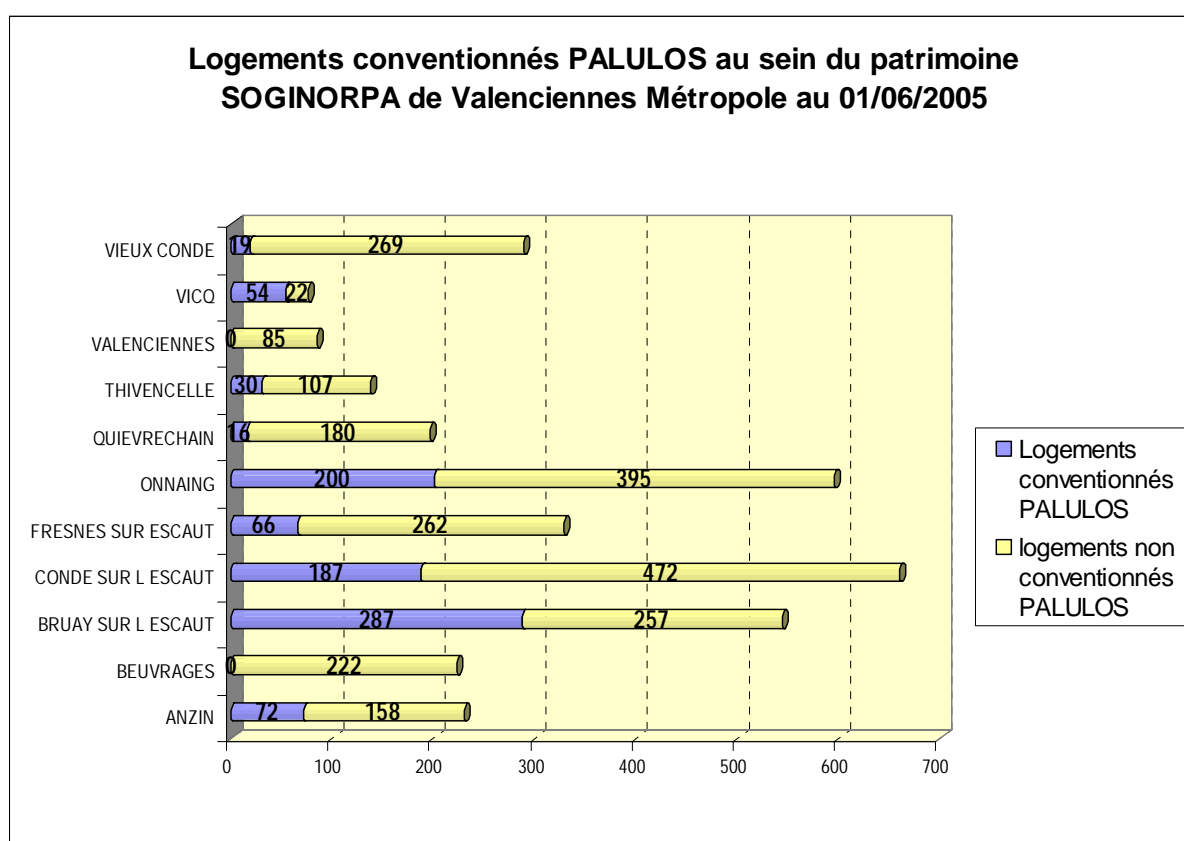
► La place des « PALULOS » dans le parc de logements

Les logements **PALULOS**¹⁰ représentent **931 logements sur 3 360 au 01/06/2005 sur le territoire de la CAVM**. Ils sont cependant concentrés sur quelques communes, **dont** celles de **Bruay-sur-l'Escaut** (sur la cité Thiers Ancienne, avec 287 logements conventionnés sur les 544 que compte la commune au 01/06/2005), et le regroupement Vicq-Onnaing, avec 254 logements conventionnés.

Deux problématiques importantes sont liées à ces logements PALULOS :

L'une d'elle est liée au fait que ces logements soient conventionnés et donnent droit à l'APL. A ce titre, ils constituent un parc locatif social et ont une place importante dans le cadre d'une politique de peuplement et d'un parcours résidentiel en permettant l'accueil de populations aux conditions de vie modeste. Toute réduction du parc de logements « PALULOS » par le biais de démolitions et surtout par la perte de conventionnement des logements pourrait donc avoir des impacts importants.

A l'inverse, la prédominance d'un parc de logements PALULOS sur une commune peut amener à des phénomènes de concentration qui vont à l'encontre des politiques de mixité sociale engagées.



Source : SOGINORPA, juin 2005

¹⁰ La PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) est une subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers. Les logements réhabilités à l'aide d'une PALULOS doivent obligatoirement être conventionnés à l'APL.

