

INSTITUT INDUSTRIEL DU NORD x50377  
50377 (I.D.N.) 1987  
1987 203  
203



AIDE A L'ELABORATION DES PROGRAMMES

LOCAUX DE L'HABITAT

(CAS D'HENIN-BEAUMONT)

THESE

Pour le Diplôme de Docteur-Ingénieur  
en AMENAGEMENT

Présentée et Soutenue par

MADANI Ouahab

**JURY**

PRESIDENT

J. F. MABARDI

Professeur à l'Université de LOUVAIN (Belgique)

RAPPORTEURS

J. HEBRARD

Directeur de la Planification et des Statistiques  
à la Région Nord-Pas-de-Calais.

J. P. FILIATRE

Enseignant à l'I.D.N.

EXAMINATEURS

P. BORNE

Professeur d'Université à l'I.D.N.

Ph. DESHAYES

Président des DDI d'aménagement à l'I.D.N.

Y. GORRICHON

Chargé d'Etudes Principal au Laboratoire  
Logement de Nancy

M. KASZINSKY

Chef de la Division économique à la Direction  
Régionale de l'Equipement du Nord-Pas-de-Calais.

SCD LILLE 1



D 030 299619 6

4 M A I 1 9 8 7







INSTITUT INDUSTRIEL DU NORD  
50377 (I.D.N.)  
1987  
203

50377  
1987  
203



AIDE A L'ELABORATION DES PROGRAMMES

LOCAUX DE L'HABITAT

(CAS D'HENIN-BEAUMONT)

THESE

Pour le Diplôme de Docteur-Ingénieur  
en AMENAGEMENT

Présentée et Soutenue par

MADANI Ouahab

**JURY**

PRESIDENT

J. F. MABARDI

Professeur à l'Université de LOUVAIN (Belgique)

RAPPORTEURS

J. HEBRARD

Directeur de la Planification et des Statistiques  
à la Région Nord-Pas-de-Calais.

J. P. FILIATRE

Enseignant à l'I.D.N.

EXAMINATEURS

P. BORNE

Professeur d'Université à l'I.D.N.

Ph. DESHAYES

Président des DDI d'aménagement à l'I.D.N.

Y. GORRICHON

Chargé d'Etudes Principal au Laboratoire  
Logement de Nancy

M. KASZINSKY

Chef de la Division économique à la Direction  
Régionale de l'Équipement du Nord-Pas-de-Calais.



- R E M E R C I E M E N T S -

Au terme de ce travail qu'il me soit permis de remercier :

- Monsieur J. P. FILIATRE, Enseignant à l'Institut Industriel du Nord (IDN), sous la direction duquel cette thèse fut réalisée ;

- Monsieur P. DESHAYES, Président des DDI d'aménagement, Monsieur P. BORNE, Professeur à L'IDN et Monsieur JF. MABARDI, Professeur à Louvain (Belgique) d'avoir accepté d'être membres du jury ;

- Messieurs B. CONVERT, F. CUNAT, M. PINET, chercheurs-enseignants à l'IDN, d'avoir accepté de lire le manuscrit et d'y apporter les corrections nécessaires ;

- Messieurs Y. GORRICHON, J. HEBRARD et M. KASZINSKY d'avoir accepté d'être membres du jury et d'avoir bien voulu donner des orientations utiles pour mes recherches ;

- Mes collègues chercheurs T. MELAC et PIYA-LEKI LITUMBA et mes collègues du CERPEAU S. MAES et A. MIOSSEC qui ont contribué aux débats théoriques des différentes parties de la thèse.



- S O M M A I R E -

Pages

<u>OBJECTIFS DE LA RECEHERCHE ET METHODOLOGIE</u> .....	1-1
<u>PREMIERE PARTIE : LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT</u> .....	1-6
CHAPITRE 1 : Notions de bassins d'habitat.....	1-10
CHAPITRE 2 : Etude des PLH.....	1-34
<u>DEUXIEME PARTIE : ELABORATION D'UN PLH</u> CAS D'HENIN-BEAUMONT.....	2-1
CHAPITRE 3 : Structures de l'habitat et de la population...2-1	
CHAPITRE 4 : Analyse de la demande du logement saisie au C.I.L. de la ville d'Hénin-Beaumont.....	2-32
CHAPITRE 5 : Analyse des pyramides des âges de la population d'Hénin-Beaumont comparée à celle de la Région NPC.....	2-41
CHAPITRE 6 : Volet social du PLH.....	2-56
CHAPITRE 7 : Eléments de stratégie d'acteurs.....	2-65
<u>TROISIEME PARTIE : MODELISATION DU FONCTIONNEMENT DU MARCHE</u> DE LOGEMENT A L'ECHELLE D'UN BASSIN D'HABITAT.....	3-1
CHAPITRE 8 : Les instruments de la planification urbaine..	3-1
CHAPITRE 9 : Etude des modèles existants d'évaluation des besoins en logement.....	3-12
CHAPITRE 10 : Proposition d'un schéma de modélisation des besoins en logements à l'échelle d'un bassin d'habitat .....	3-29
CHAPITRE 11 : Hypothèses de programmation des besoins en logements pour la ville d'Hénin-Beaumont.	3-43
<u>CONCLUSION GENERALE</u> .....	3-56
<u>ANNEXES</u> .....	3-87
<u>TABLES DES MATIERES</u> .....	3-129



## OBJECTIF DE LA RECHERCHE ET METHODOLOGIE

Ce travail tente de répondre à deux objectifs exprimés depuis fort longtemps:

.Premièrement, au niveau central, la mise au point d'un dispositif efficace permettant la répartition des crédits de l'Etat alloués à la construction du logement, notamment, social, et, par conséquent la satisfaction des besoins en logements des personnes en difficulté d'accéder à un habitat décent;

.Deuxièmement, au niveau communal, la possession d'un outil efficace de planification de l'habitat par la collectivité locale pour prendre en charge à la fois les compétences en matière d'urbanisme au titre de la décentralisation et se munir d'un instrument de programmation du logement, notamment, ceux destinés à satisfaire les cas sociaux qui représentent une préoccupation majeure auprès de la collectivité à l'heure actuelle.

Mais s'efforcer de résoudre un problème d'urbanisme, c'est s'atteler à apporter une solution à une complexité souvent difficile à appréhender rapidement. La saisie de cette complexité s'effectue actuellement à travers une analyse de la situation économique et sociale entre autres. Les outils de planification et d'aménagement de l'espace de nos jours sont fondés sur un optimisme du développement économique de tous les secteurs. Anisi, les perspectives d'évolution se sont appuyées sur des modèles de croissance assez déterministes

sans tenir compte de certains mécanismes fondamentaux de transformations, notamment, sociales.

