



Observatoire de l'habitat

Communauté d'Agglomération
Maubeuge - Val de Sambre



SOMMAIRE

Introduction

Périmètre d'étude et d'observation.....	4
Méthodologie d'approche.....	5
Rôle de l'observatoire de l'habitat.....	5

1. Dynamiques démographiques et profil de la population

Evolution du nombre d'habitants.....	9
Taille des ménages.....	9
Pauvreté.....	10
Emplois.....	10

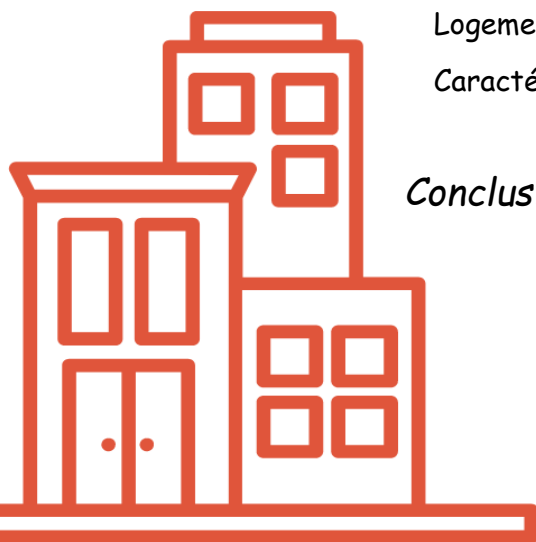
2. Caractéristiques du parc de l'habitat

Parc social.....	14
Parc privé.....	22

3. Dynamiques de la construction

Construction du logement social.....	37
Construction du logement privé.....	38
Logements à venir.....	41
Caractéristiques des projets de construction	43

Conclusion



Introduction

L'observatoire de l'habitat a été mis en place dans le cadre du premier Programme Local de l'Habitat (2008-2014) de la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre.

Un travail collaboratif entre l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Nord (ADIL) et l'Agence de Développement et d'Urbanisme Sambre-Avesnois Hainaut Thiérache (ADU) afin d'assurer une observation permanente de la situation de l'habitat et du logement sur le territoire de la CAMVS.

Dans le cadre de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2016-2022), la CAMVS a continué de développer son observatoire de l'habitat avec un enrichissement des indicateurs de base dans l'optique d'intégrer toutes les données nécessaires permettant de suivre de manière pérenne les changements et les tendances majeurs qui le territoire et son parc de logements.

Une ambition d'observer, d'évaluer, de préconiser et de diffuser

L'enjeu essentiel de cet observatoire est d'approfondir l'analyse sur le parc de l'habitat, de faire ressortir des chiffres clefs sur l'ensemble du territoire ainsi qu'interpeller et éclairer les politiques de l'habitat et du logement au niveau de la CAMVS. Il s'agit ainsi d'un outil de veille et d'aide à la décision. Comprendre la structure du parc de logement et l'évolution des marchés immobiliers représentent des indicateurs majeurs afin de qualifier et quantifier les besoins de la population en termes de logements ainsi que définir d'une stratégie de logement adaptée.

Le territoire

S'étendant sur une superficie de 379 km² et englobant une population de 126 606 habitants (Selon les données de l'INSEE 2018), la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre regroupe 43 communes urbaines, péri-urbaines et rurales.

Le troisième PLH de la CAMVS

Dans le cadre de son deuxième Programme Local de l'Habitat 2016-2022, la CAMVS a fixé des objectifs de construction en vue d'avoir une offre diversifiée qui répond aux différents besoins de la population mais aussi pour assurer la bonne mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Ce PLH a été prorogé d'une durée de 2 ans dans l'optique d'assurer la mise en place d'un troisième PLH sur la période 2024-2030 qui veille à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat adaptée et cohérente en plus du respect des prescriptions nationales en matière de limitation de consommation d'espaces naturels et en harmonie avec le principe de la zéro artificialisation nette fixé dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

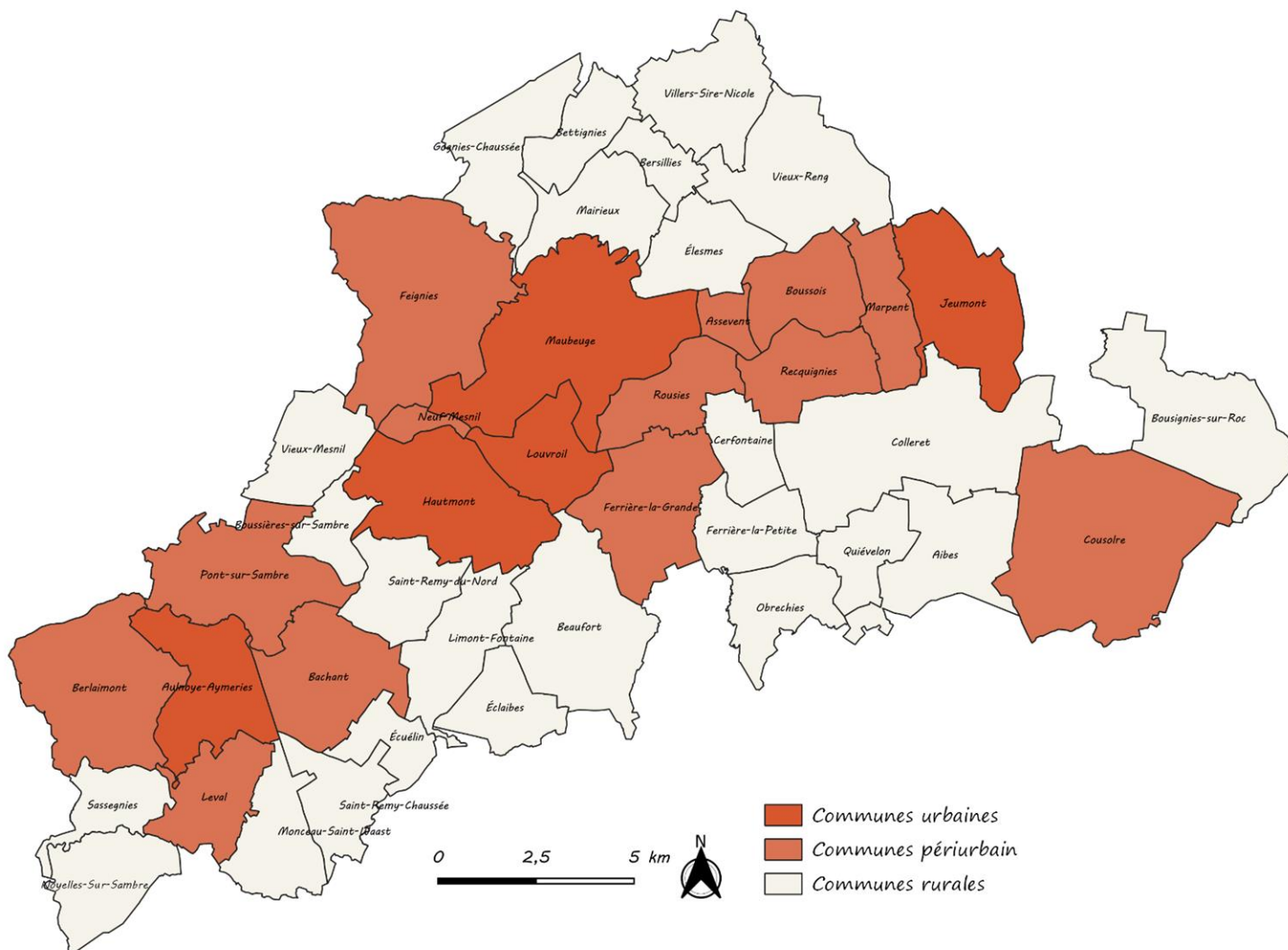
PERIMETRE D'ETUDE ET D'OBSERVATION

Le périmètre de l'étude correspond à l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre.

Au total, 43 communes ont été étudiées :

Aibes	Louvroil	Bousignies-sur-Roc	Pont-sur-Sambre	Élesmes	Vieux-Reng
Assevent	Mairieux	Boussières-sur-Sambre	Quiévelon	Feignies	Villers-Sire-Nicole
Aulnoye-Aymeries	Marpent	Boussois	Recquignies	Ferrière-la-Grande	Limont-Fontaine
Bachant	Maubeuge	Cerfontaine	Rousies	Ferrière-la-Petite	Leval
Beaufort	Monceau-Saint-Waast	Colleret	Saint-Remy-Chaussée	Gognies-Chaussée	Jeumont
Berlaimont	Neuf-Mesnil	Cousolre	Saint-Remy-du-Nord	Hautmont	
Bersillies	Noyelles-sur-Sambre	Éclaibes	Sassegnies		
Bettignies	Obrechies	Écuélin	Vieux-Mesnil		

Carte 1 : Communes urbaines, périurbaines et rurales de la CAMVS



METHODOLOGIE D'APPROCHE

Rôle de l'observatoire de l'habitat

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), l'observatoire de l'habitat est un dispositif d'observation obligatoire « article 302-1 modifié du Code de la construction et de l'habitation ».

Il s'agit pour la CAMVS d'un outil d'aide à l'évaluation et à la décision pour des politiques cohérentes de l'habitat. Il permet de constituer un lieu partenarial de suivi permanent et d'analyse de la thématique de l'habitat pour aider à la prise de décision et aussi d'adapter les politiques pour répondre aux orientations du PLH et aux évolutions sociétales.

L'objectif de l'observatoire est de regrouper le maximum de données relatives à l'habitat dans toutes ses composantes, de les analyser et faire ressortir des indicateurs pour le territoire.

L'observatoire de l'habitat a été conçu comme un outil qui devrait monter en puissance, s'enrichir au fil du temps.

Parmi les axes d'analyse et d'observation obligatoires à intégrer :

- La description du parc de logement social et privé.
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
- La quantification et la qualification des logements construits.
- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier.
- Le suivi de la demande de logement locatif social...

Dispositif d'observation

- Observation du parc privé : Agence Départementale d'Information sur le Logement du Nord (ADIL)
- Observation du parc social : Agence de Développement et d'Urbanisme Sambre-Avesnois Hainaut Thiérache (ADU)

Champs d'observation

L'Observatoire de l'habitat est structuré autour de trois champs d'observation :

- Dynamiques démographiques et profil de la population
- Caractéristiques du parc de l'habitat
- Dynamiques de la construction

Afin de s'inscrire dans une logique d'observatoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est suffisante pour permettre une analyse régulière des évolutions. D'autres données issues d'enquêtes ou études réalisées en interne viennent enrichir l'observation.

Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements

Sit@del 2 est une base de données qui permet de suivre les constructions neuves à usage d'habitation et de locaux, ainsi que leur évolution.

Les statistiques élaborées à partir de ce fichier permettent par exemple de retracer :

- Le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, habitat groupé, habitat collectif, en résidence)
- Le statut de ces logements en termes d'avancée des constructions (permis autorisés, permis mis en chantier).

Fichier des logements par commune

FILOCOM est une base de données statistiques sur les logements et les caractéristiques de leurs occupants et de leurs propriétaires. Il offre des informations sur le revenu des occupants des logements. Le champ couvert est celui des foyers fiscaux occupants redevables de l'impôt sur le revenu et des propriétaires de locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation ou non (y compris logements vacants).

Répertoire du parc locatif social

Le **RPLS** permet de connaître chaque année la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté (nouvelles constructions, réhabilitation, ventes...).

Les informations transmises chaque année par les bailleurs sociaux permettent de connaître la structure du parc locatif social en France.

Système national d'enregistrement

Le **SNE** du logement social collecte des données qu'il transmet à son "Infocentre", une base de données nationale qui analyse l'ensemble des données de l'utilisateur au-delà de son territoire d'appartenance.

L'accès aux statistiques territoriales du SNE souhaite ainsi offrir aux politiques publiques du logement national et territorial, une vision plus juste de la demande de logement social.

PERVAL

La base de données **PERVAL** permet de connaître les transactions immobilières et foncières nécessaires à l'analyse du marché. Elle est constituée par la Société PERVAL à partir des informations qui lui sont transmises, sur la base du volontariat, par les notaires.

Elle comporte des informations propres aux transactions immobilières et foncières (80 variables dont les prix et les surfaces des biens).

Demandes de valeurs foncières

DV3F recense de l'ensemble des ventes de biens foncières réalisées au cours des cinq dernières années, en métropole et dans les départements et territoires d'outre-mer — sauf à Mayotte et en Alsace-Moselle. Les biens concernés peuvent être bâtis (appartement et maison) ou non bâtis (parcelles et exploitations).

Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.



1. Dynamiques démographiques

Et profil de la population

Evolution du nombre d'habitants

En 2018, la CAMVS comportait **125 160 habitants**. La population a continué de diminuer, mais à un rythme moins important que sur la période précédente à la mise en œuvre du programme local de l'habitat 2016-2022 (la variation annuelle moyenne de la population de 2008 à 2013 est de -0,4% contre -0,2% de 2013 à 2019).

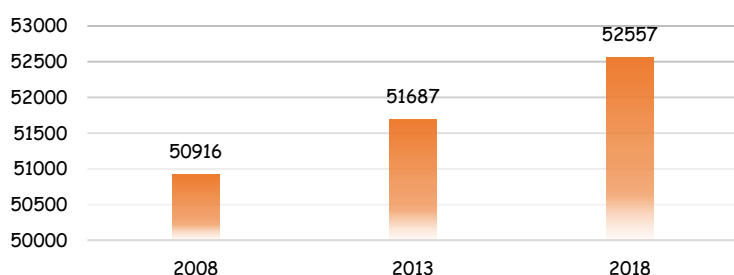
Si le solde naturel continue de diminuer (0,5% entre 1990 et 2008, 0,4% entre 2008 et 2013, 0,3% de 2013 à 2018), avec notamment un taux de mortalité qui repart à la hausse, il est intéressant de noter que le solde apparent des entrées-sorties entre 2013 et 2018 diminue, ce qui explique le ralentissement de la décroissance démographique. En d'autres termes, le solde migratoire pèse moins dans la décroissance de la population de la CAMVS qu'auparavant.

Taille des ménages

En 2018, la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre comporte **52 557 ménages**. Le nombre de ménages a connu une augmentation importante depuis 2013 qui est une tendance nationale.

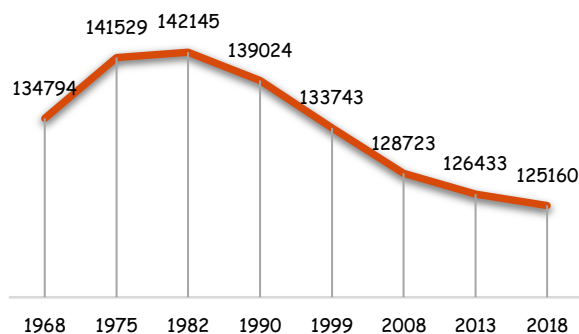
La taille des ménages a connu une baisse de -1.01 points entre 1968 et 2019. En 2019, la taille des ménages de la CAMVS : **2,33** contre 2,30 au niveau régional et 2,1 au niveau national.

Graphique 3 : Evolution du nombre de ménages - CAMVS



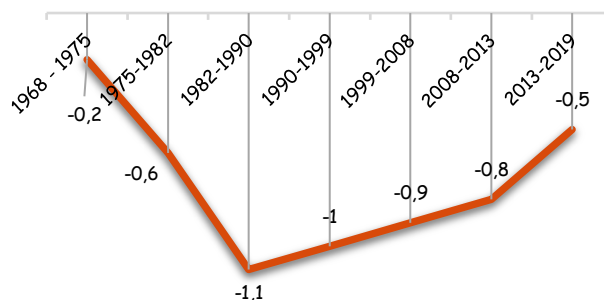
ADU d'après INSEE 2018

Graphique 1 : Evolution du nombre d'habitants - CAMVS



ADU d'après INSEE 2018

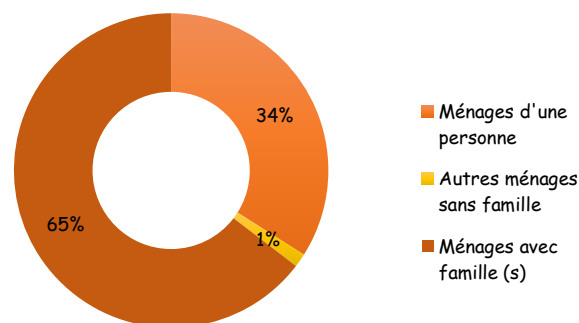
Graphique 2 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées sorties en % - CAMVS



Composition des ménages

Le territoire de la CAMVS accueille une part importante de ménages avec famille (64,4%). Les ménages d'une personne représentent 34% contre 33,5 au niveau régional.

Graphique 4 : Part des ménages selon leur composition - CAMVS



ADU d'après INSEE 2018

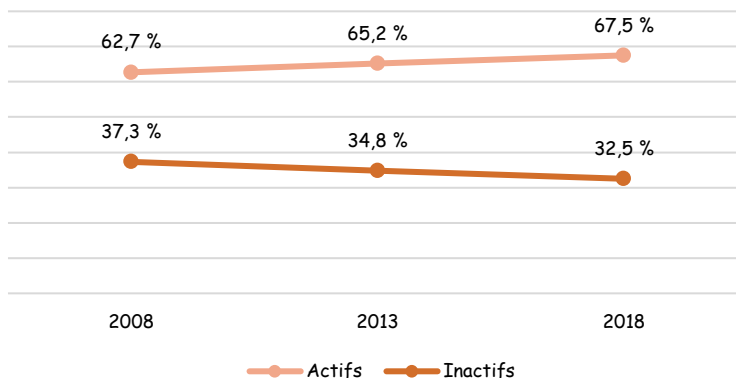
Emplois

Entre 2008 et 2018, le nombre d'actifs dans la CAMVS a augmenté (+ 4,8 points). En parallèle, le taux de chômage a augmenté : + 2250 chômeurs depuis 2008.



67,5 % actifs en 2018

Graphique 5 : Part de la population de 15 à 64 ans par type d'activités - CAMVS



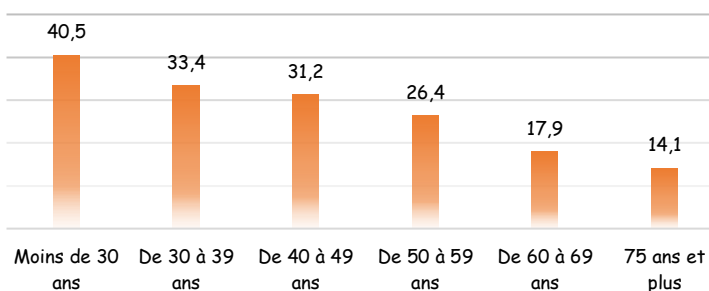
ADU d'après INSEE 2018

Pauvreté

En 2019, la part des ménages fiscaux imposés est de **40,9 %** avec un nombre de ménages fiscaux de **50 871**.