Fiche d'identité du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 1^{er} juin 2005

- Le patrimoine SOGINORPA de la CAVM rassemble **3 360 logements**, recensés **sur 11 communes**. On a assisté à une réduction du parc de 6% sur la **période 2000-2005**, soit **217 logements de moins**, liée principalement aux opérations de restructuration engagées et suivant en cela la tendance observée à l'échelle du bassin minier ;
- De la même manière, la **majorité** des logements est désormais occupée par des **locataires** depuis l'année 2002 au dépend des ayants droit (53,5% soit 1797 logements contre 44,5% soit 1496 logements), sauf à Condé-sur-l'Escaut où 70% des logements (469/659 logements) sont encore habités par des ayants droit. La moyenne d'âge des **1 496 ayants droit** est de **73 ans et 5 mois (22% d'entre eux ont plus de 80 ans)**, et celle **des 1797 locataires** est de **41 ans et 4 mois** (dont 22,8% ont moins de 35 ans). Les locataires sont d'ailleurs en moyenne plus jeunes que ceux de l'ensemble du bassin minier dont la moyenne d'âge atteint 44 ans ;
- Les logements, qui ont été **construits autant avant 1945 qu'après** (49,2% et 1 654 logements contre 50,8% et 1 706 logements), sont en **majorité de type 3 et de type 4** (80% soit 2 670 sur les 3360 logements) ;
- **92,1% des logements rénovés l'ont été après 1980** (61,3% après 1987), et **10,1% n'ont cependant jamais été rénovés** (338 / 3360 logements). **27,7% du total des logements, soit 931 logements sur 3 360, sont conventionnés PALULOS** et peuvent donner accès à l'APL. Plus de trois locataires sur cinq bénéficient d'ailleurs d'une aide aux logements, AL -2/3 des situations- ou APL -1/3 des situations- (1098 personnes, soit 62% des locataires). Ces **aides viennent couvrir en moyenne trois quart du loyer**. **Le taux de rotation dans le parc minier de SOGINORPA est faible : 5,1%**, représentant **171 nouveaux entrants** ;
- **Les personnes de référence des nouveaux entrants ont près de 36 ans de moyenne d'âge** (50% soit 85 personnes ont moins de 35 ans), et **appartiennent à une famille monoparentale** (50% soit 84 personnes sont célibataires, divorcées, séparées ou veuves, mais sont accompagnées par des proches -enfants ou parents- puisqu'on dénombre 385 nouveaux entrants au total alors qu'il n'y a que 171 personnes références). Elles sont **en majorité demandeurs d'emploi, sans emploi ou ouvriers** (respectivement 24%, 18% et 28%, soit 41, 31 et 49 personnes) et **ont un revenu moyen d'environ 936 euros par mois** (hors AL ou APL), alors que **la moyenne du bassin minier atteint 1 093 euros**.

Annexes

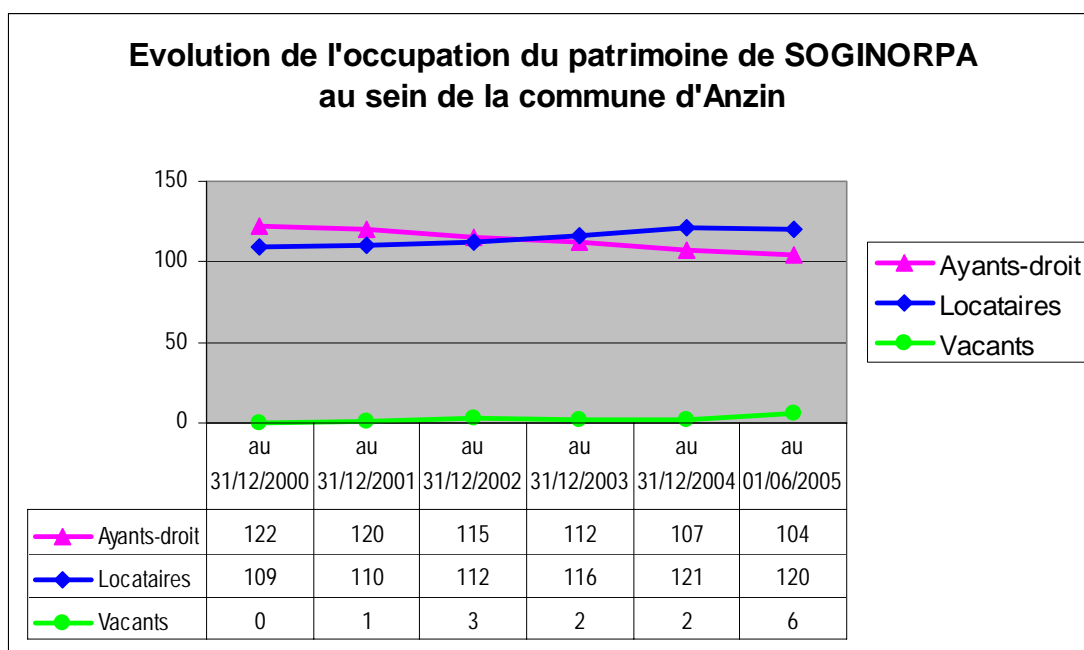
Annexe 1 : Liste des cités du parc SOGINORPA de la CAVM