Il est vraisemblable que ces perspectives de croissance ont marquée une époque de la planification (années 1970). Qu'en est-il maintenant en période de stagnation ? La croissance économique, génératrice de besoins tels que le logements et les équipements d'accompagnement dans le domaine de l'urbanisme, est une époque révolue à l'heure actuelle et par conséquent on assiste à un infléssiment de la problématique.

C'est pourquoi nous nous proposons de compléter pour pallier à ces lacunes en introduisant une démarche globale permettant de saisir le fonctionnement d'un espace territorial en matière d'habitat et de surcroît de mettre en évidence les incompatibilités entre les modèles utilisés d'alors et leur confrontation aux réalités actuelles telles qu'elles sont ressenties par les gestionnaires.

Notre réflexion en cette matière préconise une décomposition judicieuse et rationnelle de l'espace par rapport à l'objectif. Il s'agit en fait de mettre en relief le mécanisme avec lequel une hiérarchisation des liaisons et des relations se dessinent. Et, par conséquent l'évolution et l'explication du comportement de tel ou tel phénomène du système s'appréhende facilement que dans le passé. L'outil avec lequel nous y parviendrons sera l'analyse systémique.

L'urbanisme et la planification urbaine ont toujours été des pratiques empiriques s'appuyant de temps en temps sur des méthodologies inspirées d'autres disciplines comme l'Economie. De ce fait, les critiques qu'on leur fait aujourd'hui ne sont pas gratuites. Cependant, des tentations fondées sur des concepts scientifiques ont été menées à un certain moment pour la satisfiuction en des temps records d'un grand nombre de ménages selon l'urbanisme fonctionnaliste, sévèrement critiqué en ce moment, peut-être, c'est parce que le problème a pris une forme qui n'a pas été prise en compte jadis.

Il nous semble que l'introduction de l'analyse systémique en vue d'une modélisation est mieux adaptée pour expliquer et comprendre les problèmes liés à l'urbanisme à l'heure actuelle que les méthodes précédentes et ce, à cause des progrès réalisés en matière de traitement de l'information en des temps records. En outre, l'intérêt de l'approche systémique réside dans la décomposition de l'espace en partitions distinctes. Ces dernières étant en relations dépendantes entr'elles, ce qui signifie que l'évolution de l'une a des effets sur les autres et vice-versa.

Cette décomposition en éléments a aussi l'avantage de permettre des réflexions au sujet des entités saisissables par l'esprit et mesurables, le cas échéant.

Notre décomposition aura trois sous-systèmes s'articulant les uns aux autres et se traduisant en rubrique:

- spatiale ;
  
- humaine ;
  
- données socio-économique.

Les interactions et les liaisons de ces trois sous-systèmes constituent une voie par laquelle le processus de programmation des logements peut être mieux appréhender et par là, permettre une action ou intervention efficace de la part des décideurs. Dans cette optique le processus d'aide à la décision, étant donné qu'il occupe le centre d'intérêt des décideurs, actuellement, trouvera des éléments d'explication aux phénomènes liés à cette notion.

L'aboutissement de notre recherche donnerait lieu à la modélisation de tout ou partie du système en question, défini précédemment, bien entendu.

Cette modélisation ne sera pas forcément un ensemble d'équations mathématiques comme c'était le cas auparavant dans des situations

pareilles.

Ceci étant; le but recherché est d'aboutir à mettre entre les mains des décideurs un outil d'aide à la réflexion et à l'obtention de solutions aux problèmes posés en matière de programmation de l'habitat et de planification spatiale d'une manière générale.

Notre démarche s'appuyera sur le constat de terrain appréhendé, soit à partir de l'analyse de la stratégie des acteurs, soit à partir de l'exploitation des données et de concept élaborés à cet effet. Une large part de la réflexion sera accordée à une application concrète de PLH (PLH de la commune d'Hénin-Beaumont), car le but que nous nous sommes fixés visait à élaborer une méthodologie assortie d'une application concrète.

Le processus d'élaboration de PLH mis au point est originale et explicite en ce sens qu'il intègre toutes les réflexions consacrées au sujet en question et les échos que se font les "experts" sur la questions. L'idée première à laquelle il faudra s'attacher à répondre réside au niveau de la mise en place d'un formalisme de construction de bassin d'habitat, élément de base à toute réflexion de politique locale de l'habitat, vue sous l'angle de l'optimisation.

Une fois le concept spatial est résolu (le bassin d'habitat), il a fallu dégager un concept d'élaboration de PLH, de manière intellectuelle afin de respecter la tradition scientifique et universitaire auxquelles nous devons obéir.

La démarche générale de la recherche repose sur l'approche systémique qui tente de mettre en articulation les éléments, pris comme étant des sous-systèmes, suivants :

- le bassin d'habitat ;
- le processus PLH en tant que tel, lui-même

composé de la structure, de la stratégie des acteurs et des problèmes spécifiques ;

- les modèles de programmation de logements, prenant attache aux outils d'analyse ,
- les instruments de la planification urbain ;
- l'alimentation en réflexions du débat politique ;
- la concertation entre les partenaires ;
- définition des actions à envisager ;
- le suivi et l'évaluation.

Avant d'arrêter les actions à entreprendre il faudra s'assurer que la formulation d'une politique locale de l'habitat est devenue une réalité transparente, sinon, à l'aide de l'effet de feed-back prévu dans ce sens, retourner à l'analyse de la structure de l'habitat et aux stratégies des acteurs afin de reformuler à nouveaux les désirata d'examiner les sous-systèmes.

# **1ère PARTIE**

## **Les programmes locaux de l'habitat**

ELEMENTS DE LA PROBLEMATIQUE

INTRODUCTION

La loi du 7 janvier 1983 postule qu'une commune ou un groupement de communes peuvent définir un programme local de l'habitat pour déterminer leurs besoins en logements notamment en faveur des personnes défavorisées ou mal logées.

Le texte de loi tel qu'il a été analysé par les spécialistes notamment ceux chargés de le mettre en application, précisent qu'il cache un ensemble d'interrogations dont voici l'essentiel :

1. Adaptation de l'habitat dans le nouveau contexte socio-économique.

Il s'agit essentiellement de fonder une stratégie de l'habitat d'une manière globale et de dégager des politiques du logement en rapport avec le contexte actuel caractérisé par les problèmes de crise économique. Cet état de fait génère des dysfonctionnements dont une catégorie de population subit les conséquences perverses et donc se trouve, en définitive, mal logée. Cette crise s'est traduite par la récession de la branche bâtiment et travaux publics dont il fallait repenser de nouveaux créneaux, comme par exemple le développement accru dans les travaux de réhabilitation dans le cadre des différentes procédures d'amélioration des zones urbaines (O.P.A.H.).