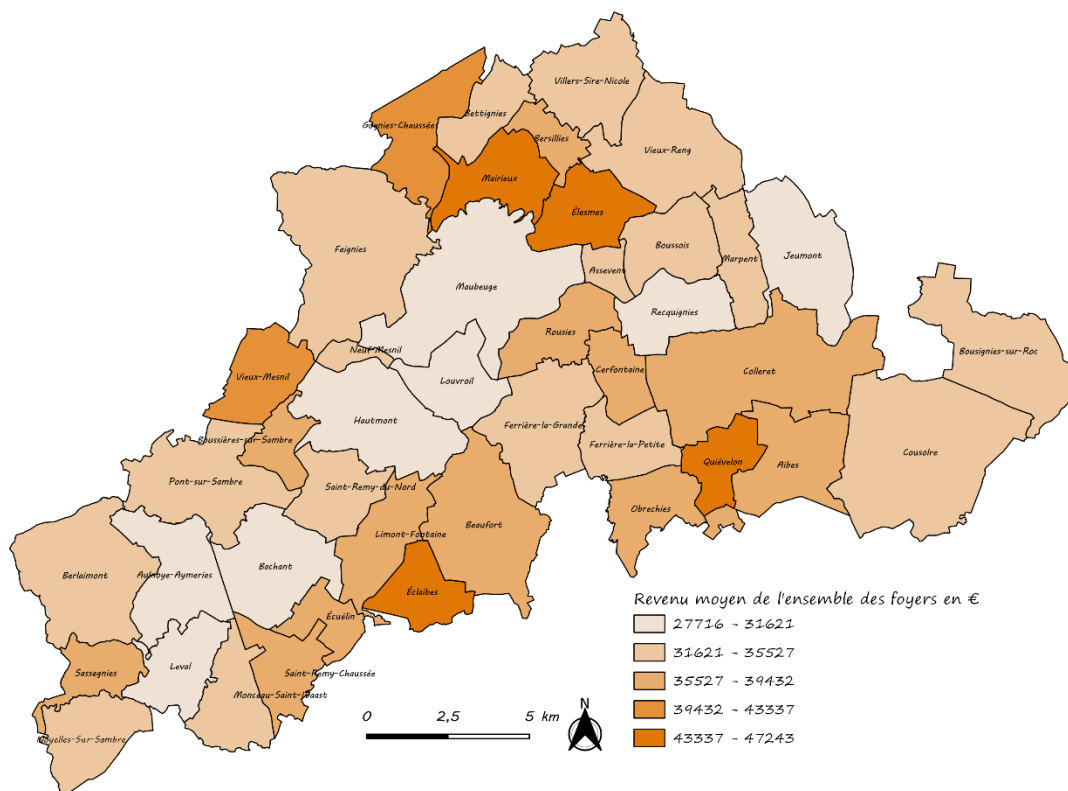
Le taux de pauvreté du référent fiscal en 2019 à la communauté d'agglomération Maubeuge Val-de-Sambre est de **26,9%**. Les moins de 30 représentent la part la plus élevée qui est concernée par ce taux.

Graphique 6 : Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2019- CAMVS



ADU d'après INSEE 2018

Carte 2 : Revenu Moyen de l'ensemble des foyers de la CAMVS en 2018



ADU d'après DGFIP 2018



2. Caractéristiques du parc de l'habitat

INDICATEURS CLEFS

L'analyse du parc de logement existant permet de disposer d'une vision globale sur le parc du logement, son état et ses caractéristiques notamment son âge, son confort, les différentes typologies de logement, ... ainsi que faire une lecture des évolutions du territoire en termes de logement et d'habitat.

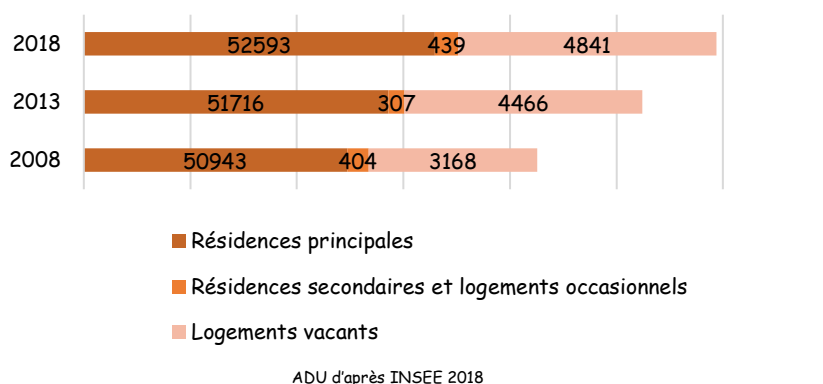
Il s'agit d'une partie phare de l'observatoire de l'habitat qui sert de base d'observation et d'analyse d'autres dynamiques territoriales.

La CAMVS comporte, selon l'INSEE, 57 973 logements en 2018. Le nombre de logements a continué de s'accroître depuis 1968. Entre 1968 et 2018 : + 15 513 logements.

Le nombre de logements vacants a connu une augmentation depuis 2008 : + 1673 logements vacants.

Dans le territoire de la CAMVS, la part des maisons s'élève à 77%.

Graphique 8 : Evolution du nombre de logements par catégorie - CAMVS



Typologie du parc

D'après les données de l'INSEE, la part des logements de type T5 ou plus représentent 52% de l'ensemble du parc de logements. A noter que la part des logements de type T2 a connu une baisse de -0,4 points entre 2013 et 2018.



57 973 logements

90,9% de résidences principales

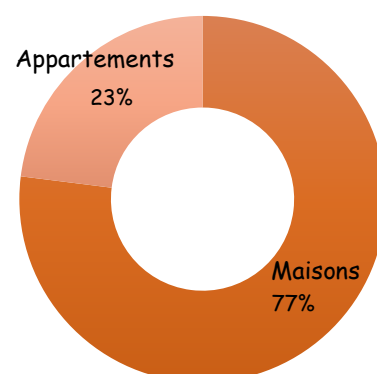


55,1% propriétaires

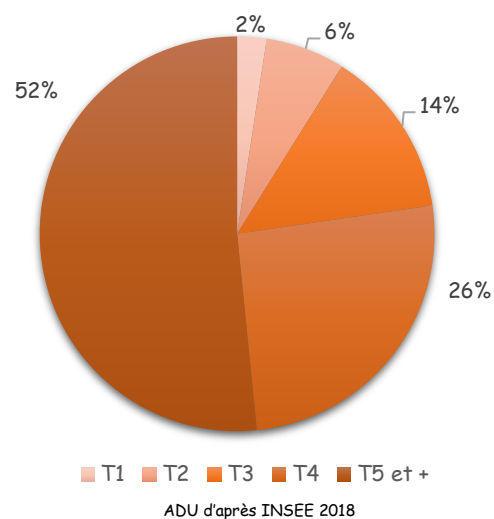


8,4% logements vacants

Graphique 7 : Type de logement



Graphique 9 : Répartition des logements par nombre de pièce



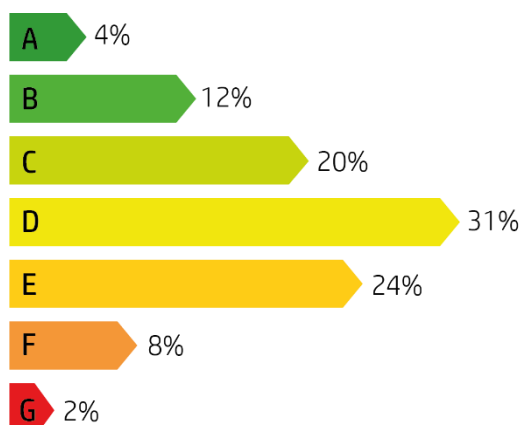
La performance énergétique

Au total, 1563 diagnostics énergétiques ont été enregistrés en 2020 dans la base de données de l'ADEME, parmi eux 967 sont exploitables. Ces diagnostics nous permettent de nous renseigner sur la performance énergétique d'un logement. Ces données sont à mettre en lien, au moins en partie, avec l'ancienneté des logements dans la CAMVS.

1. La consommation d'énergie

10% des logements sont considérés comme énergivores (classe F ou G), à l'inverse 16% sont classés A ou B soit à faible consommation énergétique.

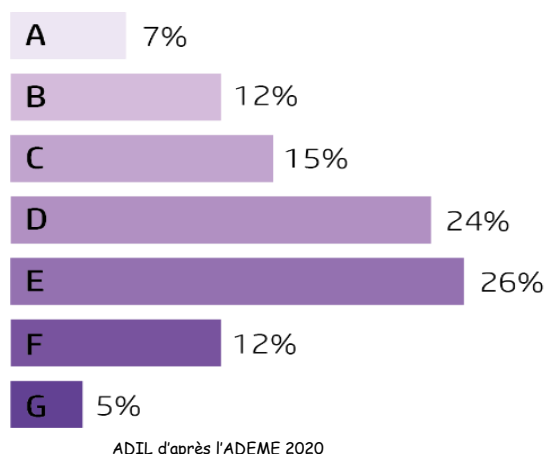
Valeurs manquantes : 295



2. L'émission de gaz à effet de serre

16% des logements émettent une grande quantité de gaz à effet de serre et sont classés F ou G. Pour rappel, les GES dépendent essentiellement de 3 critères que sont le système de chauffage et de production d'eau, l'isolation du logement et les habitudes de consommation du ménage.

Valeurs manquantes : 295



Quelle méthodologie utilisée afin d'identifier les logements énergivores ?

Les données en Open Data de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) permettent un renseignement sur la performance énergétique des logements. Il s'agit ainsi de pouvoir identifier la part des logements énergivores.

Un logement énergivore est une habitation qui consomme plus que ce qu'il est nécessaire pour vivre confortablement. Un logement est déclaré énergivore s'il consomme plus de 331 kWh par mètre carré et par an. Les logements catégorisés de classe F et G lors d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sont donc concernés.

Il faut noter que pour la CAMVS, il existe des logements dont le DPE n'a pas été encore réalisé ou des DPE non renseignés sur la base de données de l'ADEME.

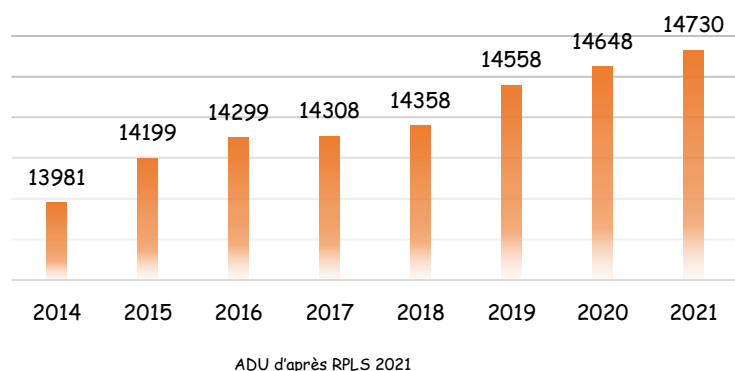
PARC SOCIAL

Indicateurs clefs

1. Un parc en augmentation

Le parc locatif social de la CAMVS représente un poids important. Selon le RPLS 2021, la CAMVS compte 14 730 logements locatifs sociaux. Entre 2014 et 2021, on remarque une augmentation de 749 logements locatifs sociaux (LLS). L'augmentation annuelle la plus importante depuis 2013 est entre 2018 et 2019 (+1,39 points).

Graphique 10 : Evolution du nombre de LLS - CAMVS



2. Une surreprésentation de logements individuels

La répartition des logements sociaux par type ressort une prédominance du collectif avec un nombre de 8847 LLS. La part des maisons représente 40% dans le logement social alors que pour le parc privé, elle s'élève à 23%.

3. De grandes typologies

Le parc social de la CAMVS est marqué par la présence des T3 (33%) et T4 (32%) tandis que les T1 ne représentent que 6%.

4. Un parc ancien

Le parc social de la CAMVS est assez ancien. Le nombre de LLS qui ont entre 40 et 60 ans représente 6283 logements.

L'âge moyen du parc locatif social de la CAMVS : 40,22



14 730 logements locatifs sociaux en 2021

Soit 24,5 % du parc de logement de la CAMVS



+ 0,56 % entre 2020 et 2021

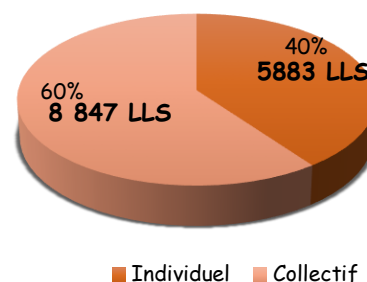
Evolution annuelle du parc de logement social



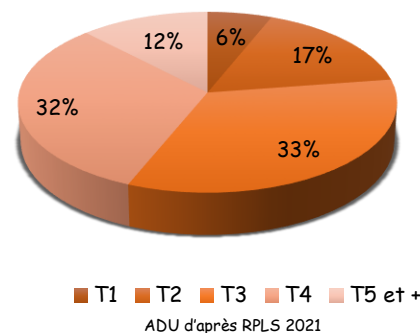
94 logements locatifs sociaux

Mis en service en 2021

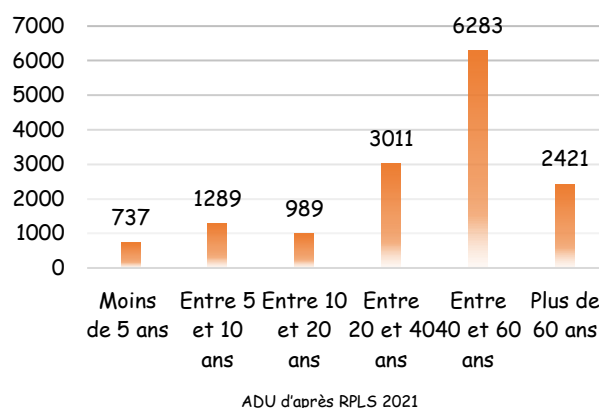
Graphique 11 : Typologie des logements sociaux



Graphique 12 : Répartition des logements sociaux par nombre de pièce



Graphique 13 : Répartition des LLS par tranche d'âge - CAMVS



5. Une offre en LLS surtout représentées dans les communes du cœur urbain de l'agglomération

Carte 3 : Nombre de logements locatifs sociaux par commune au 1^{er} janvier 2021

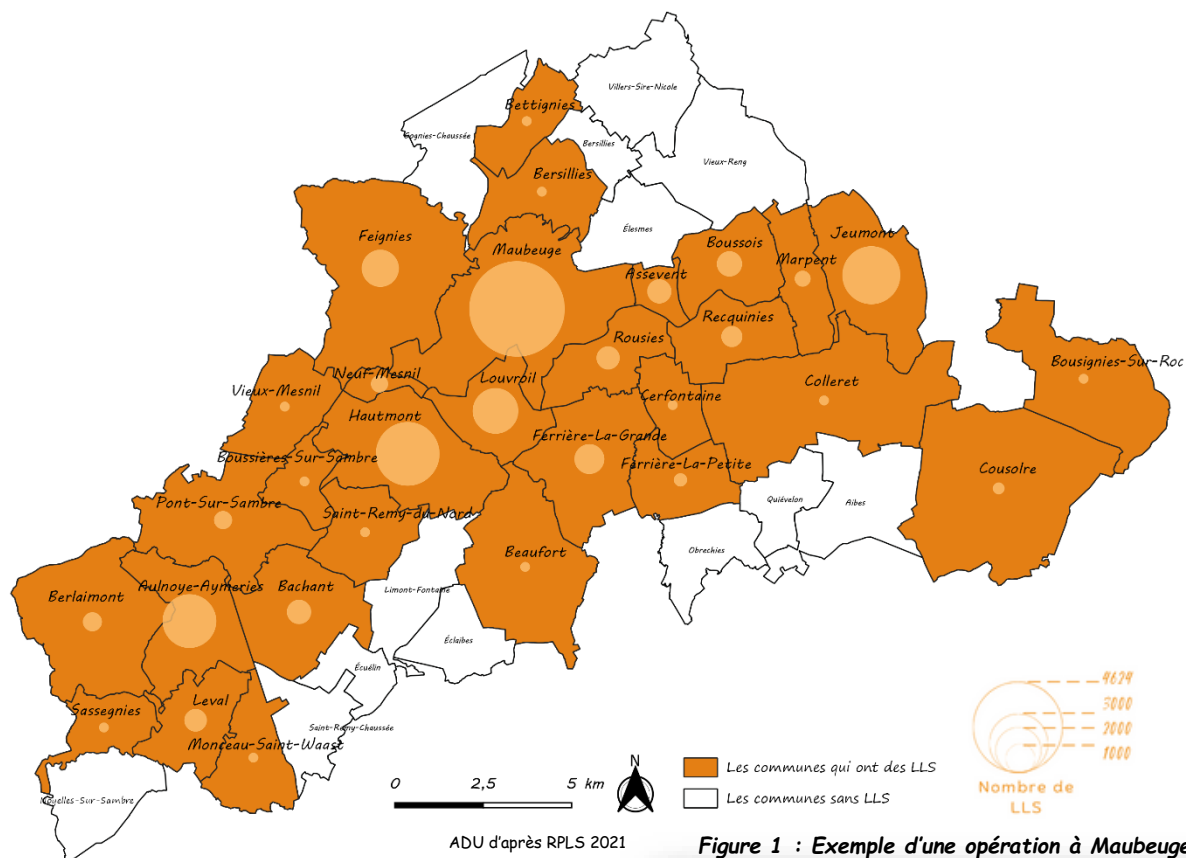


Figure 1 : Exemple d'une opération à Maubeuge



Figure 2 : Exemple d'une opération à Neuf-Mesnil



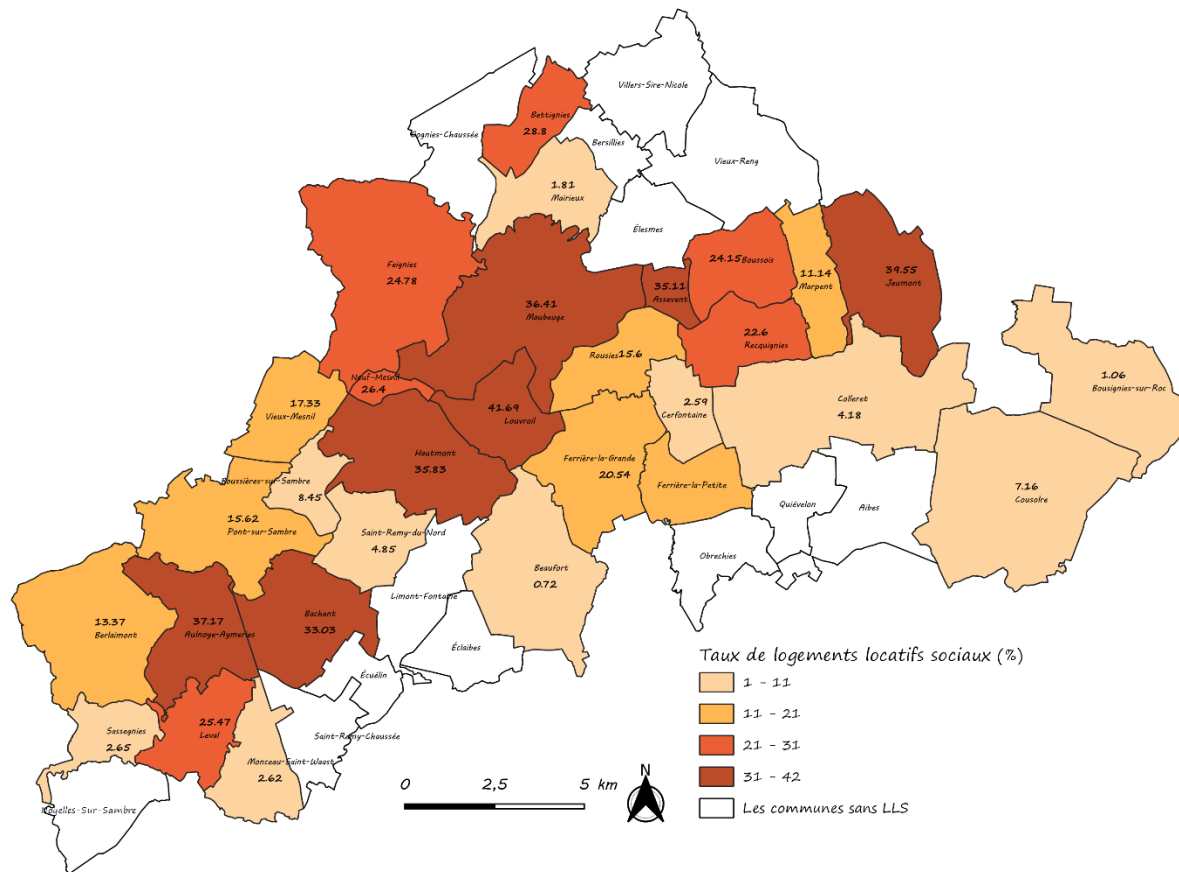
Le parc locatif social se concentre plus dans le centre de l'agglomération. Les villes qui englobent le plus de logements locatifs sociaux (au 1^{er} janvier 2021) sont :

- Maubeuge : 4624 LLS
- Hautmont : 2053 LLS
- Jeumont : 1698 LLS
- Aulnoye-Aymeries : 1456 LLS
- Louvroil : 1047 LLS

La proportion de logements locatifs sociaux a dépassé les 30% dans certaines communes : Maubeuge, Jeumont, Assevent, Hautmont, Aulnoye-Aymeries...et la commune de Louvroil a atteint les 40% depuis 2020.