VILLE	Cités	Patrimoine SOGINORPA	% / ensemble du patrimoine SOGINORPA de la CAVM
CONDE SUR L ESCAUT		659	19,6%
	Cité des Acacias	94	
	Cité du Gras Boeuf	124	
	Cité des Fontinettes	25	
	Hors Cité	7	
	Cité du Jard	94	
	Cité Centre des Jeunes	15	
	Cité Chabaud Latour	79	
	Cité Saint Léonard	36	
	Cité Lorette	56	
	Cité Saint Pierre	80	
	Cité du Chêne Raoult	23	
	Cité Nouvelle Solitude	26	
ONNAING		595	17,7%
	Cité des Quatre Chasses	196	
	Cité Cuvinot Nouvelle	26	
	Cité de la Faïencerie	41	
	Hors Cité	3	
	Imm. Faïencerie entrée A	8	
	Cité d'Onnaing Ancienne	200	
	Cité des Partiaux	6	
	Cité Voltaire	115	
BRUAY SUR L ESCAUT		544	16,2%
	Cité Henri Legrand	5	
	Cité du Rivage Nouvelle	139	
	Cité Ledru Rollin	34	
	Cité Thiers Ancienne	324	
	Cité Thiers Nouvelle	42	
FRESNES SUR ESCAUT		328	9,8%
	Cité Rue Carnot	3	
	Cité Hardy Ancienne	87	
	Cité Hardy Nouvelle	15	
	Hors Cité	3	
	Cité Soult Ancienne	5	
	Cité Soult Basse	42	
	Cité Soult Haute	107	
	Cité de la Verrerie	66	
VIEUX CONDE		288	8,6%
	Cité de la Rue Castiau	10	
	Cité Cernay	1	
	Hors Cité	7	
	Cité Saint-Jean	4	
	Cité Saint-Martin	19	
	Cité du Rieux	123	
	Cité Taffin	124	

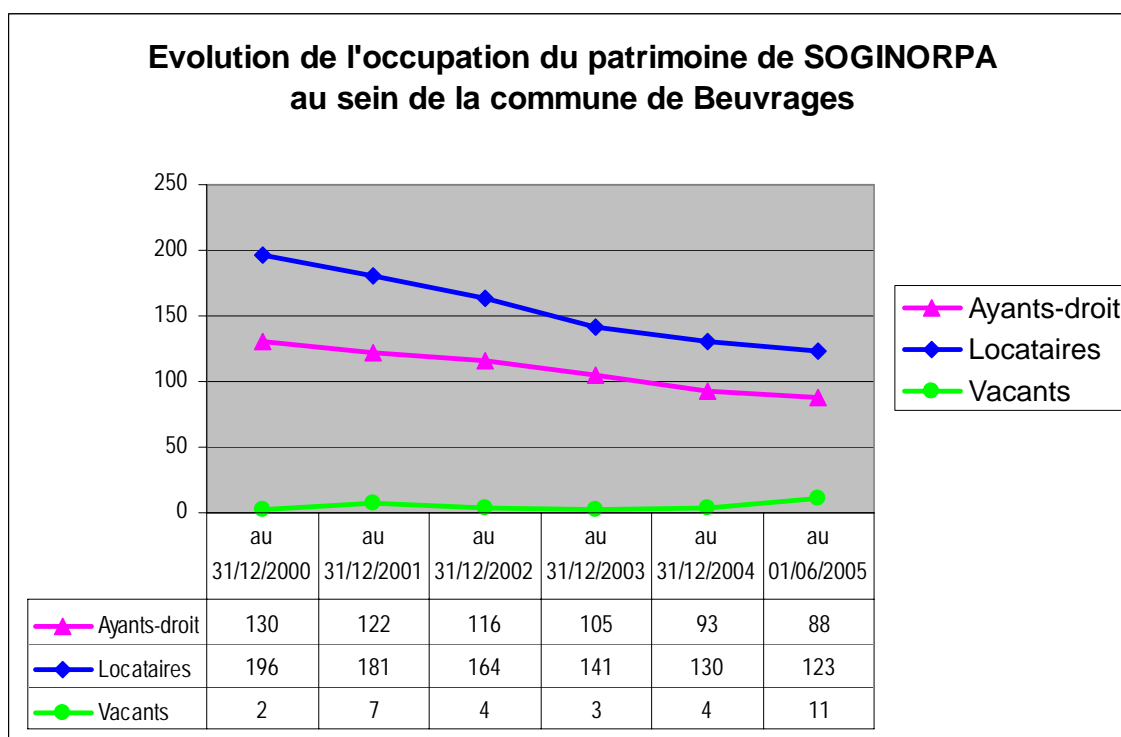
VILLE	Cités	Patrimoine SOGINORPA	% / ensemble du patrimoine SOGINORPA de la CAVM
ANZIN		230	6,8%
	Coron des Cent Vingt	45	
	Coron des Trente	30	
	Cité des Agglomérés	23	
	Hors Cité	8	
	Imm. 32 avenue J. Jaurès	12	
	Cité du Moulin	41	
	Cité du Mont de la Veine	71	
BEUVRAGES		222	6,6%
	Immeuble A Parc Derasse	48	
	Cité du Château Mallet	73	
	Cité de la Verrerie	90	
	Cité Rue Emile Zola	11	
QUIEVRECHAIN		196	5,8%
	Cité du Puits N° 2	16	
	Cité du Calvaire	80	
	Cité du Corbeau	81	
	Hors Cité	3	
	Cité de la Prévoyance	16	
THIVENCELLE		137	4,1%
	Cité des Hauts Champs	19	
	Hors Cité	20	
	Cité Lede	1	
	Cité de la Perche	15	
	Cité Saint-Pierre	42	
	Cité Saint-Roch	40	
VALENCIENNES		85	2,5%
	Coron des Cent Vingt	45	
	Hors Cité	9	
	Immeuble rue Quinvigny	11	
	Immeuble rue Harpignies	10	
	Cité de la Poudrière	4	
	Cité Pierre Warin	6	
VICQ		76	2,3%
	Cité Clos des Jardins	22	
	Cité de Vicq Ancienne	54	
CAVM		3360	100%
Regroupement Vicq-Onnaing		671	20,0%
Regroupement Anzin-Beuvrages-Valenciennes		537	15,9%