Il y a quelques années (entre 1960 et 1973) le logement était un besoin pressant et vital pour la satisfaction de la

population citadine. Si des efforts considérables ont été consentis afin de trouver une solution rapide au problème, les conséquences d'une telle politique n'ont pas été sérieusement abordées. L'idée de produire vite et à moindre coût était le seul pari à tenir.

La conjoncture actuelle se caractérise par l'apparition de nouveaux problèmes, parfois inattendus, qui, si l'on n'intervient pas de suite risquent de s'exacerber ; donc les solutions deviendraient extrêmement coûteuses (croissance du nombre de logements vacants dans certaines zones HLM au point où la démolition devient inévitable).

## 2- Mesures d'accompagnement de la décentralisation et dualité entre la formulation de politiques et le catalogue d'opérations.

La prise en charge des prérogatives en matière d'urbanisme par les collectivités territoriales, tant attendue par celles-ci et est en réalité un moyen par lequel l'Etat se décharge sur celle-ci en raison des conditions de crise des finances locales. Afin d'éviter certaines déperditions lors du glissement de compétence de l'Etat vers les collectivités territoriales, il a été jugé nécessaire d'introduire des mesures d'accompagnement étant donné que la décision est locale.

L'aide à la définition de méthodes de travail et de réflexion, destinées aux gestionnaires locaux et aux élus, pour pouvoir à brève échéance développer et acquérir leurs propres outils est une dimension importante de la perspective de la décentralisation. Le PLH en tant que processus revêt ce caractère d'auto-apprentissage des élus locaux en ce sens que l'effet de rétroaction est largement assuré entre les aspects liés à l'appréhension de la structure urbaine et les actions possibles à envisager.

Si la mise au point d'outils opérationnels de réflexion et de décision est un élément indispensable à apporter aux élus locaux et à leurs collaborateurs mais aussi à tous les acteurs immobiliers, comme nous allons le relater largement dans la suite du texte, il est tout au moins important que ces responsables locaux manifestent leur

désir d'afficher des politiques de l'habitat transparentes et ne pas se contenter d'accepter, sans stratégie, des catalogues d'opérations conjoncturels pour justifier les besoins de la commune.

Il faut que la dualité entre l'élaboration de catalogues d'opérations et la nécessité de fonder des politiques de l'habitat soit clairement explicitée et que le message soit suffisamment compris par les gestionnaires locaux. Notre contribution, par le biais de cette recherche, vise à aider la transmission de ce message.

### 3- L'articulation des PLH avec les instruments de la planification urbaine.

L'intervention dans l'espace urbain a toujours été réglementée pour permettre la réalisation d'objectifs "d'utilité publique" affichés par l'autorité gouvernante. Ces règles de planification spatiale sont souvent contestées en raison de leur rigidité et dans la plupart des cas l'optimisation des opportunités est difficilement réalisable. Par exemple, le "zadage" de certaines zones urbaines s'est soldé par un échec car l'initiative n'a fait que geler ces zones (cas de Fives et de Wazemmes à Lille).

Il en a résulté un impact, sur le fonctionnement du marché du logement et foncier, et sur la structuration sociale et économique des agglomérations urbaines, selon lequel il y a eu développement de la périurbanisation et l pourrissement des centres anciens qui ne représentent d'enjeux majeurs par rapport aux acteurs immobiliers.

La substitution de ces instruments par des démarches plus souples, comme les PLH, est une réponse à la complexité contenue dans la réglementation d'intervention en milieu urbain car le PLH offre la possibilité de rectifier le tir en milieu de course et de s'adapter plus aisément aux nouvelles données de quelque problème que ce soit.

### 4- Traitement de l'information et utilisation des outils

## informatiques.

On assiste à l'heure actuelle à un bouleversement important de la manière dont on peut manipuler et traiter les informations. Les raisons de ce changement dans les méthodes d'analyse sont dûes essentiellement à l'introduction massive dans la vie quotidienne de l'outil informatique. L'aménageur, en tant que manipulateur des données de type divers, est appelé à utiliser ces techniques de traitement rapide afin d'optimiser les résultats auxquelles il veut aboutir.

Cela ne veut pas dire que l'introduction de l'informatique dans le domaine de l'aménagement est une mode où le planificateur doit se rallier, c'est une nécessité de faire appel à cet outil pour la résolution et le traitement des données telle que l'utilisation des techniques d'analyses de données (régressions, analyse factorielle, etc...).

## NOTIONS DE BASSIN D'HABITAT

### A) INTRODUCTION

Pour des raisons de cohérence (VI,85; MI,85) dans la programmation du marché de logement, la nécessité de définir un concept fiable, compatible au fonctionnement entre diverses communes s'impose.

Ce concept ne saurait s'appréhender d'une manière rigoureuse qu'à condition que les mécanismes du marché de logement (LI,84) et les logiques qui le sous-tendent soient mis en évidence à travers ce territoire.

Un double objectif doit être atteint pour mieux le cerner:

1. Le souci de rationalisation de la distribution des crédits aidés de l'état et de la région alloués aux organismes chargés de la production de l'habitat, et, aux collectivités locales.

2. Le traitement cohérent de toutes les demandes de logements exprimées à l'heure actuelle de manière séparée par ces collectivités. Le souci primordial réside dans l'optimisation de l'étude simultanée de l'ensemble de ces demandes.

Ceci nous amène à délimiter au préalable une aire géographique donnée (MI,85), ensemble de communes dans laquelle le PLH sera élaboré. Nous appellerons cet agrégat dans la suite de cette étude "BASSIN D'HABITAT".

## B) DIFFERENTES APPROCHES DE DELIMITATION DES BASSINS D'HABITAT :

Différentes approches sont susceptibles de nous aider à une première ébauche de délimitation d'un bassin d'habitat. Ces approches sont utilisées à d'autres fins liées à l'occupation de l'espace.

Ces zonages spatiaux retenus pour d'autres travaux répondent à des objectifs spécifiques; par exemple la délimitation des bassins d'emploi s'appuie sur les migrations alternantes des travailleurs entre le lieu d'emploi et la résidence, le bassin d'habitat selon la définition préconisée par l'association des bâtisseurs se base sur la délivrance des permis de construire, etc... ont fait office de bassin d'habitat (LA,84) dans le cadre des études de PLH.

### 1- BASSIN D'EMPLOI

L'approche (FO,84; FO,85) consiste à prendre en considération une aire dans laquelle les échanges migratoires entre le lieu de travail et le domicile sont les plus dynamiques. La méthode prend en compte exclusivement les déplacements quasi quotidiens : "domicile-travail" ; ceci nous semble très restrictifs pour pouvoir l'assimiler à un bassin d'habitat. Donc, ce concept se limite à une notion spécifique qu'est la relation résidence/localisation de l'activité ; qui sans doute, répond aux problèmes soulevés par les acteurs d'activités économiques à des fins d'optimisation de la localisation des de leur unité de production.