Beaucoup des petites communes des espaces périurbains n'ont pas de parc social et lorsqu'il en existe un, il ne dépasse pas 10 %.

Carte 4 : Taux de logements locatifs sociaux par commune au 1^{er} janvier 2021

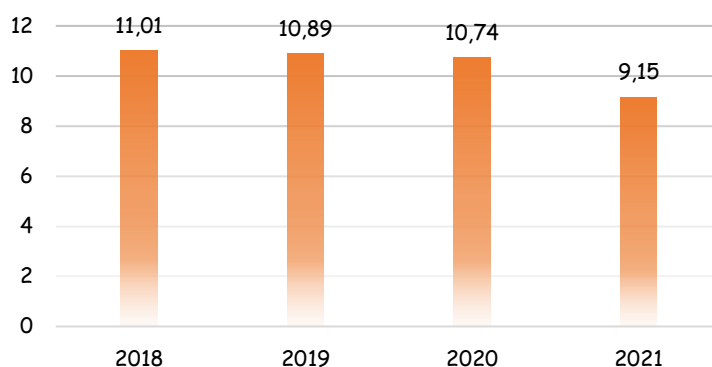


6. Mobilité et emménagement dans les logements

Le taux de mobilité représente le pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Selon les données du RPLS 2021, ce taux a connu une baisse légère entre 2020 et 2021 à la CAMVS.

Il s'agit d'un indicateur révélateur d'un phénomène de rattachement au logement qui limite les mutations au sein du parc social.

Graphique 14 : Evolution du taux de mobilité (%) - CAMVS



ADU d'après RPLS 2021

Niveaux de loyers

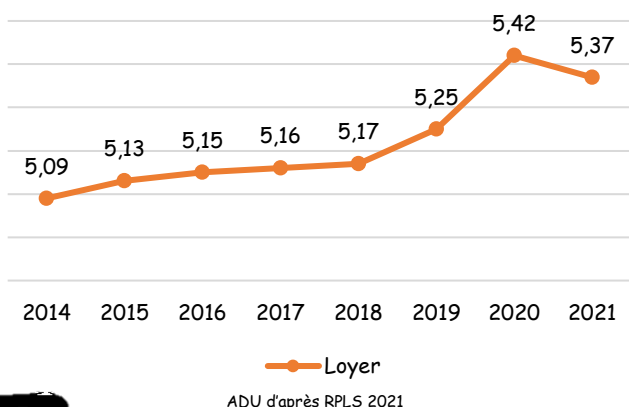
Cette partie s'intéresse à l'analyse des niveaux de loyers du parc locatif social de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre. Il s'agit d'identifier les tendances, les dynamiques ainsi que la répartition du parc par modes de financement. L'intérêt de cette analyse est de pouvoir anticiper une politique d'encadrement des loyers si nécessaire.

Le parc de logements sociaux est en partie accessible aux ménages les plus modestes au regard des niveaux de loyers pratiqué. D'après le RPLS 2021, le loyer moyen sur l'agglomération est de **5,37 €/m²**.

Au niveau régional cette moyenne s'élève à 5,63 €/m² et au niveau national à 5,91 €/m².

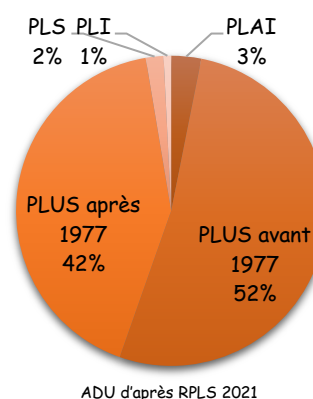
Le parc locatif social de la CAMVS se caractérise par une prédominance des logements sociaux **PLUS** (financés par un Prêt Locatif à Usage Social).

Graphique 16 : Evolution du loyer moyen par m² - CAMVS

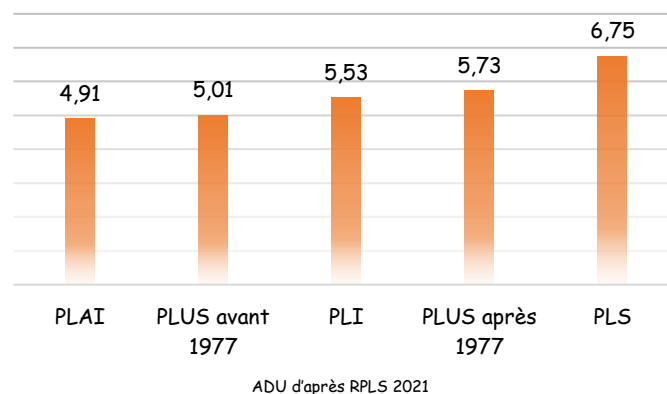


 13 746 PLS loués

Graphique 15 : Répartition du parc par mode de financement



Graphique 17 : Loyer moyen par financement - CAMVS



Logements sociaux PLUS, PLAI, PLS et PLI, quelles différences ?

PLUS : Le Prêt Locatif à Usage Social a pour objectif de permettre la construction de logements sociaux, destinés à des personnes en situation de précarité.

PLAI : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration est destiné à une population présentant un double handicap économique et social (Situation de grande précarité).

PLS : Le Prêt Locatif Social est destiné à une marge plus aisée de population. Il a pour objectif de permettre la construction de logements sociaux dans les zones tendues.

PLI : Le Prêt Locatif Intermédiaire est destiné aux locataires dont les ressources dépassent les plafonds d'accès à un logement social sans pour autant leur permettre de se loger dans le privé.

Performance énergétique

L'analyse de la qualité du parc de logement sert à identifier les situations de vulnérabilité énergétique, le risque de précarité énergétique, la requalification de l'habitat indigne... Il s'agit de plusieurs indicateurs à mettre en perspective avec l'ancienneté des bâtiments. Cette partie s'intéresse à la performance énergétique du parc social de l'habitat.

90,5 % des logements sociaux de la CAMVS ont fait l'objet d'un diagnostic de performances énergétiques (DPE). Les étiquettes A et B regroupent 1128 logements. Ainsi, environ 9% du parc est énergétiquement performant.

Inversement, 24% du parc, soit 3110 logements sont considérés comme énergivores (E+F+G), dont près de 995 logements très énergivores (F+G).



13 331 LLS dont le DPE a été réalisé



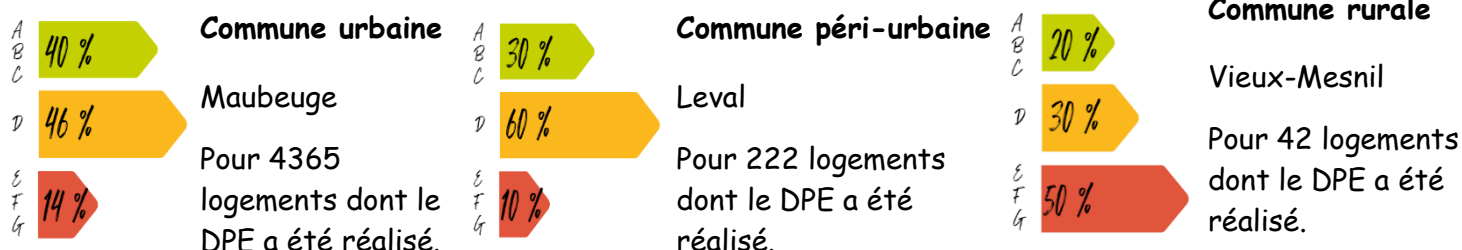
3 110 LLS énergivores (E+F+G) soit 24% du parc social

1. Une situation de précarité énergétique

Au vu des faibles revenus des ménages locaux, le poids du parc ancien indique un risque de précarité énergétique. 26% des ménages de la CAMVS en LLS se trouvaient en situation de vulnérabilité énergétique : Les dépenses énergétiques dépassent 10% du revenu disponible. 11% des ménages de la CAMVS avaient un taux d'effort énergétique supérieur à 10% et un reste à vivre inférieur à 1,5 RSA : Une situation de précarité énergétique.

Les communes « périurbaines » et « rurales » présentent un profil de performance énergétique moyen. Hormis quelques passoires thermiques, les logements récents en milieu urbain ont ainsi fait l'objet de l'application d'une réglementation thermique.

2. Quelques exemples...



Quelles possibilités d'actions ?

La loi Climat et Résilience renforce la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. Le gel des loyers des passoires thermiques s'applique depuis le 24 août 2022.

Afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique, il existe plusieurs aides financières notamment Ma Prime Rénov' qui est intégralement versée par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et permet de financer la plupart des travaux de rénovation énergétique. Elle est accessible à tous les propriétaires, qu'ils occupent ou louent leur logement.

Demande en logement social

L'objectif de cet observatoire est aussi de suivre l'évolution de la demande en logement social sur le territoire de la CAMVS. Il permet d'identifier les caractéristiques des demandeurs de logements sociaux, les délais d'attente et d'attribution des logements sociaux.



Délai moyen d'attribution de la CAMVS : **11 mois** pour 14 mois au niveau de la région.



Le nombre de ménages logés entre début janvier 2022 et fin mai 2022 : **482 ménages**.



Le nombre de demandes en stock au 27 mai 2022 à la CAMVS est de : **4425 demandes**.

1. La demande suivant le motif : Logement trop petit ou plutôt trop cher !

L'analyse des demandes de logement social suivant le motif en 2020 sur le territoire de la CAMVS fait ressortir des tendances :

16% des demandes le sont pour le motif « logement trop petit »

12% pour le motif « Sans logement propre »

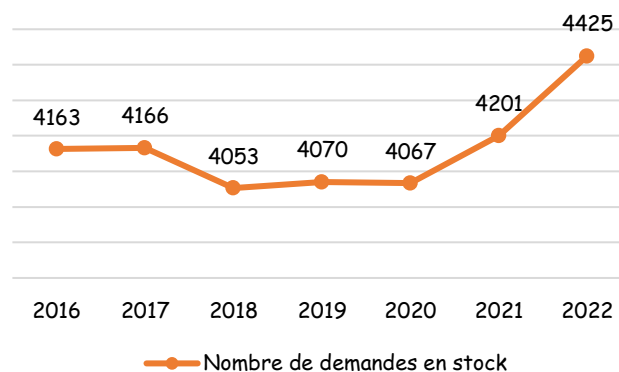
Et 9% pour des problèmes liés à un « Logement trop cher ».



2. Une augmentation de demande de logements locatifs sociaux

D'après le fichier SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social), la demande en stock de la Communauté d'Agglomération Maubeuge val-de-Sambre reste stable entre 2016 et 2017 puis elle connaît une baisse entre 2018 et 2020. Tandis que sur la période 2020-2022, ce nombre a connu une augmentation importante.

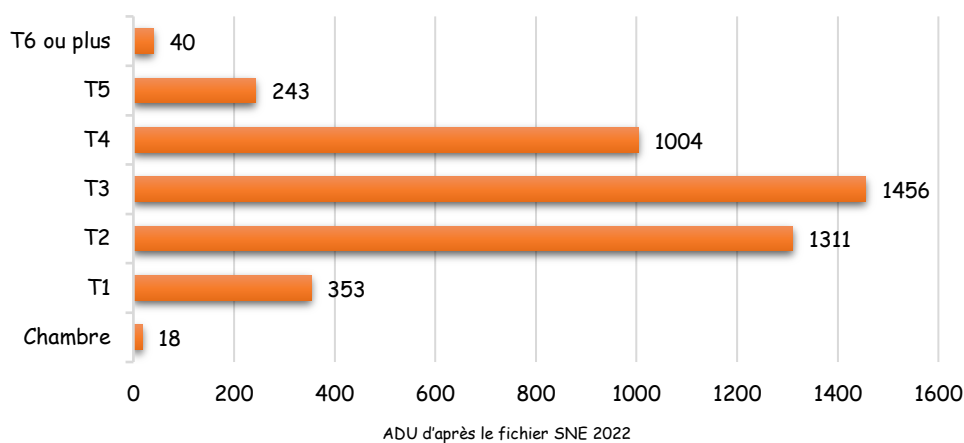
Graphique 18 : Evolution du nombre de demandes en cours de LLS - CAMVS



3. La demande suivant le type de logement recherché : une forte demande de typologies moyennes

La répartition des demandes en cours selon le type de logement recherché en 2022 (Situation à fin mai) se présentent comme suit :

Graphique 19 : Nombre de demandes en cours selon le type de logement recherché en 2022 - CAMVS

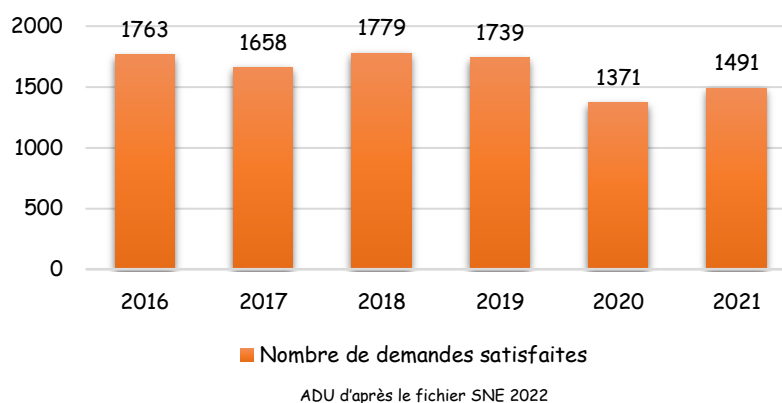


D'après cette analyse, les typologies les plus demandées sont des typologies moyennes de T2 à T4.

4. Evolution des attributions

L'évolution du nombre des demandes satisfaites reflète plus au moins une stagnation autour d'environ 1700 demandes par an, mais à partir de 2020, ce nombre va connaître une chute pour avoisiner les 1400 demandes.

Graphique 20 : Evolution du nombre de demandes satisfaites de LLS - CAMVS



5. Le taux de pression

L'indicateur de taux de pression de la demande en logement social met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire. Pour le cas de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre, ce taux représente en 2018 :

*Communauté d'Agglomération
Maubeuge-Val de Sambre*

2,4 demandes en cours pour une attribution

Région Hauts-de-France

3,1 demandes en cours pour une attribution

Logements vacants

D'après les données RPLS 2021, le taux de vacance représente la part des logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique / logements proposés à la location.



13 937 logements locatifs sociaux loués ou proposés à la location

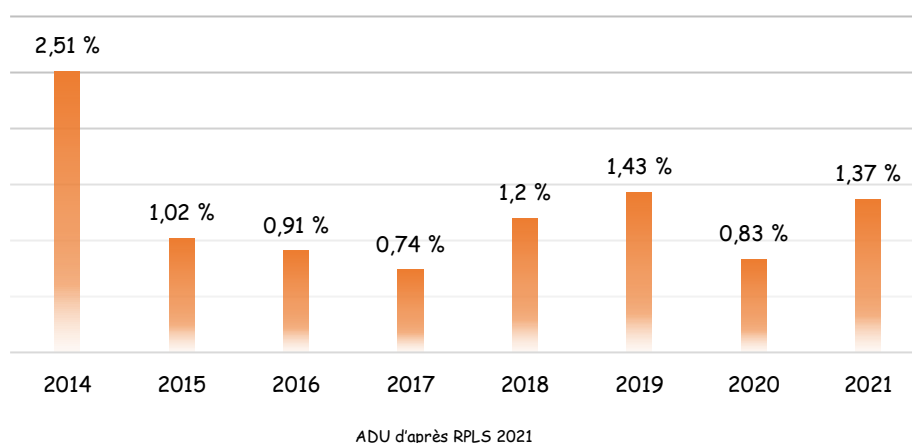
En 2021, le nombre de logements vacants est de 191 logements locatifs sociaux.



191 logements locatifs sociaux vacants
Soit 1,37% en 2021

La part des logements vacants a connu une baisse entre 2014 et 2017 en passant de 2,51% à 0,74%. Cependant, entre 2020 et 2021, une augmentation de (+0,54 points) a été remarquée.

Graphique 21 : Evolution du taux de vacance des logements locatifs sociaux



Quelle différence entre la vacance structurelle et frictionnelle ?

Selon la définition de l'INSEE, Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Il existe deux types de vacance :

La vacance de rotation ou « frictionnelle » lorsqu'un logement reste vide pour une durée courte (Cette vacance est liée aux délais entre les mutations du parc : location ou vente).

Et la vacance « structurelle » qui se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche pour diverses raisons (insalubrité du logement, inadéquation de l'offre et de la demande, loyer trop élevé, etc.).