Source : SOGINORPA, juin 2005

Annexe 2 : Evolution de l'occupation du parc SOGINORPA de la CAVM par commune

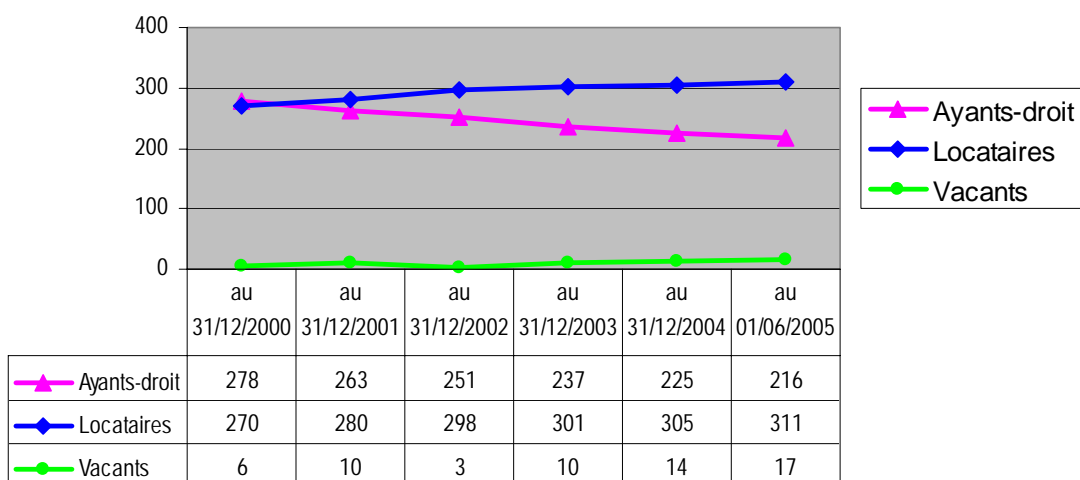


Source : SOGINORPA, juin 2005



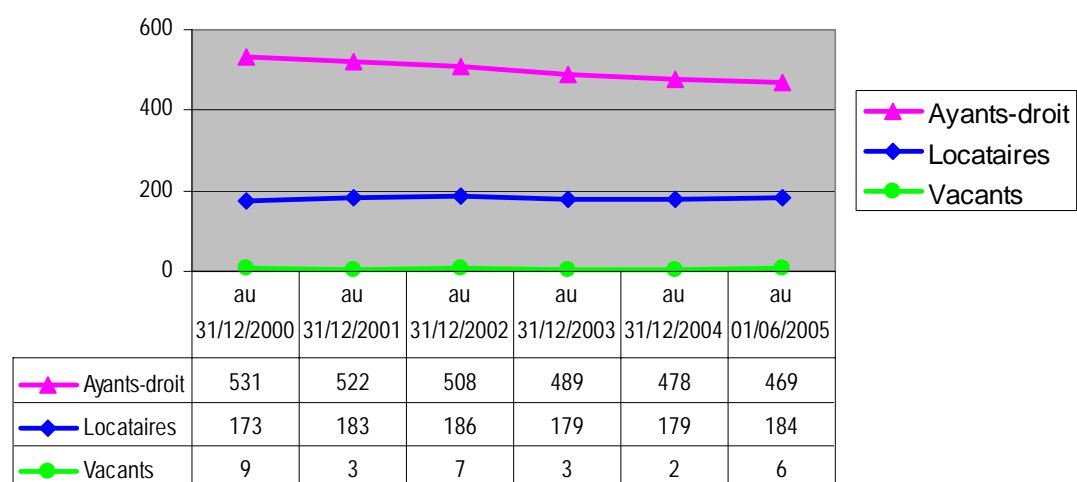
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Bruay sur l'Escaut