La méthode utilisée fait recours à une technique d'analyse de données : LA CLASSIFICATION HIERARCHIQUE ASCENDANTE qui consiste à regrouper un ensemble d'unités urbaines à partir d'un certain critère de distance. Ces unités représentent les communes et le critère de distance est, la distance réelle séparant les communes en question.

Le lien (A,B) entre une commune A (CH,84 ; DE,83) et une commune B est égal au rapport des actifs ayant un emploi dans la commune B et résidant en A sur la totalité des actifs employés habitant la commune A. Cette distance est un indicateur de la dépendance (du point de vue de l'emploi) de la commune A par rapport à la commune B.

Le calcul des distance est effectué pour chaque couple (A,B) et (B,A) et les deux communes ayant entr'elles le lien le plus élevé sont agrégées pour constituer une commune fictive. Si, par exemple le lien entre les communes A et B est le plus élevé (A envoie vers B 80% d'actifs ayant un emploi), la commune A sera agrégée à B et la reunion des deux communes portera le nom de la commune attirante c'est-à-dire B qui sera considérée comme le pôle de l'agglomération. On calcule ensuite les distances avec les autres communes ou groupe de communes qui ont entr'elles le lien le plus élevé. Cette méthode fait en même temps la hiérarchie des pôles, ainsi on pourrait avoir un pôle principal dans lequel s'inscrivent plusieurs poles secondaires.

La formule générale donnant LE LIEN entre deux communes s'écrit:

$$\text{Taux d'attraction} = \frac{\text{Migrants de A vers B}}{\text{Pop.active résidente en A}}$$

L'interêt de l'appréhension de l'interrelation entre lieu de travail/résidence est devenu un élément très important de l'optimisation (FO,85) de l'adéquation du choix du type d'activité et de la qualification de la main d'oeuvre nécessaire.

De ce fait la définition d'un bassin d'habitat doit tenir

compte au préalable de l'existence du bassin d'emploi ne serait-ce que pour se faire une idée des migrations alternantes. Cette connaissance est utile dans la compréhension de l'évolution de la trajectoire résidentielle de la population concernée et, et par conséquent sur l'évaluation, en partie, des besoins en logements.

Les résultats sous forme cartographique des bassins d'emploi de la région Nord-Pas-de-Calais (voir plan ci-joint) sont constitués de deux notions : il y a la zone B de superficie plus importante dans laquelle s'inscrit la sous-zone d'emploi de moindre importance du point de vue de la superficie. Cette deuxième délimitation nous semble se rapprocher du bassin d'habitat tel qu'il est perçu par les partenaires et tel que nous allons le définir dans la suite du texte. Tant que le nombre de communes est plus faible possible contenues dans l'aire géographique, la chance d'approcher un bassin d'habitat réaliste est d'autant plus grande.

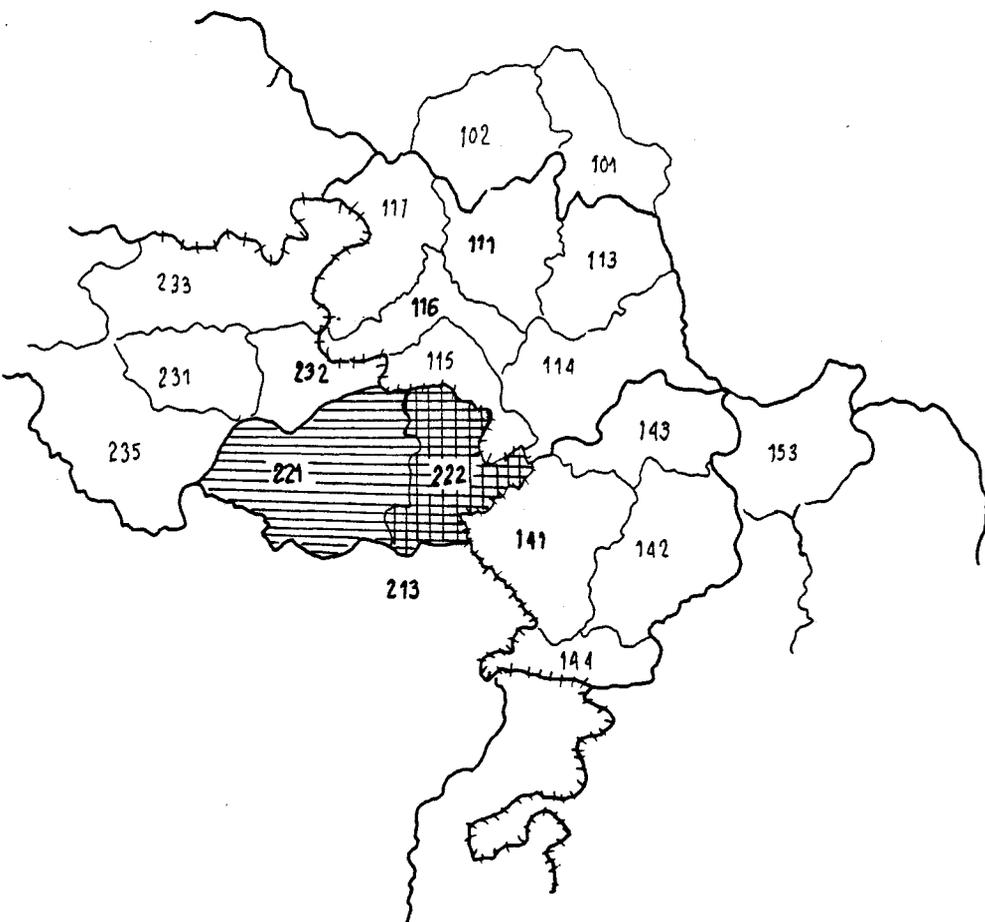
Ci-joint la carte donnant la zone d'emploi de Lens et la sous-zone d'emploi d'Hénin-Carvin.

# LES ZONES D'ETUDES DE LA REGION NORD-PAS de CALAIS

Définition Janvier 1983

Source : INSEE

## ZONES D'EMPLOI



Lens

221 - Lens

222 - Hénin-Beaumont

ZONE A



SOUS-ZONE B



Carte n°1

## 2- BASSIN D'HABITAT AU SENS DE L'ASSOCIATION B.A.T.I.S.S.E.U.R. (BA,81).

Cette approche s'appuie sur une méthode qui prend en compte les relations existantes entre les demandes de permis de construire et les communes d'implantation.