PARC PRIVE

Indicateurs clefs

Au niveau de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, le parc privé représente 75,5% du parc de logements.

En ce qui concerne les communautés de communes appartenant à l'arrondissement Sambre-Avesnois, ce taux de logements privés s'élève à 94 % à la communauté de communes du Pays de Mormal, 79% à la communauté de communes du Sud de l'Avesnois et 93% à la communauté de communes du Cœur de l'Avesnois.



44 436 logements relevant du parc privé en 2021

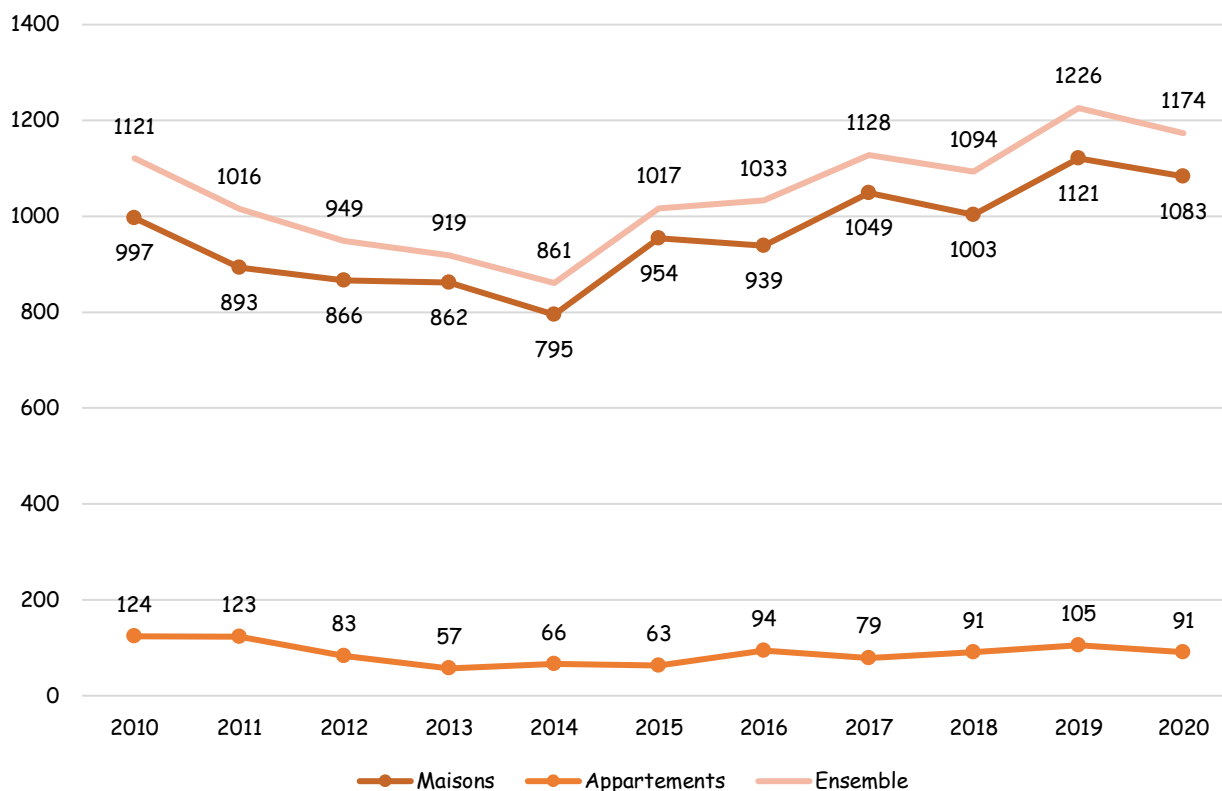
Soit 75,5 % du parc de logement de la CAMUS

Transactions immobilières

1174 ventes de logements en 2020

C'est le nombre de transactions enregistrées dans la base de données Demandes de Valeurs foncières. Le chiffre est en augmentation de 12% par rapport à 2018.

Graphique 22 : Evolution du volume des transactions enregistrées depuis 2010



ADIL d'après DVF 2020



1121
transactions
de maisons



105
transactions
d'appartements



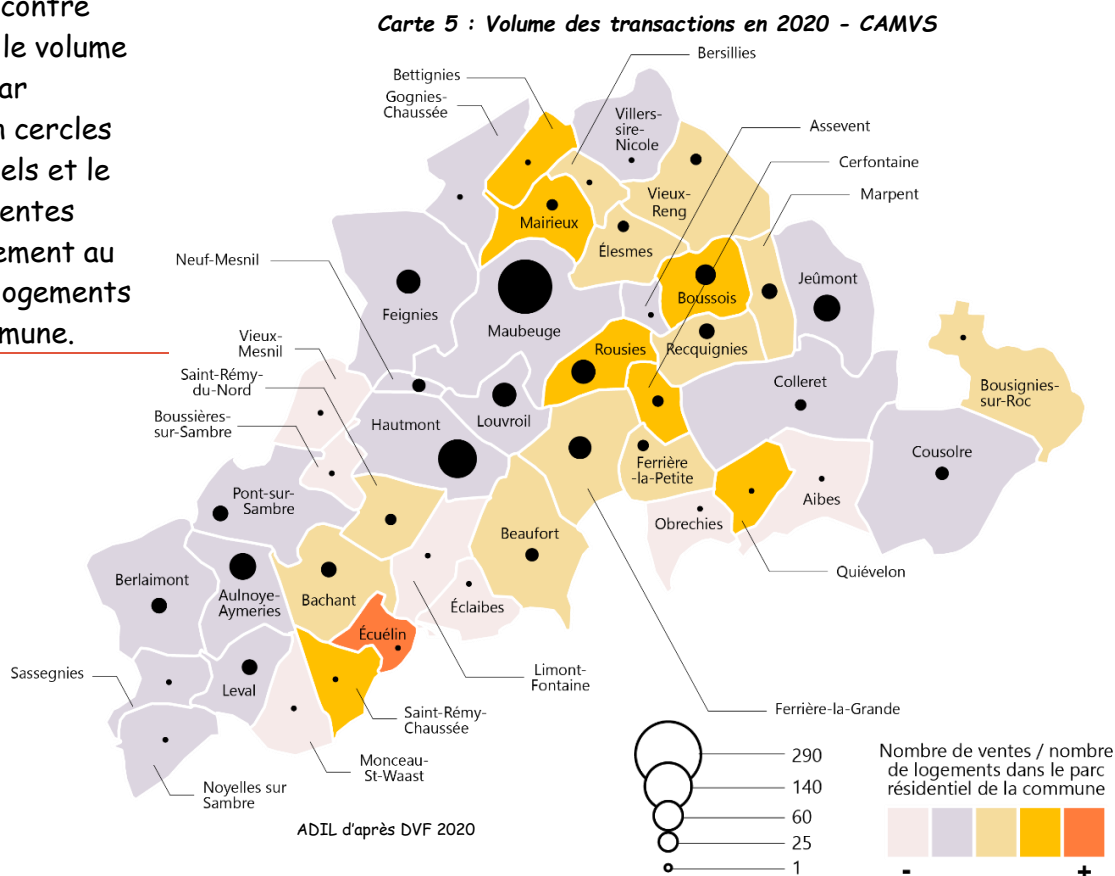
La base de données DVF+ pour l'identification du volume de transactions immobilières

La DGALN et le Cerema propose DVF+ open-data, qui permet d'accéder librement à la donnée "Demande de Valeurs foncières" (DVF) sous la forme d'une base de données géolocalisée aisément exploitable pour l'observation des marchés fonciers et immobiliers.

Les données issues de cette base de données en libre-service concernent les mutations immobilières à titre onéreux des cinq dernières années.

Ce modèle, développé pour faciliter les analyses, fournit notamment une table des mutations dans laquelle chaque ligne correspond aux informations et à la localisation d'une transaction.

La carte ci-contre représente le volume de ventes par commune en cercles proportionnels et le volume de ventes comparativement au nombre de logements dans la commune.



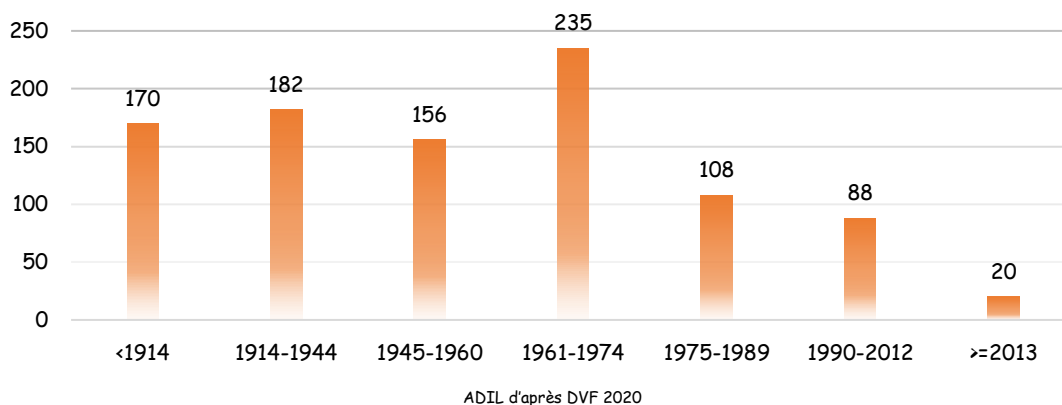
Maubeuge concentre 1 vente sur 4 en 2020

En termes d'effectifs, logiquement, Maubeuge cristallise une bonne partie des transactions : 1 vente sur 4 en 2020 s'est effectuée dans cette commune. Ecuélin, petite commune rurale, présente avec 5 transactions seulement, le ratio le plus important de ventes comparativement au parc existant : 8% du parc aurait été vendu en 2020. La commune de Boussois, elle, a un ratio important et surtout un nombre de transactions en augmentation non négligeable : +55% entre 2019 et 2020.

57% de ventes dans l'ancien

Les logements vendus sont anciens : 57% des transactions sont faites sur des logements d'avant-guerre et seulement 1% des ventes concernent des logements d'après 2012.

Graphique 23 : Nombre de transactions selon l'ancienneté du bâtiment



1. De grandes typologies

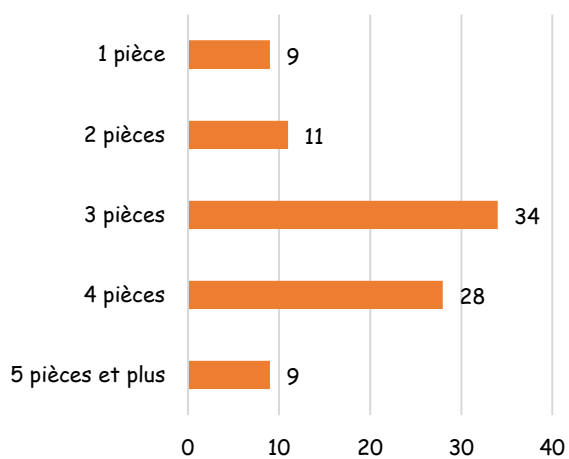
Les biens vendus sont essentiellement de grandes typologies : 45% des maisons font 5 pièces ou plus et 56% des appartements sont composés de 4 pièces ou plus.

Tableau 1 : Biens vendus selon la typologie

	1 à 3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maubeuge	51	22%	76	20%	101	21%
Hautmont	23	10%	47	13%	50	10%
Aulnoye- Aymeries	17	7%	38	10%	30	6%
Jeumont	14	6%	25	7%	33	7%
Feignies	11	5%	16	4%	31	6%

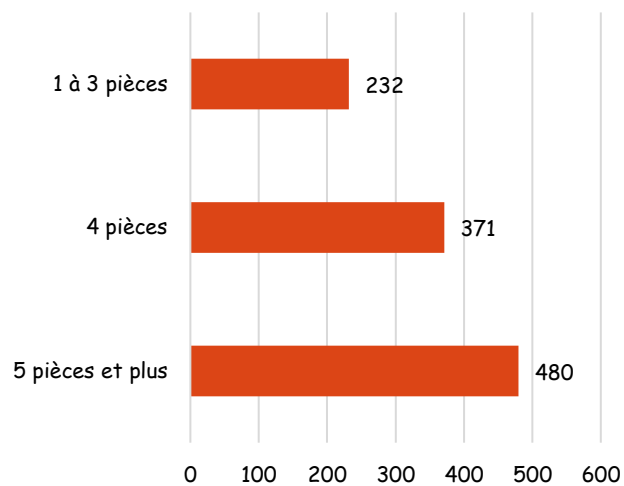
ADIL d'après DVF 2020

Graphique 24 : Typologie des appartements vendus



ADIL d'après DVF 2020

Graphique 25 : Typologie des maisons vendues



ADIL d'après DVF 2020

Prix de vente

1. Des prix de vente en augmentation

Comparativement à 2019, le montant médian des transactions de maisons augmente de 9 000€ pour une surface identique, ce qui se traduit par une augmentation de 77€/m².

Le montant médian des ventes d'appartements reste stable, néanmoins la surface moyenne des biens vendus diminue de 4m². En effet, on constate une baisse de ventes de T5 et une augmentation des ventes de T3 en collectif. Cela entraîne une augmentation de 19€/m² des transactions d'appartements.



99 000€
88m²
1117€/m²



50 000€
64m²
884€/m²

2. Des prix de vente disparates

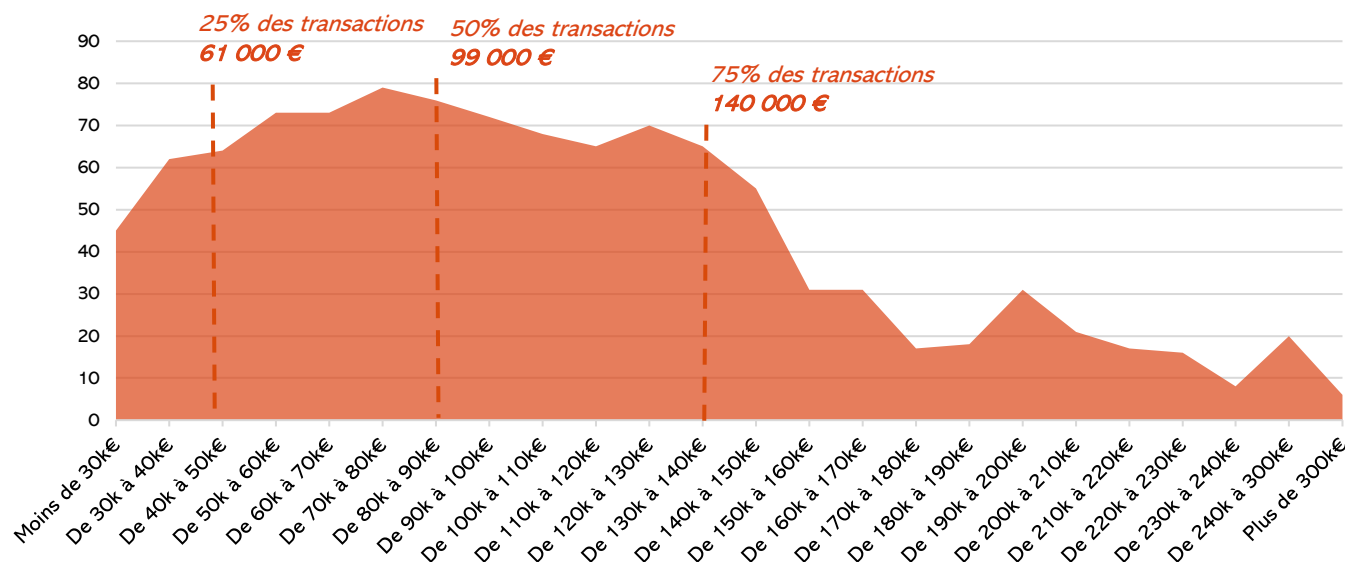
Maisons vs appartements

En ce qui concerne la vente des maisons, le montant des transactions dans la CAMVS est hétérogène. 50% des maisons sont vendues :

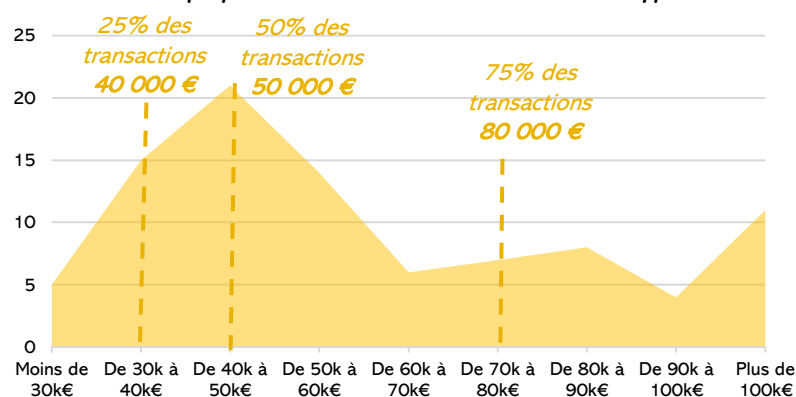
Entre 61 000 et 140 000€

Entre 758 et 1438€/m²

Graphique 26 : Montant des transactions des maisons



Graphique 27 : Montant des transactions des appartements



ADIL d'après DVF 2020

ADIL d'après DVF 2020

50% des appartements sont vendus :
Entre 40 000 et 80 000€
Entre 669 et 1179€/m²

Ce sont les caractéristiques des biens et leur localisation qui influencent les prix, plus que la surface.

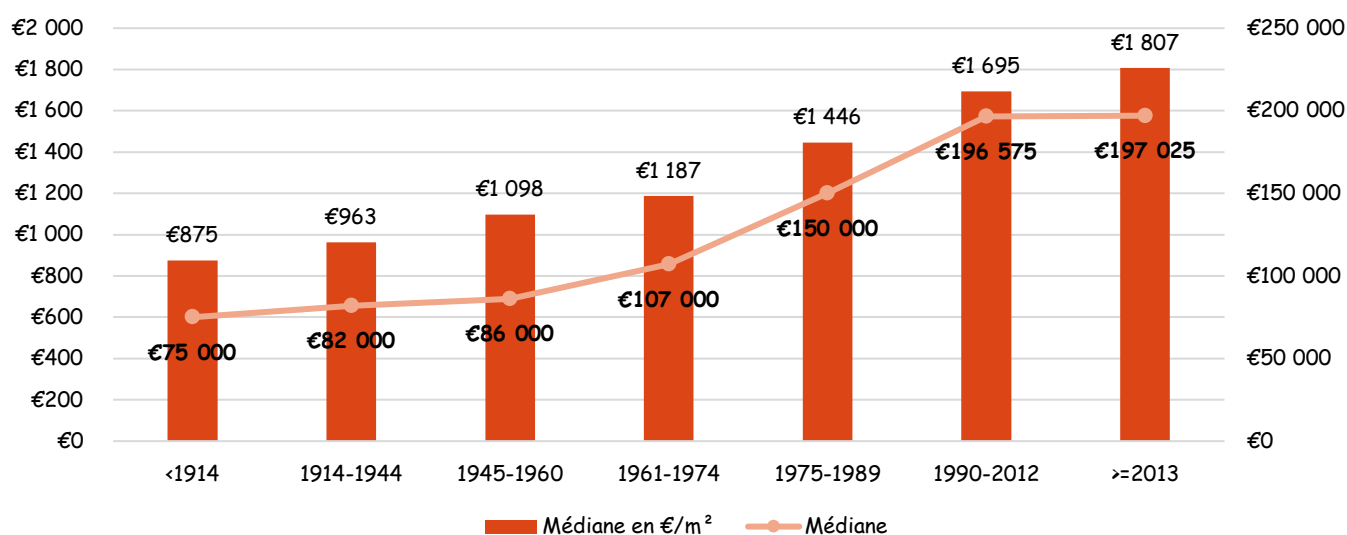
Ancienneté

Plus un logement est récent, plus son prix de vente est élevé en 2020.