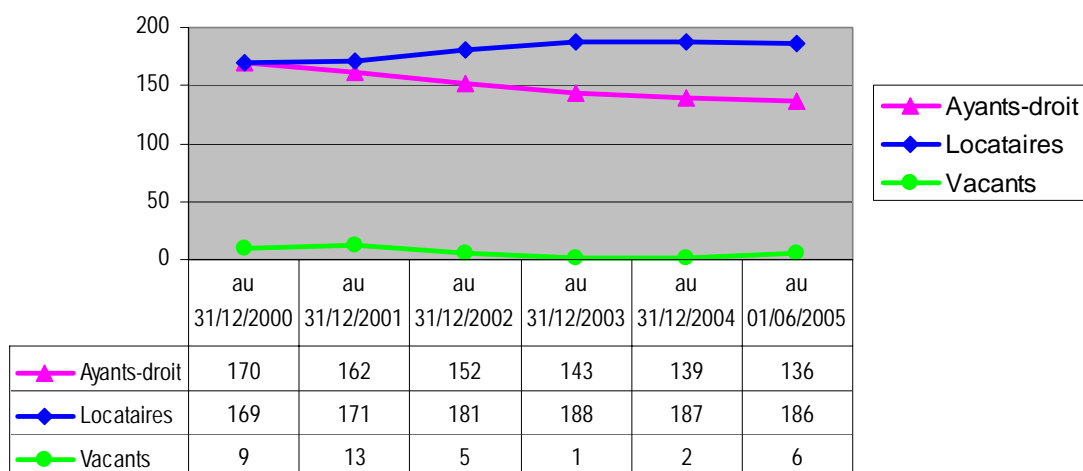
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Condé sur l'Escaut



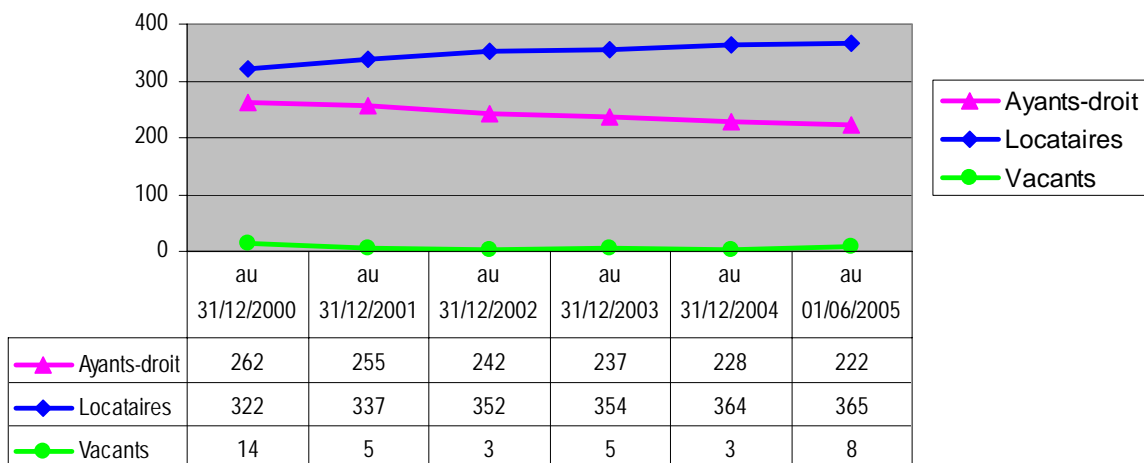
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Fresnes sur Escaut



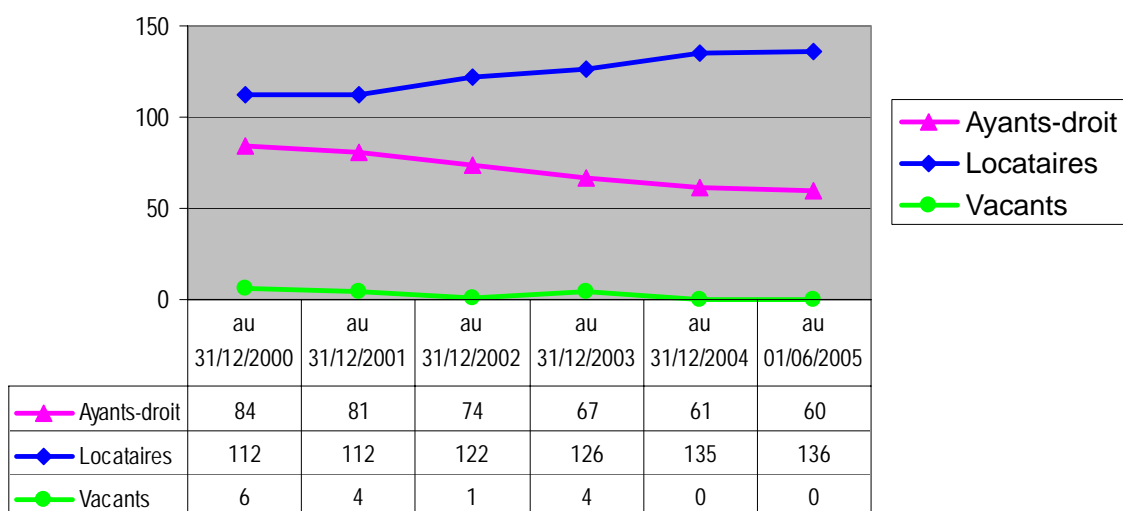
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune d'Onnaing