L'approche prend en compte un seul critère pour la délimitation du bassin d'habitat ;il s'agit "du lieu de la construction" au travers le permis de construire. Comme il a été dit auparavant à propos du bassin d'emploi un seul critère d'analyse ne saurait permettre l'appréhension d'une manière poussée de la notion compte tenu de la complexité des phénomènes urbains en jeu. Le taux d'activité de la construction neuve en tant que tel est un élément parmi d'autres du fonctionnement du marché du logement et n'explique pas la totalité des mécanismes.

### Méthodologie de l'association

L'approche du bureau d'accumulation et de traitement des informations et des statistiques (B.A.T.T.I.S.S.E.U.R) chargé des études urbaines et spécifiquement mandaté à délimiter des bassins d'habitat à l'échelle nationale s'appuie sur les lois de la gravitation universelle.

L'idée de construction de bassins d'habitat résulte du développement de la construction péri-urbaine durant la décennie écoulée. En effet la péri-urbanisation massive et imprévisible (LA, 81) a suscité à tous les niveaux de la hiérarchie administrative des préoccupations et des réflexions . La finalité d'un tel découpage a permis d'évaluer les tendances en matière des besoins en réserves foncières et de prévoir en conséquence l'urbanisation future.

Après expérimentation d'un certain nombre de paramètres en vue de l'obtention de cartes de bassins d'habitat fiables et

exploitables ,aucune combinaison de ces paramètres n'a été positive. Quelques paramètres furent testés dans diverses expérimentations comme :

- le nombre absolu de logements construits;
- la densité au kilomètre carré de logements construits
- le nombre de logements construits rapporté au parc de logements existants en 1975.

La formule du modèle gravitationnel s'écrit:

$$F = k \frac{M1 * M2}{D * D}$$

Où:

k est une constante ; toujours égale à un.

M1 est le nombre de logements mis en chantier dans la commune 1 pendant une période déterminée de plusieurs années.

M2 est le nombre de logements mis en chantier dans la commune 2 pendant la même période que la commune précédente.

D est la distance séparant les deux communes.

La formule met en évidence explicitement la combinaison des nombres absolus de logements construits et, indirectement ,de la taille et de l'hétérogénéité des territoires communaux, par le biais des distances des chefs-lieux, étant donné que le chef-lieu est généralement situé à peu près au centre de la partie habitée de la

commune.

Les communes ayant les meilleurs rapports "logements construits-distance" sont retenues jusqu'à un certain seuil, puis elles sont regroupées de proche en proche pour former des bassins d'habitat.

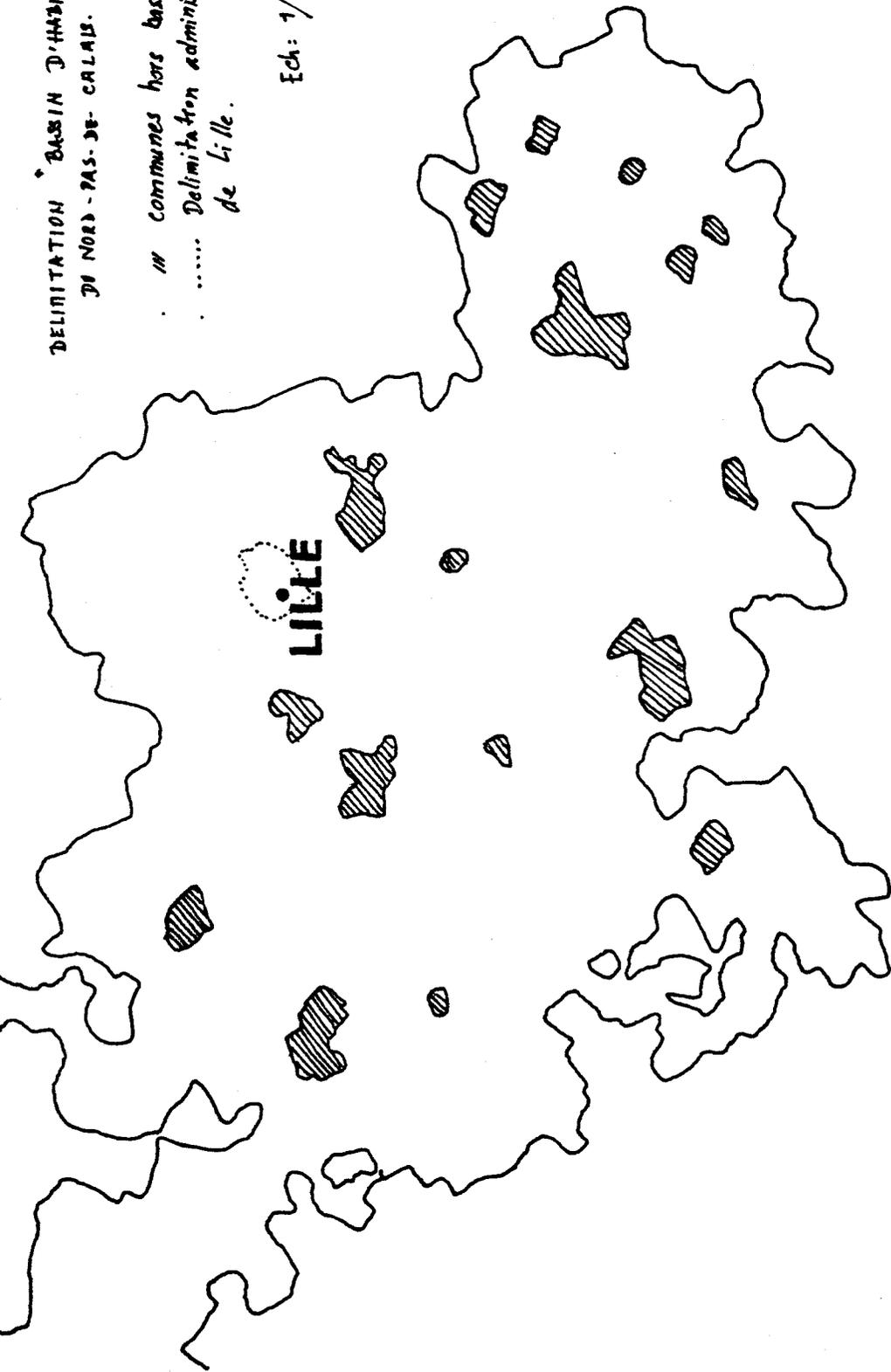
Le calcul-traitement des informations s'effectue à l'aide d'un ordinateur et la cartographie se fait à l'aide d'un matériel approprié (table traçante).

Ci-joint la carte des bassin d'habitat au sens de BATISSEUR.