A la différence des ventes de 2019 où les biens d'entre-deux guerres se démarquaient, en 2020 le prix de vente médian diminue systématiquement avec l'ancienneté des biens vendus.

La différence de prix des biens construits ces 30 dernières années est particulièrement marquée, cependant ceux-ci sont si peu nombreux (7% des transactions en 2020) que leur impact sur le montant global des transactions est négligeable.

Graphique 28 : Prix médian et prix médian au mètre carré des transactions de maisons en 2019 selon l'époque de construction



ADIL d'après DVF 2020

Surface

Des maisons beaucoup plus chères que les appartements à typologie égale.

En général plus un bien est grand, plus son prix de vente est élevé et plus son prix de vente au m² est faible.

Néanmoins cela ne se vérifie pas réellement dans la CAMVS : la différence de prix de vente/m² entre les maisons de 4 et 5 pièces est négligeable, et par ailleurs on observe une augmentation du prix de vente/m² entre les maisons de 1 à 3 pièces et les maisons de 4 pièces.

Tableau 2 : Prix médian selon la typologie des biens

Type d'habitat	Nombre de pièces	Prix médian	Surface médiane	Prix médian
	1 à 3 pièces	67 000 €	67m ²	1 061 €
	4 pièces	90 000 €	82m ²	1 138 €
	5 pièces	118 800 €	104m ²	1 106 €
	1 à 2 pièces	50 000 €	40m ²	1 214 €
	3 pièces	49 000 €	56m ²	816 €
	4 pièces et plus	58 000 €	73m ²	762 €

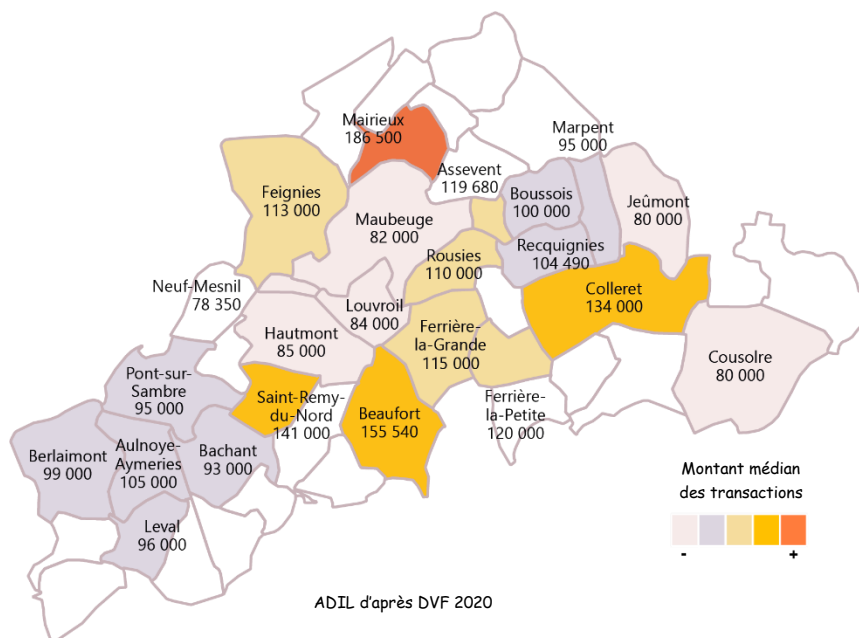
ADIL d'après DVF 2020

Le territoire

Des transactions comparativement onéreuses dans la commune de Mairieux.

En 2020, Mairieux enregistre le montant médian de transactions le plus élevé de l'agglomération (186 500€), avec un montant médian au m² lui aussi particulièrement élevé pour le secteur (plus de 1700€/m²).

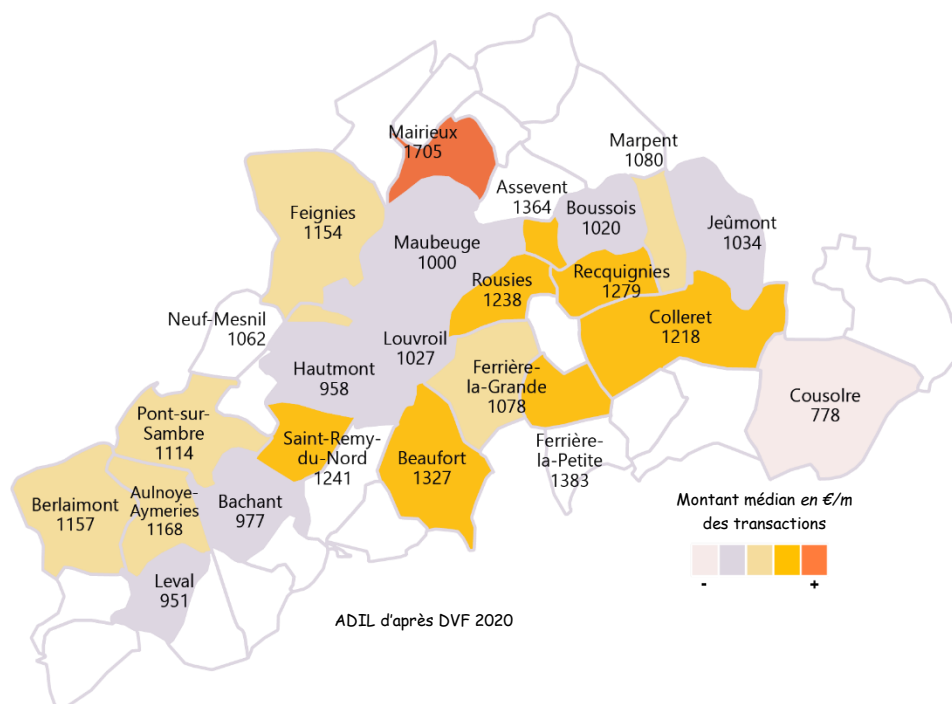
Carte 6 : Montant médian des transactions de maisons en 2020 - Effectifs >10



Cousolre, commune la plus abordable en 2020.

En 2020 Cousolre et Jeumont présentent un montant médian de transactions de 80 000€, le plus faible de l'agglomération. En termes de prix de vente/m², Cousolre seule se démarque avec 778€/m² comme montant médian.

Carte 7 : Montant médian en €/m² des transactions de maisons en 2020 - Effectifs >10



Portrait des propriétaires mobiles

Les données du recensement de la population de l'INSEE indiquent le lieu de résidence des ménages l'année précédant l'enquête. Elles permettent ainsi d'étudier le profil des propriétaires occupants mobiles, ici ceux qui vivaient dans un autre logement au 1er Janvier 2017.

Tableau 3 : Répartition des propriétaires selon leur lieu de résidence

	Propriétaires		Ensemble	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Dans le même logement	27 645	96%	47 141	90%
Dans un autre logement de la même commune	333	1,2%	1 951	3,7%
Dans une autre commune du département	711	2,5%	2 700	5,2%
Dans un autre département de la région	26	0,1%	123	0,2%
Hors de la région de résidence actuelle en France	48	0,2%	326	0,6%
À l'étranger	40	0,1%	139	0,3%
Total	28 803	100%	52 381	100%

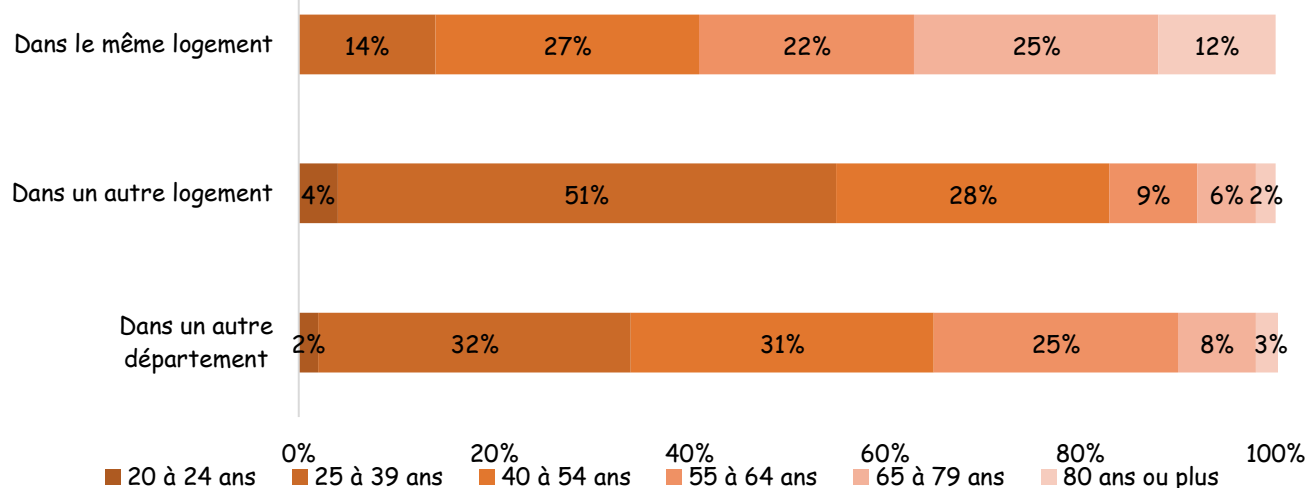
ADIL d'après INSEE 2018

4% des propriétaires de la CAMVS vivaient dans un autre logement l'année précédente.

Les résidents de la CAMVS sont relativement peu mobiles : 90% d'entre eux n'ont pas changé de logement dans l'année. Ce constat est d'autant plus vrai chez les propriétaires où l'on atteint 96% de « stables » dans leur logement.

Les mobiles sont davantage à déménager depuis une autre commune du même département qu'à l'intérieur même d'une commune.

Graphique 29 : Répartition des propriétaires selon leur tranches d'âge

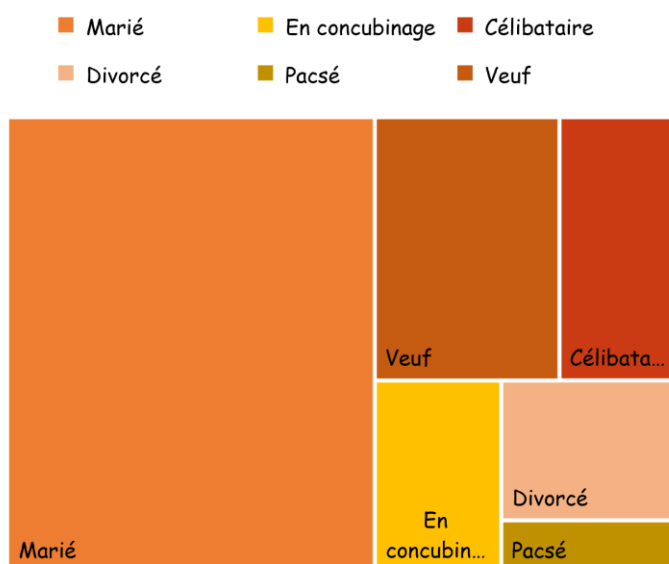


ADIL d'après INSEE 2018

Des jeunes propriétaires plus mobiles

Alors que les 55 ans et plus représentent 58,5% des propriétaires stables, ils ne composent que 17% des mobiles. A l'inverse, plus d'un mobile sur deux a entre 25 et 39 ans.

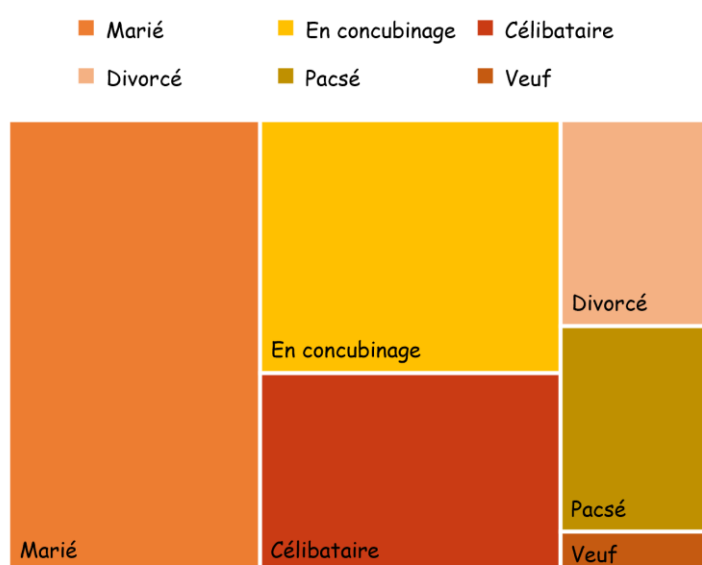
Graphique 30 : Propriétaires stables



Une mobilité à l'âge de la retraite ?

Si, plus que les mobiles, on considère uniquement les personnes ayant déménagé depuis un autre département, les 55 à 64 ans sont un peu plus nombreux en proportion : 25% des propriétaires. On peut imaginer ici une mobilité à l'âge de la retraite.

Graphique 31 : Propriétaires mobiles

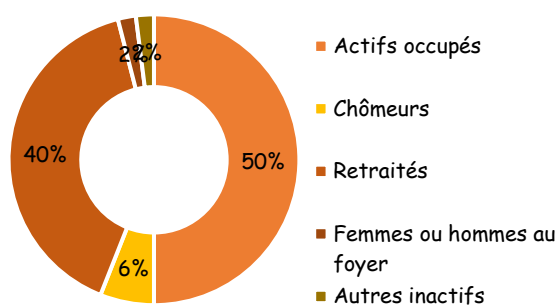


ADIL d'après INSEE 2018

8 propriétaires mobiles sur 10 sont en emploi contre $\frac{1}{2}$ chez les propriétaires stables.

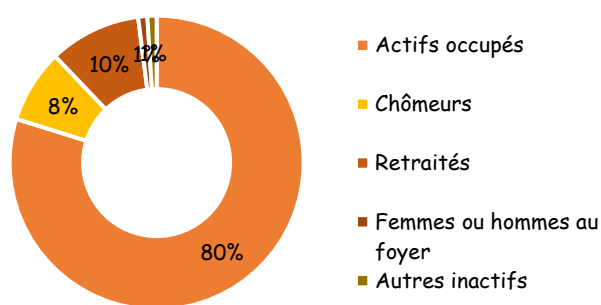
Avec tout ce que nous avons pu observer auparavant, les retraités sont plus nombreux chez les propriétaires stables. La part de chômeurs est légèrement plus importante chez les personnes ayant déménagé dans l'année, ce constat est d'autant plus vrai chez les propriétaires venant d'un autre département : 24% des personnes vivant dans un autre département au 1er janvier de l'année précédente est au chômage.

Graphique 32 : Répartition du type d'activité des propriétaires stables



ADIL d'après INSEE 2018

Graphique 33 : Répartition du type d'activité des propriétaires mobiles



ADIL d'après INSEE 2018

Logements vacants

Parmi les 44 436 logements relevant du parc privé de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, 4 443 sont vacants.

Le taux de logements vacants depuis moins de deux ans au 01/01/2020 du parc privé de la CAMVS est plus important : 5,7% contre 4,3% pour les logements vacants du parc privé depuis deux ans ou plus au 01/01/2020.



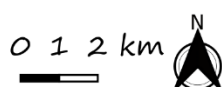
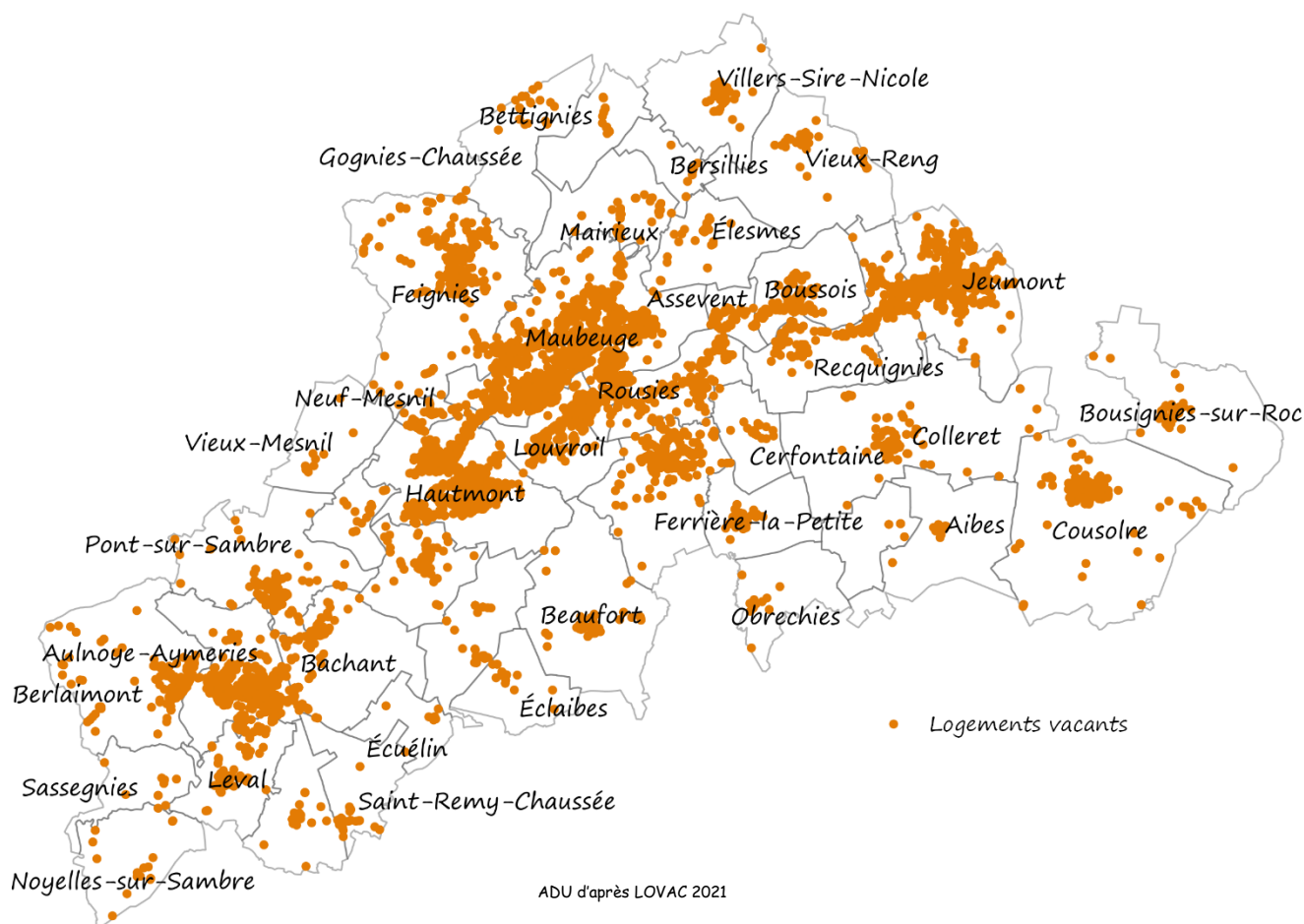
4 443 logements vacants du parc privé en 2021