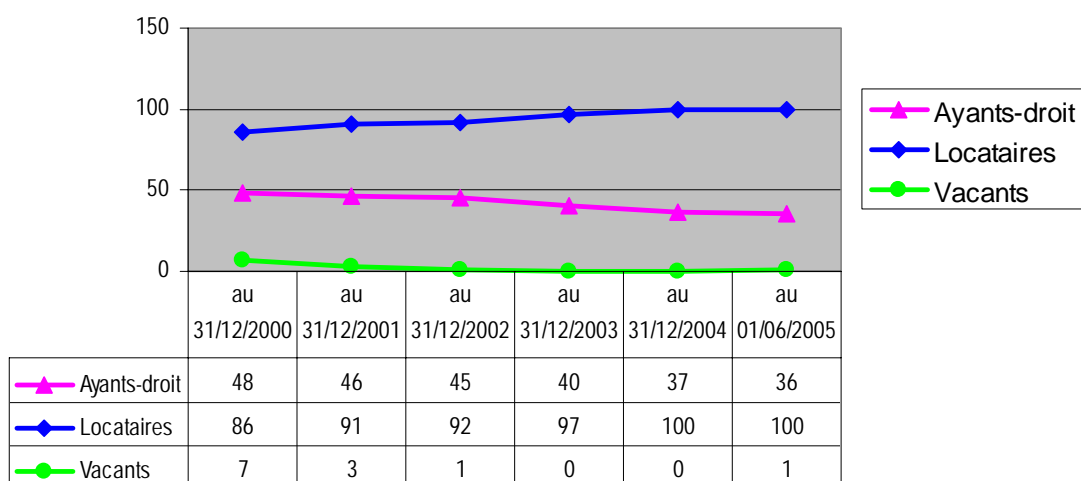
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Quiévrechain



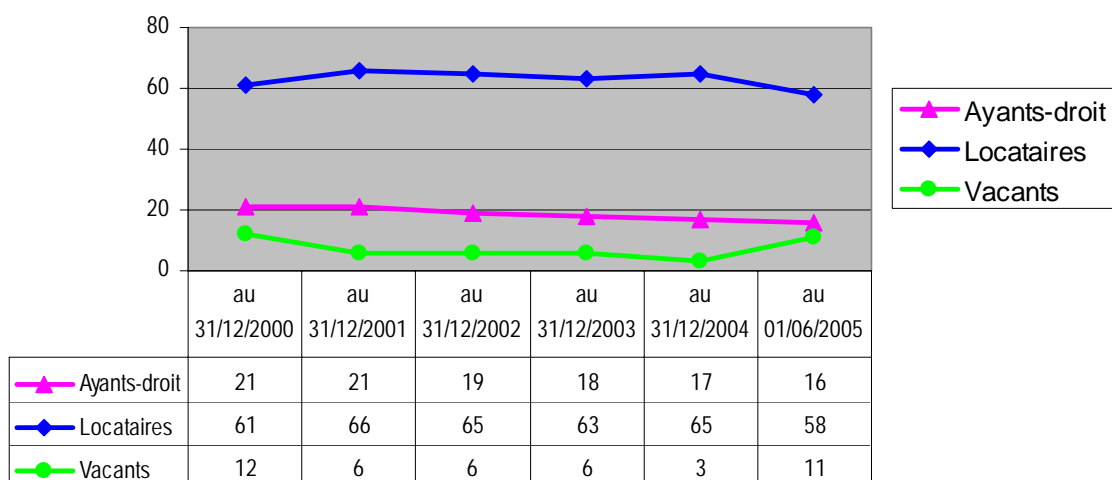
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Thivencelle