DELIMITATION "BASSIN D'HABITAT" 1981  
DU NORD - PAS-DE-CALAIS.

.. communes hors bassin d'habitat  
..... Delimitation administrative de la commune  
de Lille.

Ech: 1/500 000



Carte n° 2



### 3- ZONE DE PEUPEMENT INDUSTRIEL ET URBAIN ( Z.P.I.U.).

Les Z.P.U.I. telles que définies par l'I.N.S.E.E. sont constituées d'un pôle urbain et des communes rurales périphériques présentant un certain niveau de croissance, une émigration quotidienne d'actifs, une diminution de la population agricole.

La création des Z.P.I.U. à partir de 1959 est essentiellement due à l'urbanisation accrue des communes rurales et l'intérêt d'un tel zonage permet d'appréhender les mécanismes des migrations et les motivations des populations concernés et, de prévoir, sinon l'ampleur à moyen terme de la périurbanisation, mais au moins le nouveau paysage socio-démographique des campagnes qu'elle induit à plus long terme.

La détermination des zones de peuplement industriel et urbain et leur délimitation ont été entreprises de la manière suivante:

a. Chaque unité urbaine doit appartenir à une même ZPIU. Toutefois, une ZPIU peut ne comprendre aucune unité urbaine, comprendre une ou plusieurs unités associées à un nombre quelconque de communes rurales.

b. Identification des communes rurales industrielles qui, dans la suite des opérations, vont jouer le même rôle de pôle que les unités urbaines.

c. Selection des communes-dortoirs.

Les communes-dortoirs sont les communes rurales non industrielles répondant à l'une des conditions suivantes:

$$h = \frac{\text{PAE}}{\text{PA}} - 1,2 \frac{\text{PAG}}{\text{PMO}} > 0$$

$$k = \frac{\text{PAE}}{\text{PA}} - 1,2 \frac{\text{PAG}}{\text{PMO}} + 1,1v > 0$$

où PA, PAG, PMO (résultats du recensement de la population) et v désignent respectivement:

PAE : population active résidant dans la commune mais travaillant hors de de la commune;

PA : population active résidant dans la commune;

PAG : population des ménages ordinaires vivant de l'agriculture;

PMO : population des ménages ordinaires;

v. : taux de l'accroissement de la population d'un recensement à un autre.

## REMARQUE

Après chaque recensement depuis 1962, les communes rurales vérifiant un certain nombre de critères s'intègrent dans les ZPIU quant le niveau de l'émigration domicile-travail va en s'accroissant.

Le degré d'urbanisation devient de plus en plus important au niveau des agglomérations les plus denses jusqu'à ce que de grandes étendues deviennent ZPIU. Bien que cette expansion spatiale rapide durant ses années (1960/1975) s'était ralentie en même temps que la croissance urbaine, le rapprochement d'une ZPIU à un bassin d'habitat tel que nous le concevons devient sans intérêt.

La prise en compte d'une ZPIU comme élément de réflexion, parmi d'autres, pour l'élaboration d'un programme local de l'habitat enrichit la démarche et permet de tenir compte de critères variés.

### 4- L'AGGLOMERATION ET L'AIRE DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'AMENAGEMENT URBAIN (SDAU).

L'aire de l'agglomération coïncide avec l'aire du SDAU en général. Cette aire urbaine pourrait servir de base à l'appréhension du marché de logements pour deux raisons :

- Les travaux préparatoires à l'établissement du SDAU ont utilisé des batteries d'informations très riches et très diversifiées.
- La saisie et le traitement de ce grand nombre d'informations a permis une parfaite appréhension des mécanismes d'urbanisation et la stratégie des acteurs engagés dans le processus de décision.

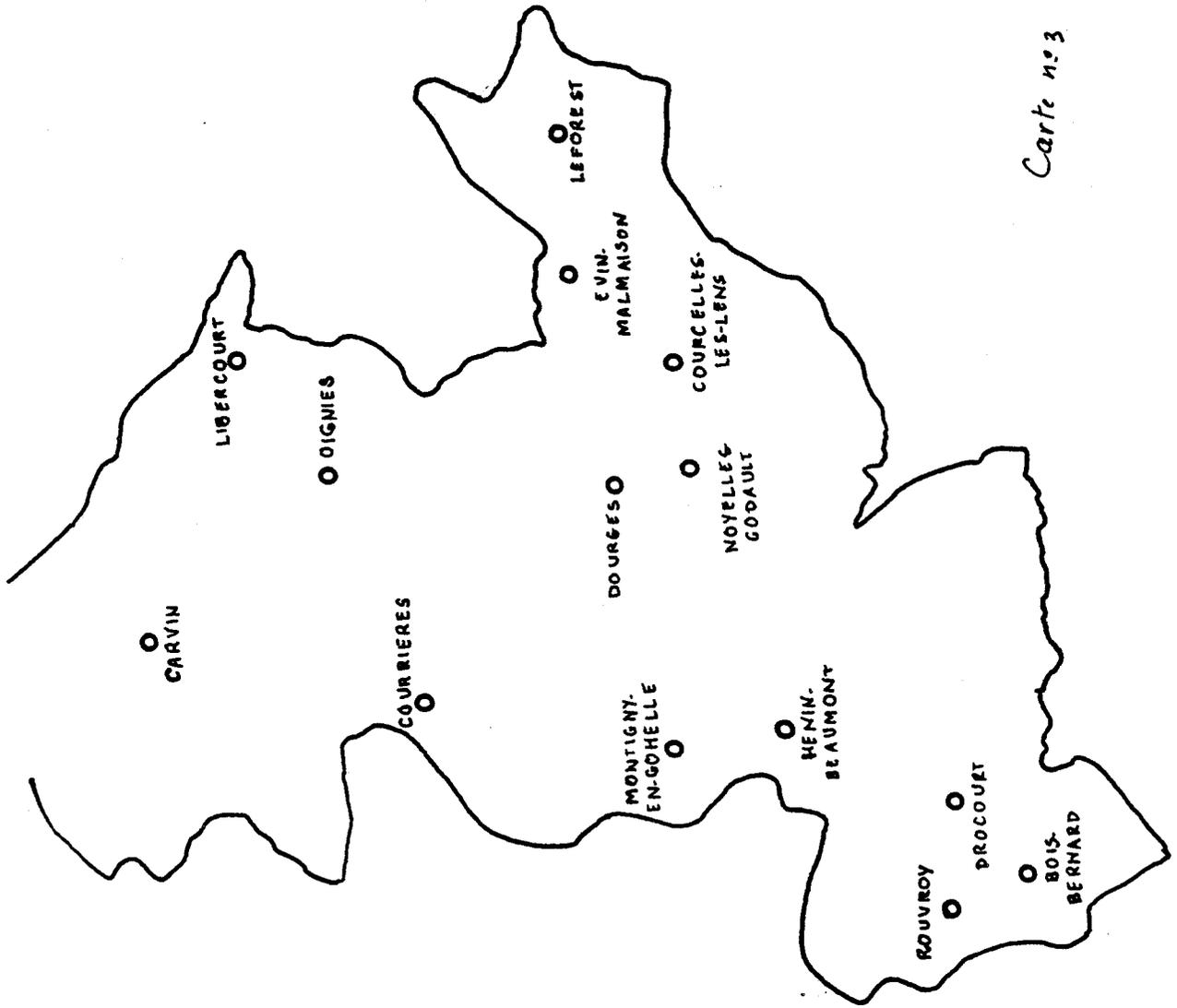
-5 TRAVAUX RECENTS MENES PAR LA DIRECTION REGIONALE DE  
L'EQUIPEMENT (DRE) DE NORD-PAS DE CALAIS.