Soit 9,9 % du parc de logement privé de la CAMVS



La vacance structurelle concerne 4,3% du parc de logements vacants

Carte 8 : Densité des logements vacants en 2021



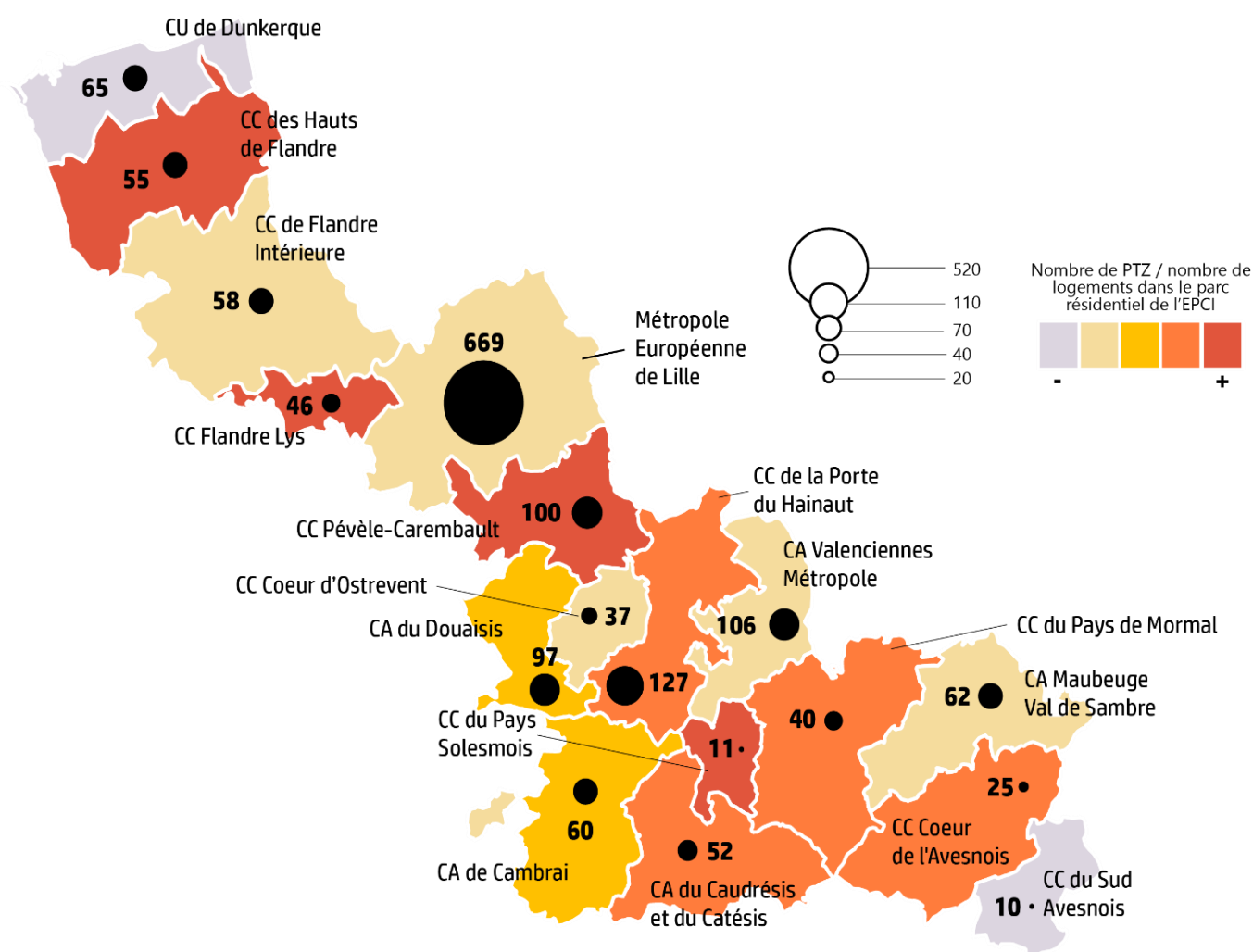
Accession aidée à la propriété

Le prêt à taux zéro est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages modestes. Un temps réservé à l'acquisition de logements neufs et sous certaines conditions très restrictives aux logements anciens (achat d'un logement HLM par les occupants), son champ s'est de nouveau élargi en 2015 permettant l'acquisition dans l'ancien sous conditions de travaux (25% du coût total de l'opération) et de localisation. La communauté d'agglomération de Maubeuge Val-de-Sambre fait partie des territoires où l'acquisition dans l'ancien est permise.

1. Le nombre d'opérations PTZ

En 2021 62 opérations financées par un PTZ ont été réalisées dans la CAMVS.

Carte 9 : Nombre de PTZ et nombre de PTZ pour 10 000 ménages en 2021



ADIL d'après PTZ 2021

Un nombre d'opérations en baisse

Le nombre de transactions réalisées à l'aide de Prêt à taux zéro poursuit sa baisse. En 2020, 70 PTZ étaient enregistrés dans la CAMVS contre 62 en 2021.

Cette baisse n'est pas généralisée à l'ensemble du département : sur 17 EPCI, 12 voient leur nombre PTZ augmenter.

L'évolution la plus notable concerne la Métropole Européenne de Lille où les volumes sont particulièrement importants comparativement au reste du territoire (41% des PTZ du Nord) et où on note une augmentation de 28% du nombre de PTZ. Avec -11% de PTZ l'agglomération de Maubeuge fait partie, avec la Communauté Urbaine de Dunkerque, de

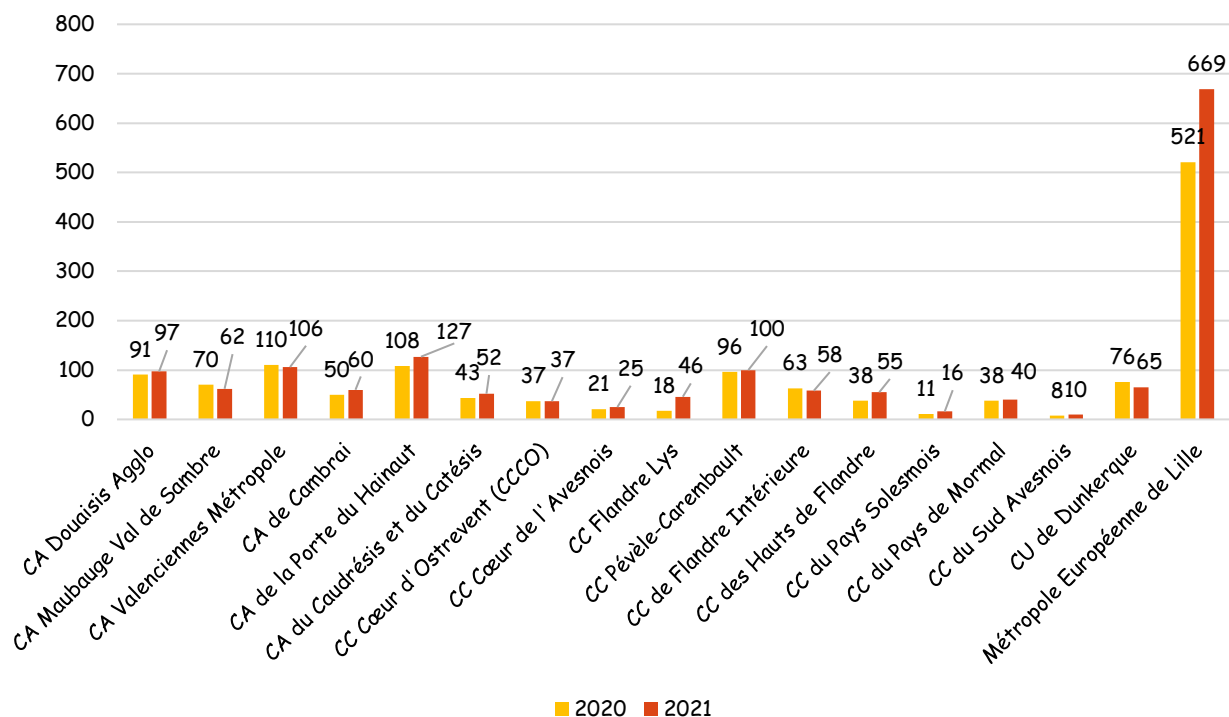
- 11%

**d'opérations PTZ
dans la CAMVS**

Outre les critères de ressources et de statut d'occupation du logement, les PTZ sont également conditionnés à des critères géographiques :

Si les PTZ dans le neuf sont accessibles partout, les PTZ dans l'ancien avec travaux ne sont possibles que dans les zones B2 et C.

Graphique 34 : Nombre de PTZ en 2020 et 2021 selon l'EPCI



2. Les caractéristiques des opérations PTZ



Le nombre, le montant et la durée des prêts et des opérations

Le nombre de PTZ dans l'ancien est nettement plus élevé (44) que dans la construction neuve (14).

Dans la construction neuve, le montant moyen des opérations est près de 82 000€ plus élevé que dans l'ancien, la durée du prêt principal est légèrement plus importante...

Mais c'est surtout le revenu mensuel moyen qui est de près de 1000€ plus important dans le neuf.

Tableau 4 : Caractéristiques des opérations PTZ dans l'ancien et la construction neuve

	 Dans l'ancien		 Dans la construction neuve	
	CAMVS	Nord	CAMVS	Nord
Montant moyen des opérations	124 656 €	149 292 €	206 432 €	233 102 €
Montant moyen PTZ	44 606 €	49 676 €	33 163 €	35 417 €
Total des prêts en moyenne	120 003 €	141 995 €	188 453 €	214 358 €
Durée moyenne du prêt principal	242 mois	250 mois	278 mois	281 mois
Revenu mensuel moyen	2 297 €	2 541 €	3 306 €	3 463 €

ADIL d'après PTZ 2021



Si on rapproche les données de la CAMVS et du département, les montants sont globalement plus élevés à l'échelle du Nord mais ces deux types de prêts ne sont pas équitablement répartis sur le département. Aussi, si la Métropole Européenne de Lille propose, en effectif, le nombre de PTZ le plus important, elle n'abrite que 2% des PTZ dans l'ancien et 4% dans la construction (terrain compris) alors même qu'y sont attribués 89% des PTZ en achat neuf et 79% en construction (hors terrain).

L'effort des accédants au PTZ

Les montants des apports enregistrés dans la CAMVS sont sans commune mesure avec ceux enregistrés l'année précédente. En effet, l'apport moyen enregistré dans l'individuel pur est réduit de moitié : 13 340€ en 2020 contre 7 582€ en 2021. A l'inverse, dans la construction neuve le montant d'apport est multiplié par 2,5 (8 970 en 2020 et 22 882€ en 2021). Les montants d'apport moyen au niveau du département ne connaissent pas de variations aussi importantes.

La part de ménage avec apport, elle, augmente. Elle passe de 50% de ménage avec apport pour l'individuel ancien à 61% et surtout de 33% de ménage avec apport en 2020 dans la construction neuve à 79% en 2021.

Tableau 5 : Effort des accédants au PTZ

	 Dans l'ancien		 Dans la construction neuve	
	CAMVS	Nord	CAMVS	Nord
Montant d'apport*	7 582 €	12 722 €	22 882 €	23 846 €
Part de ménage avec apport*	61%	57%	79%	79%
Ratio prix sur le revenu**	4,8	5,3	5,5	6
Ratio endettement sur le revenu annuel**	4,6	5	5	5,5

*Si supérieur à 100€

** En années de revenus

ADIL d'après PTZ 2021

3. Les caractéristiques des accédants PTZ

Âge de l'emprunteur

Les $\frac{3}{4}$ des emprunteurs de la CAMVS ont moins de 36 ans. La moyenne d'âge est moins élevée que dans le Nord où 29% des accédants ont plus de 35 ans (30% dans les Hauts-de-France).

Taille du ménage

Lorsque l'on compare la taille des ménages ayant accès à la propriété avec un PTZ entre 2020 et 2021, la répartition reste proche dans le département, dans la CAMVS la part de personne seule augmente.

Alors qu'en 2020, 31% des ménages accédants à la propriété avec un PTZ était des personnes seules, c'est le cas de 37% des ménages en 2021.

Statut antérieur de l'accédant PTZ

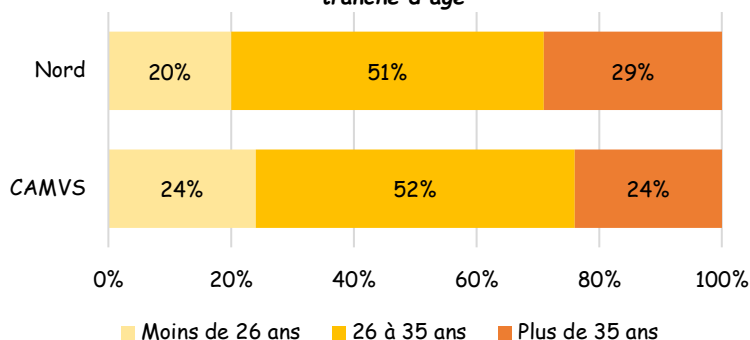
Un tiers des primo-accédants avec un PTZ étaient locataires avant leur achat, un niveau similaire à ce qui est observé dans le Nord.

Les catégories socio-professionnelles des accédants

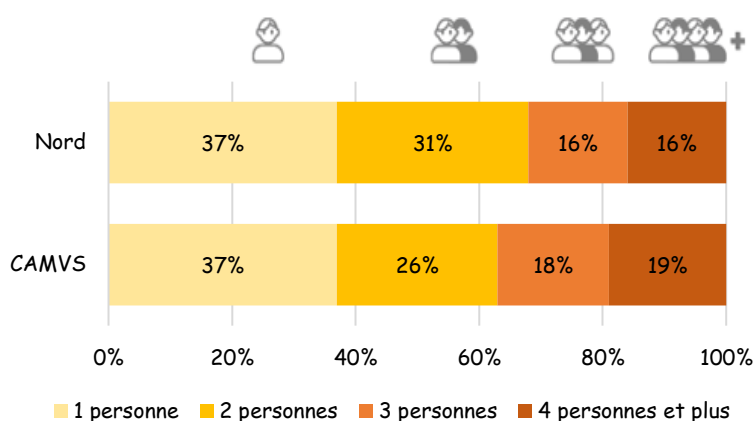
68% des primo-accédants à l'aide d'un PTZ sont ouvriers ou employés.

Au total, sans doute en grande partie pour des questions de seuils de revenus associé à la capacité d'emprunt, seules 3 CSP sur les 7 existantes + les inactifs ont recours de façon significative au PTZ.

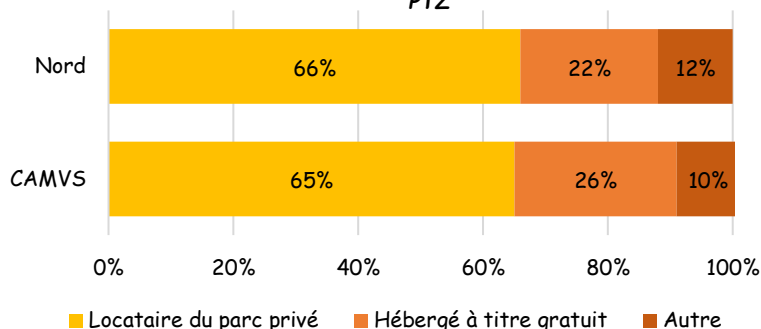
Graphique 35 : Répartition des acquéreurs par tranche d'âge



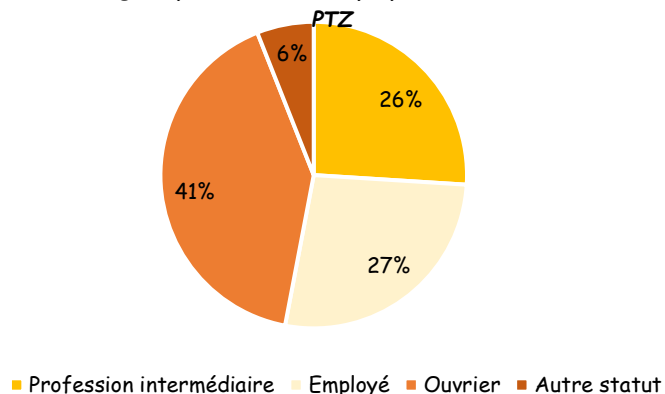
Taille des ménages ayant accès à la propriété avec un PTZ



Graphique 36 : Statut antérieur des accédants PTZ



Graphique 37 : Catégorie socio-professionnelle des ménages ayant accédé à la propriété à l'aide d'un PTZ





3. Dynamiques de la construction

Construction du logement social

Cette partie permet de quantifier et qualifier les logements construits chaque année sur le territoire de la CAMVS. Il s'agit d'étudier les différentes évolutions des marchés de l'habitat et de déterminer les tendances majeures de la construction.

1. Logements mis en service

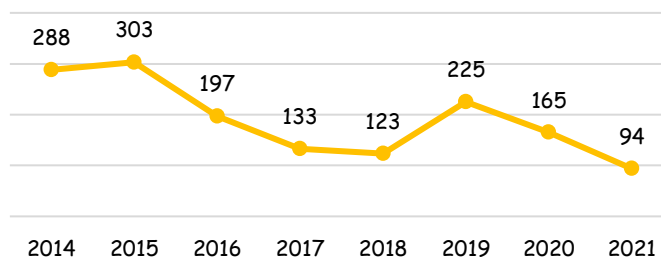
D'après RPLS 2021, 94 logements ont été mis en service en 2021.

Sur les 3 dernières années, on remarque une régression de construction. En 2019, 225 logements locatifs sociaux ont été mis en service.



En moins de 5 ans : 737
Logements locatifs sociaux
ont été construits.