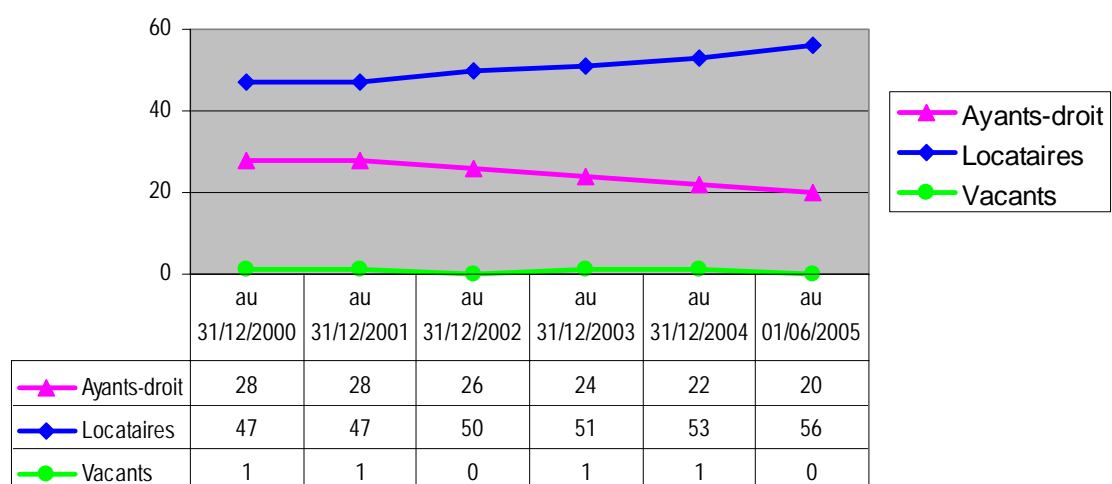
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Valenciennes



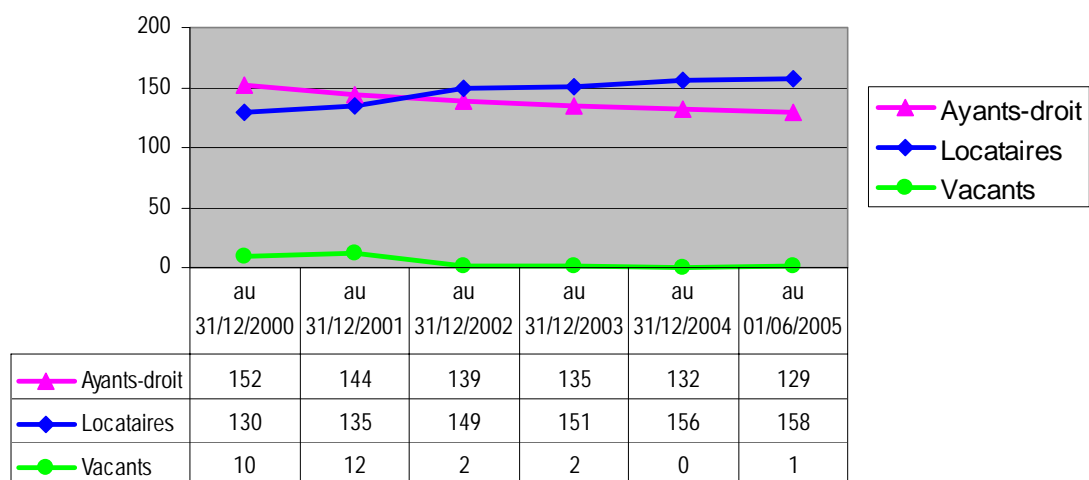
Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Vicq



Source : SOGINORPA, juin 2005

Evolution de l'occupation du patrimoine de SOGINORPA au sein de la commune de Vieux-Condé



Source : SOGINORPA, juin 2005

Annexe 3 : Bénéficiaires des aides aux logements au sein du patrimoine SOGINORPA de Valenciennes Métropole au 01/06/2005

VILLE	Nombre de Locataires	Nombre de bénéficiaires Allocation Logement (AL)	% / nombre de locataires	Nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée au Logement (APL)	% / nombre de locataires	Nombre d'APL / Nombre de loyers conventionnés	Nombre de bénéficiaires d'AL ou d'APL	% / nombre de locataires	Locataires ne bénéficiant ni d'AL, ni d'APL	% / nombre de locataires
ANZIN	112	50	44,6%	15	13,4%	57,69%	65	58,0%	47	42,0%
BEUVRAGES	122	56	45,9%	0	0,0%	0,00%	56	45,9%	66	54,1%
BRUAY SUR L ESCAUT	310	86	27,7%	128	41,3%	76,64%	214	69,0%	96	31,0%
CONDE SUR L ESCAUT	181	62	34,3%	36	19,9%	65,45%	98	54,1%	83	45,9%
FRESNES SUR ESCAUT	176	86	48,9%	20	11,4%	71,42%	106	60,2%	70	39,8%
ONNAING	361	113	31,3%	131	36,3%	81,87%	244	67,6%	117	32,4%
QUIEVRECHAIN	132	89	67,4%	6	4,5%	75,00%	95	72,0%	37	28,0%
THIVENCELLE	98	44	44,9%	12	12,2%	75,00%	56	57,1%	42	42,9%
VALENCIENNES	59	31	52,5%	0	0,0%	0,00%	31	52,5%	28	47,5%
VICQ	56	8	14,3%	23	41,1%	67,64%	31	55,4%	25	44,6%
VIEUX CONDE	157	93	59,2%	9	5,7%	69,23%	102	65,0%	55	35,0%
CAVM	1764	718	40,7%	380	21,5%	75,56%	1098	62,2%	666	37,8%
ANZIN-BEUVRAGES-VALENCIENNES	293	137	46,8%	15	5,1%	57,69%	152	51,9%	141	48,1%
VICQ-ONNAING	417	121	29,0%	154	36,9%	79,74%	275	65,9%	142	34,1%