Les travaux que mènent la DRE pour la détermination des bassins d'habitat aboutissent à des conclusions très proches de ce que nous envisageons proposer au terme de ce chapitre. Même si les hypothèses de départ sont différentes, l'aire géographique à laquelle il ont abouti se rapproche de celle que nous avons pu proposer.

La méthode est fondée sur l'utilisation du paramètre : migrations résidentielles des ménages entre la dernière période intercensitaire (1975/1982). Evidemment les données utilisées proviennent des recensements de la population publiés par l'INSEE. L'exploitation du fichier en question pour la délimitation des bassins d'habitat a révélé quelques phénomènes liés à la nature des versements qui se font entre pôle et les communes voisines, des relations étroites entre deux (ou plusieurs) bassins d'habitat très éloignés par rapport à la réalité, etc ...

Les communes faisant partie d'un même bassin d'habitat (appelé sous-bassin) selon la DRE sont les suivantes : Hénin-Beaumont, Drocourt, Rouvroy, Billy-Montigny, Fouquières les Lens, Montigny en gohelle. La carte correspondante à ce découpage est jointe ci-après.

DISTRICT D'HENIN-CARVIN



Carte n.º 3

## 6- SYNTHESE DES DIFFERENTES APPROCHES ET CRITIQUES.

Si l'on raisonne au travers des superficies que renferment chacune des approches pouvant se substituer à un bassin d'habitat, comme il a été confirmé lors des journées d'études sur les PLH, un cône se dessine allant d'une aire trop importante coïncidant avec presque toute la Région à une aire plus réduite jusqu'à ce qu'elle coïncide avec le territoire communal. Pourquoi y a-t-il un écart aussi important que cela ? La réponse à cette se résume en ce qui suit :

- Premièrement, il y a un manque de rigueur dans l'utilisation des concepts et d'un manque d'informations sur la réalité communale telle qu'elle est vécue par les élus ;

- Les responsables représentant l'Etat préfèrent que ce soit pris comme aire de marché une superficie la plus importante possible, peut-être parce qu'ils sont pessimistes sur l'intercommunalité, ô combien cher au pouvoir public, afin de pouvoir réaliser leur objectif : programmation des crédits à une échelle plus vaste pour réduire les déperditions ;

- Les communes, avec des stratégies différentes, ont beaucoup de mal à s'associer entre elles, surtout si elles sont de taille déséquilibrée, ce qui est le cas de la majorité des communes voisines.

## 7 - PROPOSITION D'UN BASSIN D'HABITAT CONTENANT LA VILLE D'HENIN-BEAUMONT.

Les différentes approches susceptibles de se substituer à un bassin d'habitat que nous venons de relater, souvent mises en avant par les techniciens de l'habitat ne donnent pas l'image que se faisaient les partenaires au travers l'enquête de terrain que l'on a pu mener dans le cadre de l'élaboration du PLH.

L'intérêt de la délimitation, il faut le rappeler, est d'arriver à cerner une zone à partir de laquelle une certaine homogénéité dans la demande soit satisfaite et de là arrêter une programmation rigoureuse de l'habitat et des crédits nécessaires à sa réalisation.

L'intérêt de la recherche d'une zone homogène peut s'expliquer par : l'exemple de l'élaboration de SDAU par plusieurs communes appartenant à une même agglomération. Celles-ci étaient optimistes "c'est légitime!" en comptant attirer un flux plus ou moins important chez les communes voisines. Quant on fait la somme des prévisions de toutes les communes appartenant à une même agglomération, le résultat est beaucoup plus élevé que si l'on ne faisait pour toute l'agglomération simultanément.

Dans notre cas précis, un PLH pour une seule commune appartenant à un district, lui-même inscrit dans une agglomération (Lens) est tout à fait contradictoire à la logique qui vient à l'amont de la philosophie des PLH.

Notre approche s'appuie sur les études ultérieures pour en tirer des enseignements, cependant comme nous venons de le montrer celles-ci ne correspondent pas à la réalité telle

qu'elle est vécue par les acteurs en place. Un bassin d'habitat (ou bien sous-bassin d'habitat, peu importe l'appellation) doit prendre en compte la dynamique des phénomènes liés à l'habitat et aux usagers, mais aussi de la perception des acteurs par rapport à l'intercommunalité.

Ceci étant, nos hypothèses de départ pour la définition d'une aire géographique dans laquelle les échanges résidentiels sont intenses, sont de deux types :

1- L'analyse du discours des partenaires de l'habitat en l'occurrence les organismes HLM, les services de l'Etat ( la DDE et la DRE) et les gestionnaires de la ville, complétée par

2- L'exploitation du fichier MIRABEL de 1975 et de 1982.

Lors des entretiens avec les partenaires, la réponse sur la question de ce que signifie pour eux un bassin d'habitat, ils répondent, avec un sentiment de désintéressement, qu'un bassin d'habitat ne peut en aucun cas aller au delà des limites du district Hénin-Carvin. L'unanimité des réponses, si réponse il y a, se focalisent sur quelques communes (au plus toutes) du dit district. C'était là notre piste de départ pour la détermination du bassin d'habitat proposé.

Quant à l'utilisation des données MIRABEL, le principe en est simple : il s'agit de regrouper les données (en 1975 et en 1982) sous forme de tableau et ne garder que celle dépassant les 5% en entrées ou en sortie sur Hénin-Beaumont. Cf ci-dessous extrait du fichier MIRABEL.

## EXPLOITATION DU FICHER MIRABEL

### 1- EXPLOITATION 1982 / Sondage au 1/4.

Communes ayant un taux d'échange, dans l'un ou l'autre sens, supérieur à 5%. Ces communes constitueront le bassin d'habitat de la commune d'Hénin-Beaumont.