Graphique 38 : Evolution des LLS mis en service - CAMVS

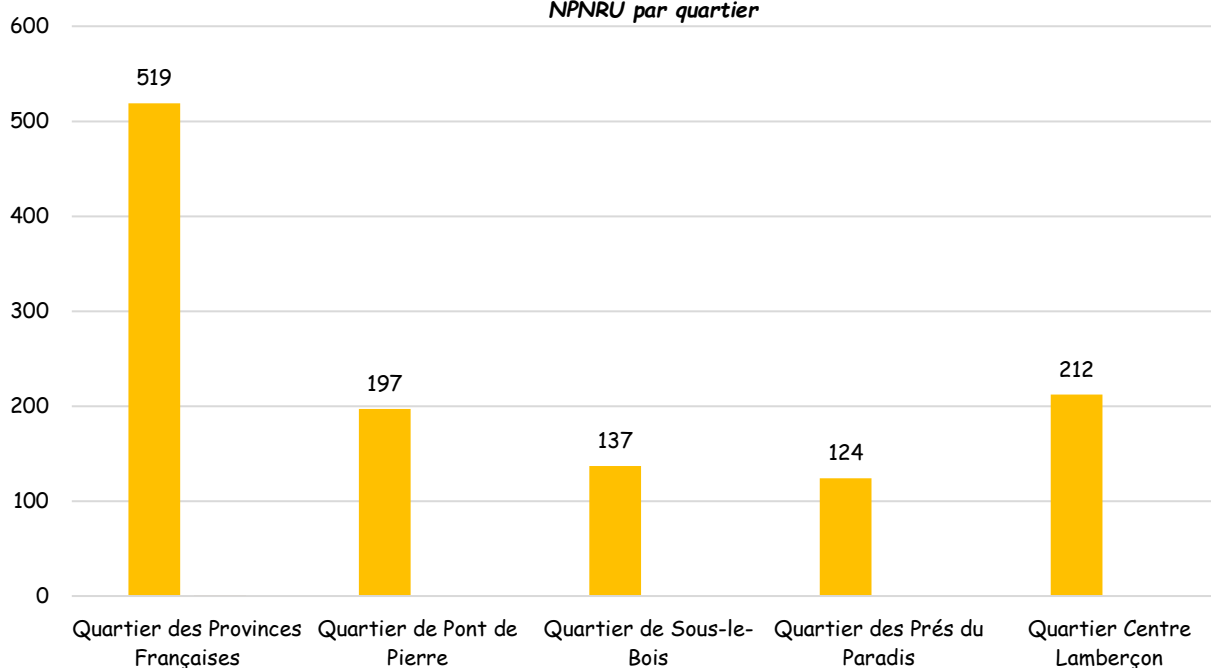


ADU d'après RPLS 2021

2. Démolitions

Dans le cadre du NPNRU, à ce jour 1189 logements ont été démolis dont 212 logements au quartier Centre Lamberçon à Jeumont.

Graphique 39 : Nombre de logements démolis dans le cadre du NPNRU par quartier



■ Nombre de logements démolis

ADU d'après fichier CAMVS 2022

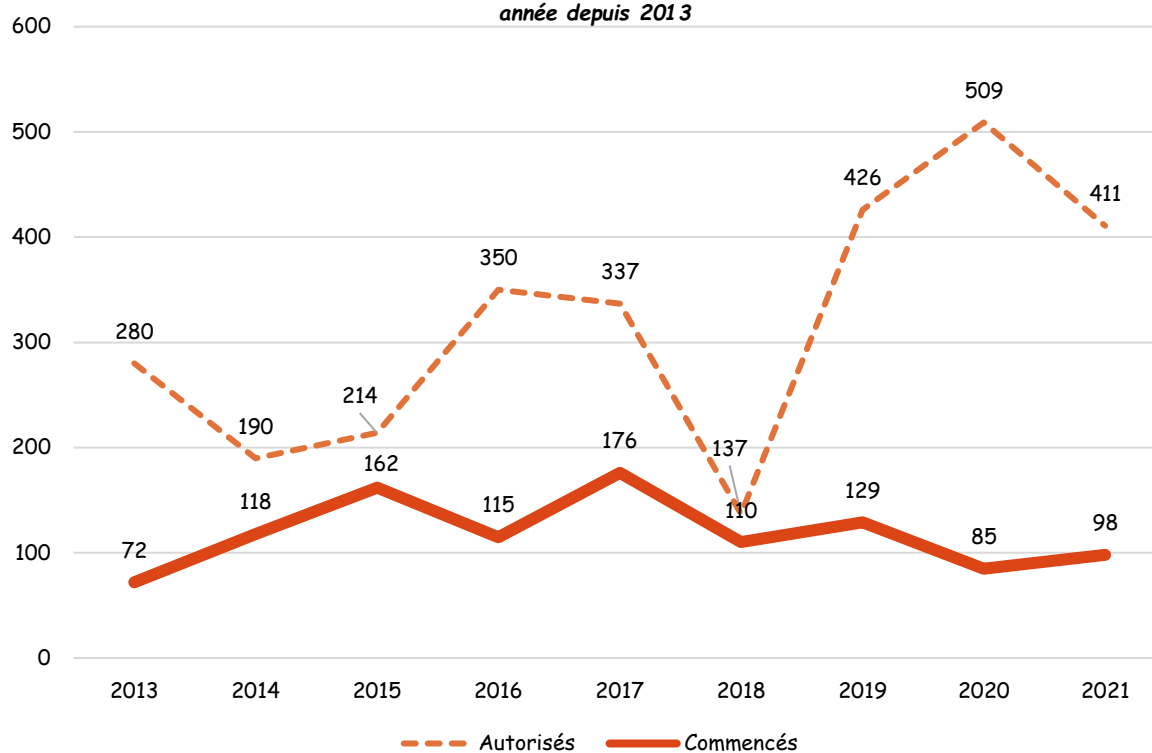
Construction du logement privé

La base Sit@del enregistre les demandes de permis de construire. Chaque demande est associée à un numéro de dossier, et chaque événement de la vie du permis est intégré à la base. Ainsi le système Sit@del contient les informations suivantes :

- Les dépôts de demandes de permis de construire par les pétitionnaires
- Les autorisations délivrées
- Les déclarations d'ouverture de chantier
- La déclaration de fin de travaux, ou DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)

1. Les logements mis en chantier en 2021

Graphique 40 : Nombre de logements mis en chantier chaque année depuis 2013



ADIL d'après Sit@del2

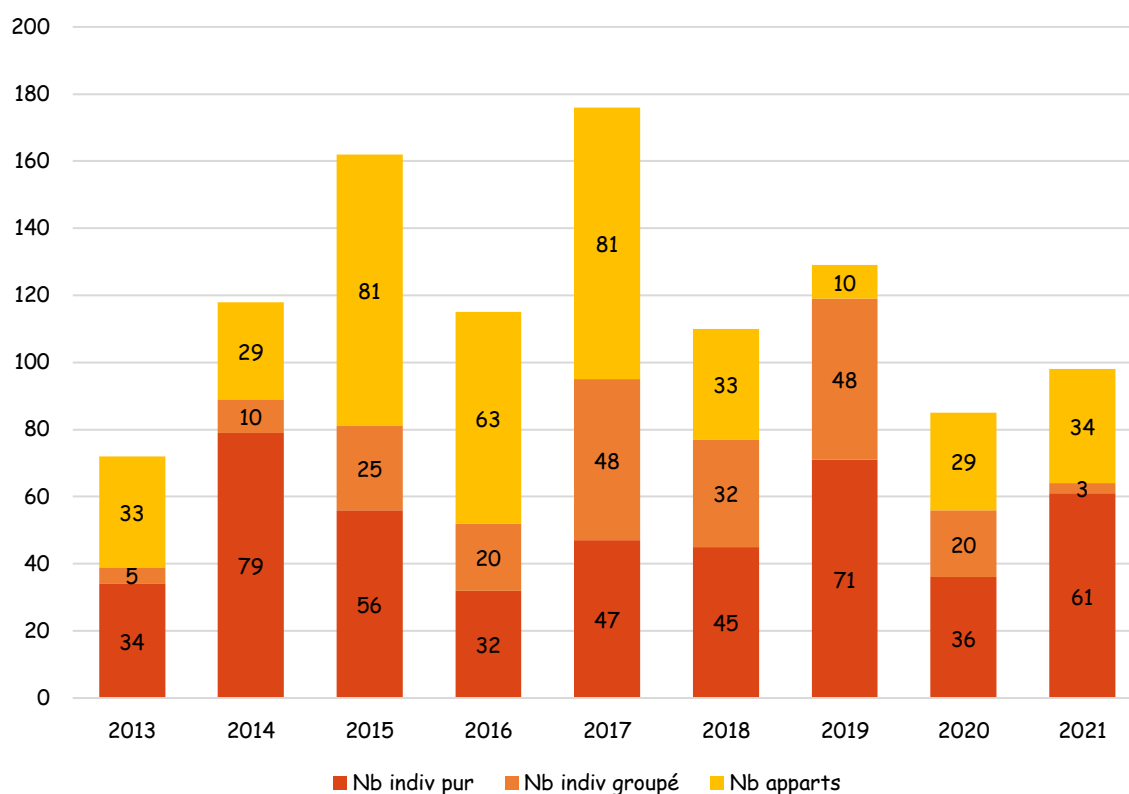
98 logements ont été mis en chantier en 2021. Un chiffre qui, bien que plus élevé qu'en 2020, reste en deçà des volumes de mises en chantier de la période 2013-2019.

64 des 98 logements commencés en 2021 sont des maisons.

La part des maisons commencées varie fortement selon les années, mais s'établit à 63% en moyenne sur la période 2013-2021.

En 2021, la quasi-totalité des maisons commencées sont de l'individuel pur.

Graphique 41 : Nature des logements commencés

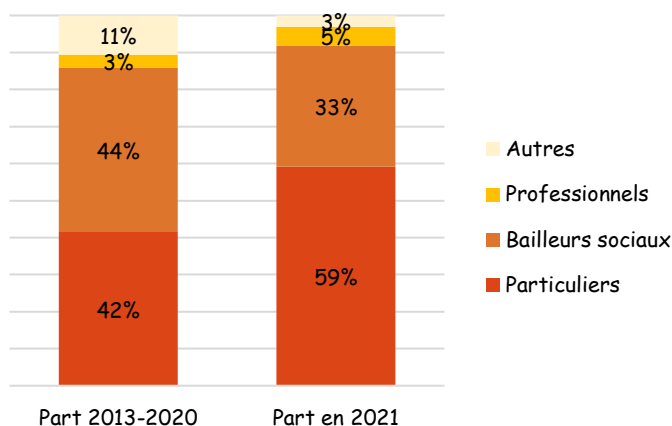


ADIL d'après Sit@del2

59% des logements commencés émanent de particuliers

33% sont produits par les bailleurs sociaux et 5% sont produits par les professionnels de la construction. Les constructions émanent des particuliers sont particulièrement nombreuses cette année-là au regard des années précédentes : entre 2013 et 2020 en moyenne 42% des logements commencés chaque année étaient construits par des particuliers.

Graphique 42 : Nombre de logements mis en chantier chaque année, par type d'habitat



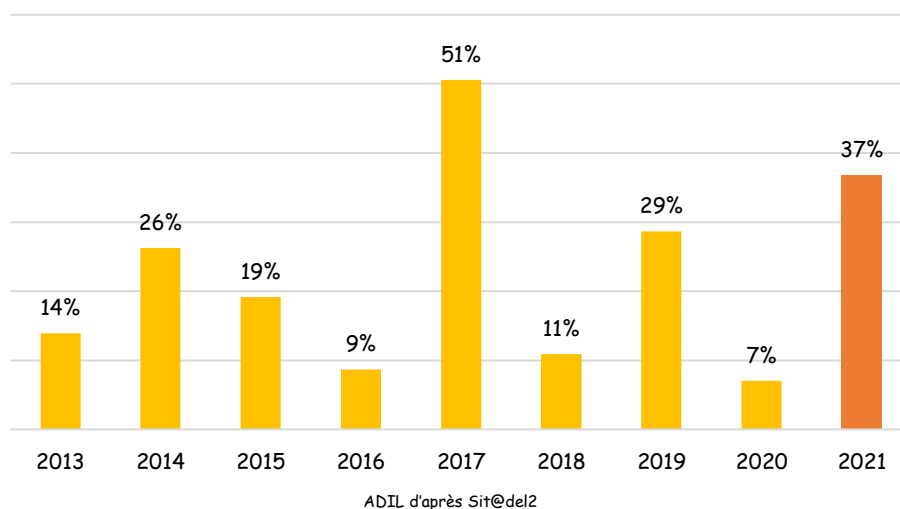
ADIL d'après Sit@del2

37% des logements sont financés par un dispositif d'aide à l'accession.

En 2021, la part de logements commencés financés par des dispositifs d'aide à l'accession remonte considérablement par rapport à l'année précédente et s'établit à 37%, soit près de 2/5ème des logements.

Lors de la demande de permis de construire le pétitionnaire doit préciser le mode de financement du projet : prêt locatif social (PLS), accession sociale hors PTZ ou Prêt à taux zéro (PTZ).

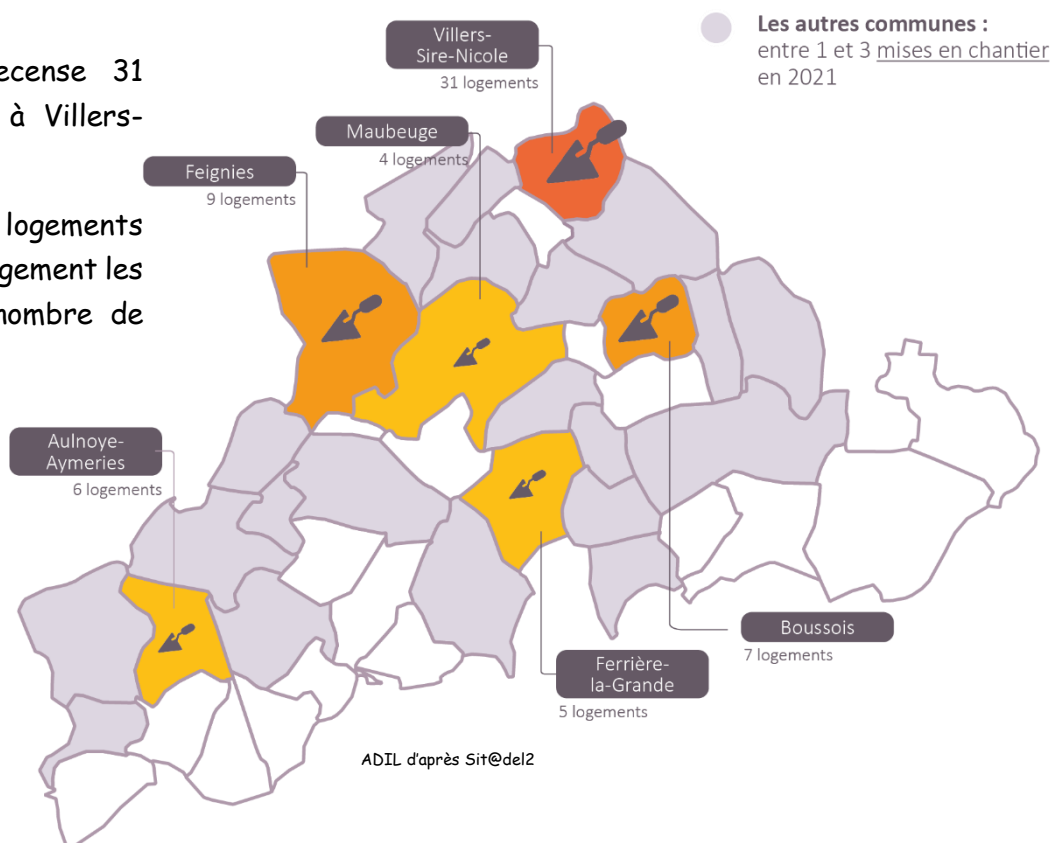
Graphique 43 : Part de logements mis en chantier par catégorie de demandeur



Carte 10 : Nombre de logements mis en chantier en 2021 dans les communes de la CAMVS

En 2021, Sit@del recense 31 logements commencés à Villers-sire-Nicole.

(1 opération de 30 logements sociaux) qui devance largement les autres communes en nombre de logements en chantier.



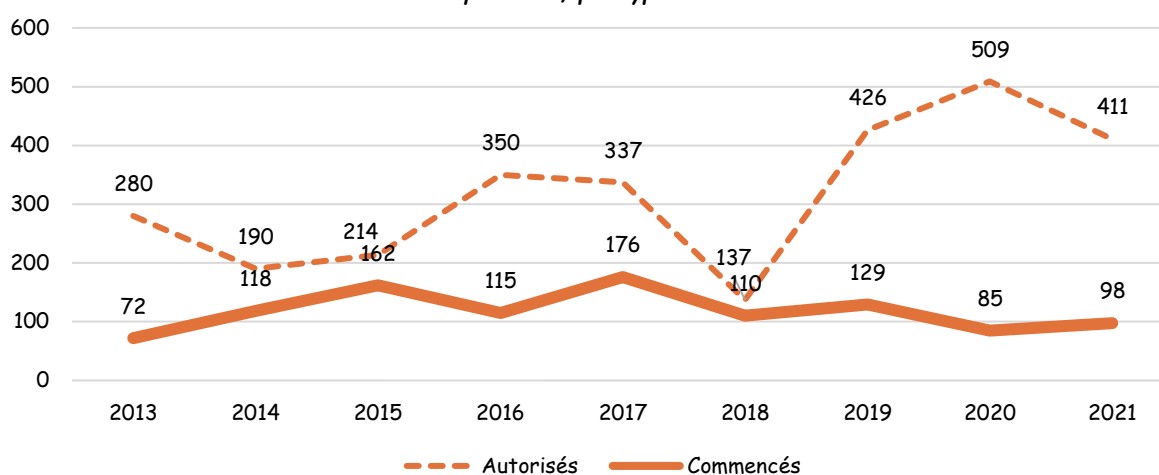
Les logements à venir

Le recensement des permis de construire autorisés en 2021 permet d'anticiper le volume de construction résidentielle dans l'agglomération au cours des prochaines années.

Un permis de construire pouvant porter sur la construction de plusieurs logements on raisonnera en nombre de logements autorisés afin d'avoir une idée plus précise de la construction future de logements.

En 2021 l'EPCI a délivré des autorisations de permis de construire pour 411 logements, volume qui reste élevé par rapport à la période 2013-2018.