Source : SOGINORPA, juin 2005

NB : Tous les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête menée par la SOGINORPA, une différence est observée entre le nombre total de locataires au 01/06/2005 (1 797) et le nombre de locataires de l'enquête (1 764).

Annexe 4 : Taux de couverture de l'AL et de l'APL au 01/06/2005

VILLE	Taux de couverture AL (Allocation Logement)	Taux couverture APL (Allocation Personnalisée au Logement)
ANZIN	70,13%	68,52%
BEUVRAGES	71,37%	0,00%*
BRUAY SUR L ESCAUT	72,16%	77,32%
CONDE SUR L ESCAUT	74,72%	80,85%
FRESNES SUR ESCAUT	82,56%	78,58%
ONNAING	70,37%	81,02%
QUIEVRECHAIN	72,25%	61,92%
THIVENCELLE	68,80%	90,14%
VALENCIENNES	68,98%	0,00%*
VICQ	61,67%	74,59%
VIEUX CONDE	75,36%	90,29%
CAVM	73,11%	78,95%
ANZIN-BEUVRAGES- VALENCIENNES	70,38%	68,52%
VICQ-ONNAING	69,80%	80,05%

Source : SOGINORPA, juin 2005

* : communes n'ayant pas de logements PALULOS

Annexe 5 : Catégories Socio Professionnelle des nouveaux entrants au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 01/06/2005

VILLE	Inconnue	Artisan – Petit commerçant	ETAM – cadre moyen	Fonctionnaire	Ouvrier (y compris agricole)	Retraité	Etudiant	Autres contrats (CES, CEJ...)	Sans emploi	Demandeurs d'emploi	Total nouveaux entrants
ANZIN	0	0	1	0	3	0	0	0	2	3	9
BEUVRAGES	0	0	0	1	4	4	1	1	2	1	14
BRUAY SUR L ESCAUT	3	0	1	0	11	1	0	1	7	12	36
CONDE SUR L ESCAUT	2	0	0	0	4	1	0	0	4	6	17
FRESNES SUR ESCAUT	2	0	0	0	5	1	0	0	6	2	16
ONNAING	5	0	1	3	13	1	0	0	4	4	31
QUIEVRECHAIN	2	0	1	0	4	0	0	0	3	4	14
THIVENCELLE	0	0	0	1	2	1	0	1	0	2	7
VALENCIENNES	1	1	0	0	0	0	7	0	0	2	11
VICQ	0	0	0	0	2	0	0	0	1	2	5
VIEUX CONDE	0	0	1	1	1	2	0	1	2	3	11
CAVM	15	1	5	6	49	11	8	4	31	41	171
ANZIN-BEUVRAGES- VALENCIENNES	1	1	1	1	7	4	8	1	4	6	34
VICQ-ONNAING	5	0	1	3	15	1	0	0	5	6	36

Source : SOGINORPA, juin 2005

Annexe 6 : Situation familiale des nouveaux entrants au sein du patrimoine SOGINORPA de la CAVM au 01/06/2005

VILLE	Inconnue)	Marié(e)	Concubinage	Veuf(ve)	Séparé(e)	Divorcé(e)	Célibataire	Total nouveaux entrants
ANZIN	0	3	2	2	0	2	0	9
BEUVRAGES	0	3	3	2	2	2	2	14
BRUAY SUR L ESCAUT	0	12	5	2	4	4	9	36
CONDE SUR L ESCAUT	0	7	5	0	1	2	2	17
FRESNES SUR ESCAUT	0	4	3	1	1	0	7	16
ONNAING	3	4	12	0	0	5	7	31
QUIEVRECHAIN	0	5	2	0	0	2	5	14
THIVENCELLE	0	1	4	2	0	0	0	7
VALENCIENNES	1	3	0	0	0	0	7	11
VICQ	0	1	1	0	0	1	2	5
VIEUX CONDE	0	2	1	1	1	2	4	11
CAVM	4	45	38	10	9	20	45	171
ANZIN-BEUVRAGES-VALENCIENNES	1	9	5	4	2	4	9	34
VICQ-ONNAING	3	5	13	0	0	6	9	36

Source : SOGINORPA, juin 2005