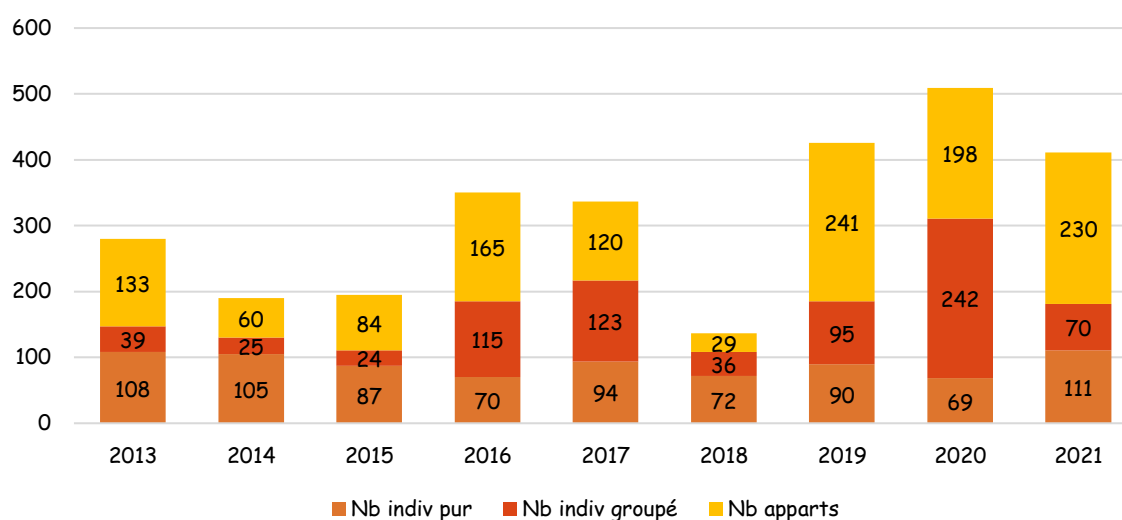
Graphique 44 : Nombre de logements mis en chantier chaque année, par type d'habitat



ADIL d'après Sit@del2

181 maisons et 230 appartements.

Graphique 45 : Nature des logements autorisés



ADIL d'après Sit@del2

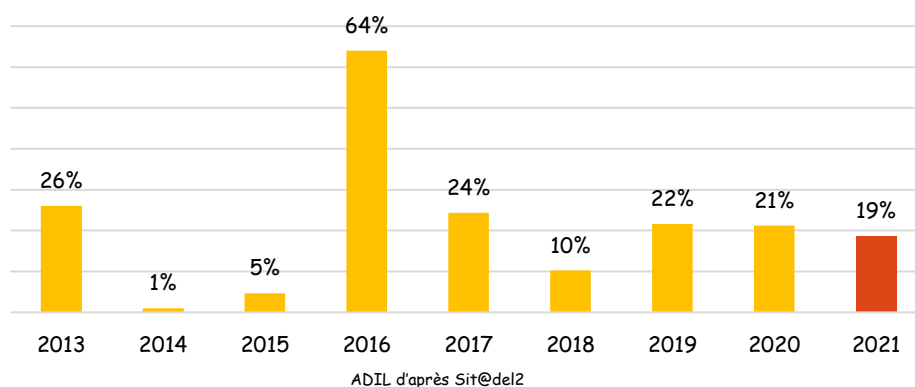
67% des logements autorisés en 2021 sont à l'initiative de bailleurs sociaux ou de professionnels de la construction. 90% de ces logements font partie d'une opération d'au moins 10 logements, avec notamment 2 programmes d'une cinquantaine de logements.

La part prise par les professionnels de la construction dans la programmation de logement est très importante en 2021. Cela n'est pas anormal car elle alterne fortement selon les années et les programmes engagés.

19% des logements autorisés sont financés par un dispositif d'aide à l'accession.

En 2021, 77 logements en accession aidée sont programmés, soit 19% de l'ensemble des logements autorisés.

Graphique 46 : Part de logements en accession aidée

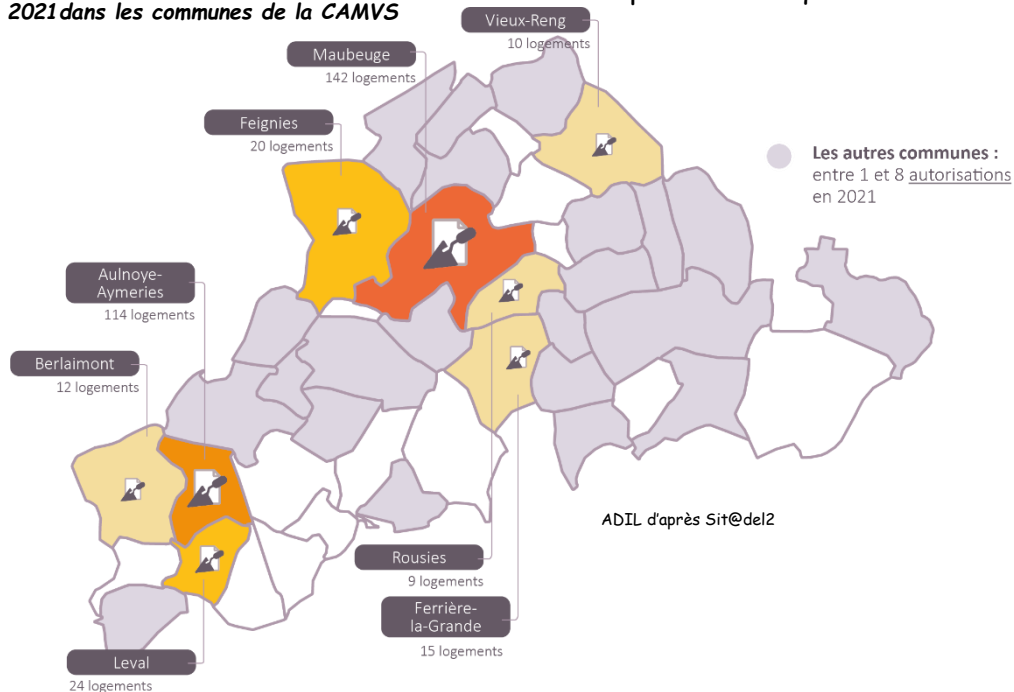


Maubeuge et Aulnoye-Aymeries ont autorisé en 2021 plus d'une centaine de logements : à Maubeuge 2 opérations privées de quelques dizaines de logements chacune sont programmées ; à Aulnoye-Aymeries 4 opérations de logements sociaux sont prévues.

De plus petites opérations ont été autorisées à Leval et Ferrière-la-Grande (logement social pour la première, constructeurs privés pour la seconde).

A Feignies et dans les autres communes, ce sont de petites opérations de professionnels de la construction et des autorisations délivrées à des particuliers qui constituent l'essentiel des projets.

Carte 11 : Nombre de logements programmés en 2021 dans les communes de la CAMVS



Caractéristiques des projets de construction

(D'après les permis déposés en 2021)

Précisions méthodologiques : La mesure des logements autorisés dans le fichier Sit@del permet d'anticiper les futures mises en chantier. Cependant, ce fichier ne donne aucune information sur les pétitionnaires et logements prévus. Pour compléter les données Sit@del, l'ADIL récupère les permis de construire déposés ou modifiés. Ce travail permet, notamment, d'éliminer les permis de construire concernant des projets de construction autorisés mais abandonnés. Au total, **149 dossiers de demandes de permis** ont été conservés. Les autres ne concernaient pas la construction de logement ou n'ont pas eu de suite. Les permis retenus concernent les constructions pures, mais aussi de la reconstruction ou de rares opérations de transformation avec changement de destination.

1. Les pétitionnaires des projets

Leur nature

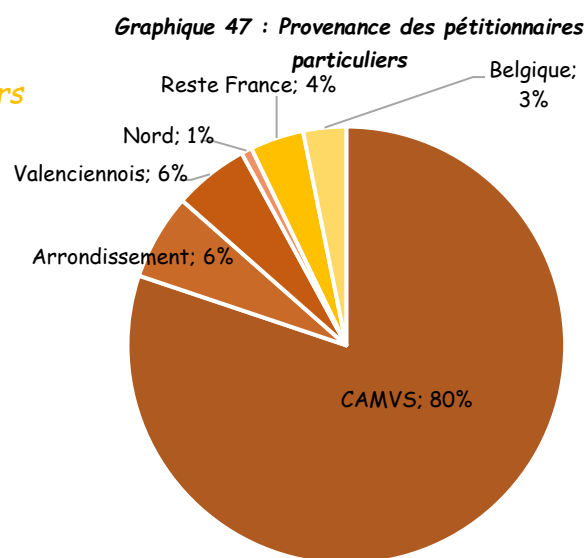
Les pétitionnaires sont, en majorité, des particuliers (127). Les sociétés (SCI, etc.) sont à l'initiative de 12 permis de construire, les organismes HLM 6 permis et 4 permis ont été déposés par des « autres personnes morales ».

La provenance géographique des pétitionnaires particuliers

8 particuliers sur 10 donnent une adresse située dans le ressort de la CAMVS. 20% des pétitionnaires proviennent donc de l'extérieur.

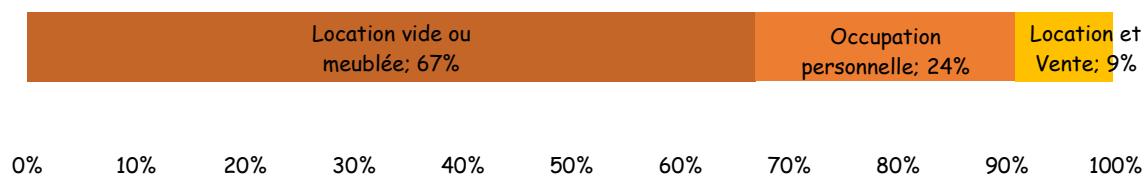
L'objet des projets

Plus des deux tiers des logements prévus sont destinés à être mis en location, un quart sont prévus pour une occupation personnelle.



ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Graphique 48 : L'objet des projets



ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Tableau 6 : Objet déclaré lors du dépôt de permis de construire

Objet déclaré lors du dépôt de permis de construire	Permis de construire retenus			
	Nombre de Permis	Nombre de logements	Dont	
			Maisons	Appartements
Location vide ou meublée	28	518	289	229
Occupation personnelle	113	185	185	0
Vente ou location-vente	3	68	5	63
Pas indiqué	5	3	3	0

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

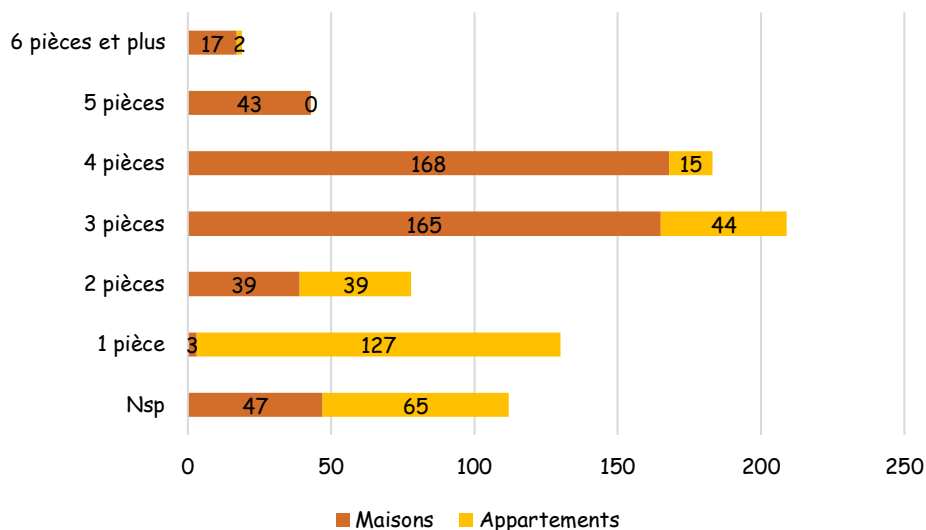
Tableau 7 : Ventilation des logements en fonction de la nature du pétitionnaire et de l'objet déclaré

Objet déclaré lors du dépôt de permis de construire	Nombre de logements			
	HLM	SCI, promoteurs, etc.	Particuliers	Collectivité
Location vide ou meublée	63	391	28	36
Occupation personnelle	0	72	112	1
Vente ou location-vente	0	63	0	5
Pas indiqué	0	0	3	0

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

2. Caractéristiques des logements prévus

Graphique 49 : Taille des logements



ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Tableau 8 : Typologie et nature des logements en fonction de la nature du pétitionnaire

	Logements HLM			Logements promoteurs et SCI			Logements des particuliers		
	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total
Nsp	0	25	25	35	39	74	12	1	13
T1	0	0	0	0	100	100	3	1	4
T2	14	4	18	18	20	38	7	5	12
T3	16	4	20	133	30	163	15	10	25
T4	0	0	0	128	13	141	35	2	37
T5	0	0	0	10	0	10	33	0	33
T6 et +	0	0	0	0	0	0	17	2	19

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

A noter cependant que les données n'ont pas permis de déterminer la taille de 47 maisons et 65 appartements soit 112 logements.

Tableau 9 : Localisation et type de logements

		Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidence
Pôle Central	Maubeuge	14	70	69	94
	Hautmont	3	0	0	0
	Louvroil	1	0	0	0
	Jeumont	6	3	25	0
	Feignies	15	14	4	0
	Ferrière-la-Grande	3	34	77	0
	Neuf-Mesnil	3	0	0	0
	Rousies	5	0	0	0
	Boussois	2	0	0	0
	Recquignies	4	0	0	0
	Marpent	2	72	0	0
Assevent	0	0	0	0	
Total pôle central		58	193	175	94
Secteur Ouest	Aulnoye-Aymeries	7	0	8	0
	Berlaimont	5	77	0	0
	Bachant	73	0	0	0
	Leval	2	16	6	0
	Pont-sur-Sambre	3	0	0	0
	Com. Rurales Sect Ouest	12	0	0	0
Total secteur ouest		102	93	14	0
Secteur Est	Pont-sur-Sambre	3	0	0	0
	Com. Rurales Sect Est	16	2	0	0
Total secteur est		19	2	0	0
Secteur Nord	Com. Rurales Sect Nord	16	2	9	0
Total secteur nord		16	2	9	0

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Tableau 10 : Localisation en fonction de la nature du pétitionnaire

		Logements des organismes HLM	Logements des promoteurs et SCI	Logements des particuliers
Pôle Central	Maubeuge	0	229	18
	Hautmont	0	0	3
	Louvroil	0	0	1
	Jeumont	25	1	8
	Feignies	12	4	17
	Ferrière-la-Grande	0	73	4
	Neuf-Mesnil	0	0	3
	Rousies	0	0	5
	Boussois	0	0	2
	Recquignies	0	0	4
	Marpent	0	72	2
	Assevent	0	0	0
Total pôle central		37	379	67
Secteur Ouest	Aulnoye-Aymeries	10	0	5
	Berlaimont	0	72	5
	Bachant	0	73	0
	Leval	16	0	8
	Pont-sur-Sambre	0	0	3
	Com. Rurales Sect Ouest	0	0	12
Total secteur ouest		26	145	33
Secteur Est	Pont-sur-Sambre	0	0	3
	Com. Rurales Sect Est	0	2	16
Total secteur est		0	2	19
Secteur Nord	Com. Rurales Sect Nord	0	0	27
Total secteur nord		0	0	27

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Tableau 11 : Nature des logements et utilisation déclarée

	Nature des logements		Utilisation déclarée			
	Maisons	Appartements	Occupation personnelle	Accession (yc social et PSLA)	Location vide ou meublée	Location et Vente
AIBES	0	0	0	0	0	0
ASSEVENT	0	0	0	0	0	0
AULNOYE AYMERIES	7	8	5	0	10	0
BACHANT	73	0	0	0	73	0
BEAUFORT	0	0	0	0	0	0
BERLAIMONT	82	0	5	5	72	0
BERSILLIES	0	0	0	0	0	0

BETTIGNIES	2	5	0	0	7	0
BOUSIGNIES-SUR-ROC	1	0	1	0	0	0
BOUSSIÈRES-SUR-SAMBRE	1	0	1	0	0	0
BOUSSOIS	2	0	2	0	0	0
CERFONTAINE	2	0	2	0	0	0
COLLERET	5	0	5	0	0	0
COUSOLRE	0	0	0	0	0	0
ÉCLAIBES	1	0	1	0	0	0
ÉCUÉLIN	0	0	0	0	0	0
ELESMES	2	2	2	0	2	0
FEIGNIES	29	4	17	4	12	0
FERRIERE LA GRANDE	37	77	3	0	111	0
FERRIERE LA PETITE	5	0	3	0	2	0
GOGNIES-CHAUSSÉE	1	0	1	0	0	0
HAUTMONT	3	0	3	0	0	0
JEUMONT	9	25	3	0	29	0
LEVAL	18	6	2	0	22	0
LIMONT-FONTAINE	1	0	1	0	0	0
LOUVROIL	1	0	1	0	0	0
MAIRIEUX	2	0	2	0	0	0
MARPENT	74	0	74	0	0	0
MAUBEUGE	84	163	14	0	174	59
MONCEAU ST WAAST	1	0	1	0	0	0
NEUF MESNIL	3	0	2	0	0	0
NOYELLES SUR SAMBRE	0	0	0	0	0	0
OBRECHIES	5	0	5	0	0	0
PONT SUR SAMBRE	3	0	3	0	0	0
QUIEVELON	0	0	0	0	0	0
RECQUIGNIES	4	0	4	0	0	0
ROUSIES	5	0	5	0	0	0
SAINT-REMY-CHAUSSÉE	0	0	0	0	0	0
SAINT-REMY-DU-NORD	1	0	0	0	1	0
SASSEGNIES	4	0	4	0	0	0
VIEUX MESNIL	3	0	2	0	1	0
VIEUX-RENG	4	2	4	0	2	0
VILLERS-SIRE-NICOLE	7	0	7	0	0	0

ADIL d'après enquête Mairie et fichier agglomération

Conclusion

La mise en œuvre de la politique d'habitat et du logement suppose une compréhension fine de la diversité des contextes locaux et des tendances du territoire en termes de logements ainsi que suivre les différentes évolutions : c'est le rôle de l'observatoire de l'habitat.

L'articulation des données sur le profil de la population, les soldes démographiques et les dynamiques de peuplement en lien avec les taux de vacance des logements, l'évolution de la présence des familles avec enfants ou des populations étudiantes renseignent sur les spécificités des besoins en logements.

Année après année, en accompagnant le recueil des indicateurs, l'observatoire de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre va permettre de suivre les tendances majeures du territoire afin d'anticiper les besoins en la matière et prévoir la programmation adéquate.

Cet observatoire tentera d'accompagner le nécessaire renouveau des politiques d'habitat et du logement et cet outil a été conçu comme une base de données qui devrait monter en puissance et s'enrichir au fil du temps avec d'autres indicateurs.

L'objectif de cet observatoire de l'habitat est également de pouvoir diffuser des publications qui reprennent l'essentiel des changements et évolutions sur la thématique de l'habitat et du logement mais aussi sur le profil de la population de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre.

La finalité de l'observatoire de l'habitat est aussi de permettre des échanges et des débats pour l'ensemble des acteurs locaux intervenant dans le champ de l'habitat et du logement. Il s'agit de produire différentes analyses thématiques selon les besoins exprimés et faciliter l'accès à la diffusion de l'information concernant l'habitat via un document simple et pédagogique.

Cet observatoire va être encore enrichi dans le cadre du troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (2024-2030).





AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Communauté d'Agglomération
Maubeuge-Val de Sambre

145ème RI

Maubeuge



Agence de développement et
d'urbanisme Sambre-Avesnois
Hainaut Thiérache

22 avenue de Verdun

Maubeuge



Agence départementale
d'information sur le logement
- Nord et Pas-de-Calais

7 Bis Rue Racine

Lille