#### Hénin-Beaumont

Effectif	%	Effectif	%
sortant		rentrant à	
d'Hén.		Hénin	
204	2,53	264	11,16 ! Billy-Montigny
36	0,44	48	17,71 ! Bois-Bernard
48	0,59	172	10,75 ! Courcelles-Les-Lens
80	0,99	424	10,96 ! Courrières
60	0,99	252	15,10 ! Dourges
284	3,53	180	18,59 ! Drocourt
44	0,54	176	8,52 ! Fouquières-Les-Lens
92	0,89	240	6,17 ! Méricourt
208	2,58	748	22,00 ! Montigny-En-Gohelle
392	4,87	240	16,26 ! Noyelles-Godault
-	-	36	14,06 ! Querry-La-Motte

2- EXPLOITATION 1975 / SONDAGE EXHAUSTIF :

Communes ayant un taux supérieur à 5% dans, au moins, l'un des deux mouvements ( Résidents à Hénin-Beaumont travaillant dans une commune et/ou réciproquement.

Hénin-Beaumont

Effectif	%	Effectif	%
348	4,05	250	8,84 ! Billy-Montigny
38	0,44	28	14,14 ! Bois-Bernard
27	0,31	128	7,15 ! Courcelles-Les-Lens
125	1,45	232	6,04 ! Courrières
87	1,01	228	14,49 ! Dourges
287	3,34	180	16,08 ! Drocourt
43	0,50	167	7,10 ! Fouquières-Les-Lens
109	1,27	445	17,15 ! Montigny-En-Gohelle
337	3,93	196	13,44 ! Noyelles-Godault
3	0,03	24	10,38 ! Quiéry-La-Motte
27	0,31	252	9,32 ! Rouvroy

Dans un espace à deux dimensions chaque communes est représenté par un point de coordonnées (en ordonnées le pourcentage de ses résidents travaillantsur Hénin et en abscisses le pourcentage de résidents sur Hénin travaillant dans sa commune). La représentation de toutes les communes dans l'espace ayant plus de 5% d'échange avec Hénin y sont. Le graphique

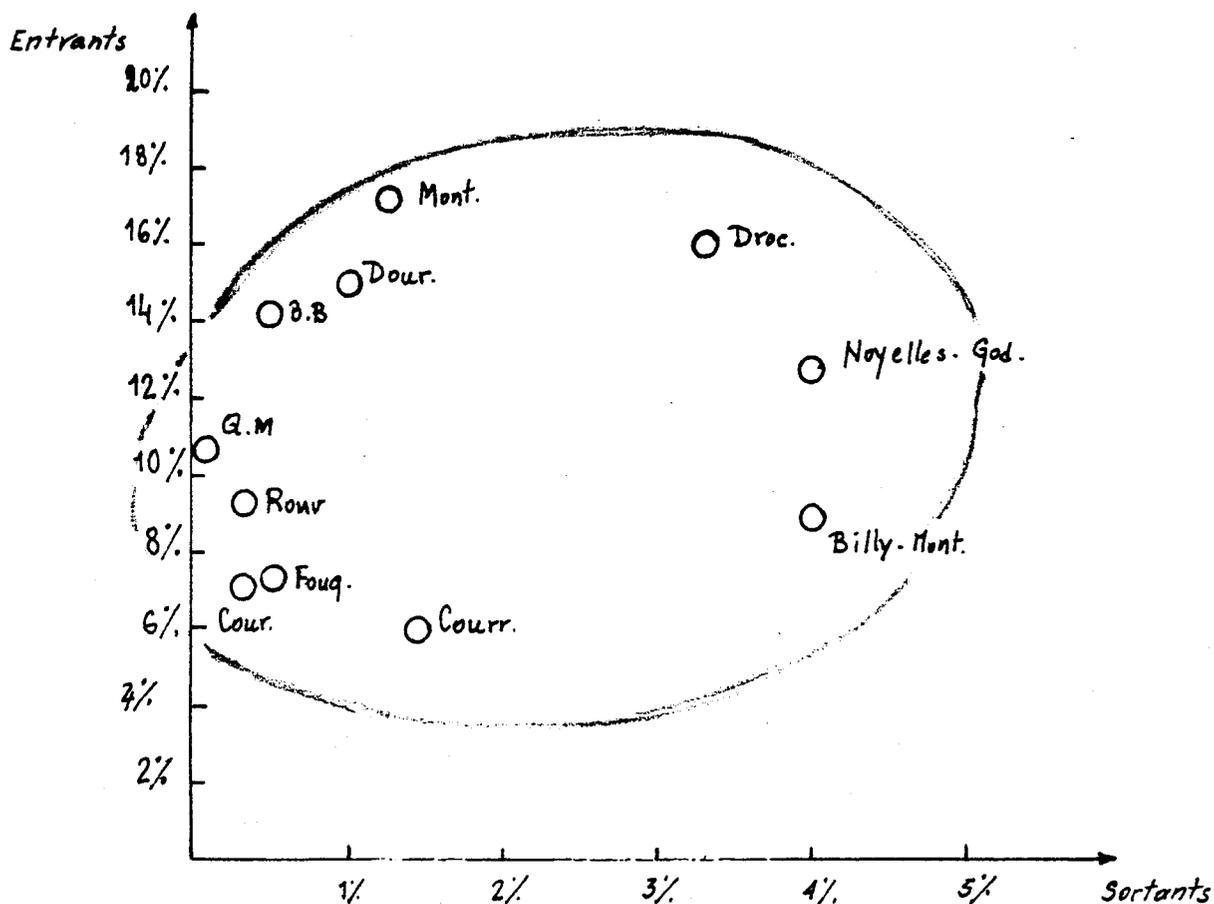
ci-joint donne le nuage représentant les communes en question. Par simple construction graphique nous obtiendrons le bassin d'habitat dans lequel s'inscrit Hénin-Beaumont. Ainsi nous pouvons considéré qu'elle constitue un pôle urbain par rapport au reste des communes.

Il est évident que les migrations alternantes issues de MIRABEL de 1975 et de 1982 ont dû se transformer pour certaines communes, ainsi l'aspect dynamique de la démarche demeure incotesntable. Le changement qu'a eu lieu entre les configurations de 1755 et de 1982 est le suivant :

Méricourt est venue s'intégrer à la liste de 1982, par contre Rouvroy et Marnes n'en font plus partie. Donc, un changement légé s'est opéré entre les deux recencements, ce qui justifie la solidarité entre les communes constatée lors de l'analyse de la structure ( cf. chapitre sur la structure).

CONSTRUCTION\* GRAPHIQUE DU BASSIN

D'HABITAT CONTENANT HENIN-BEAUMONT EN 1975.



Source: Mirabel 75.

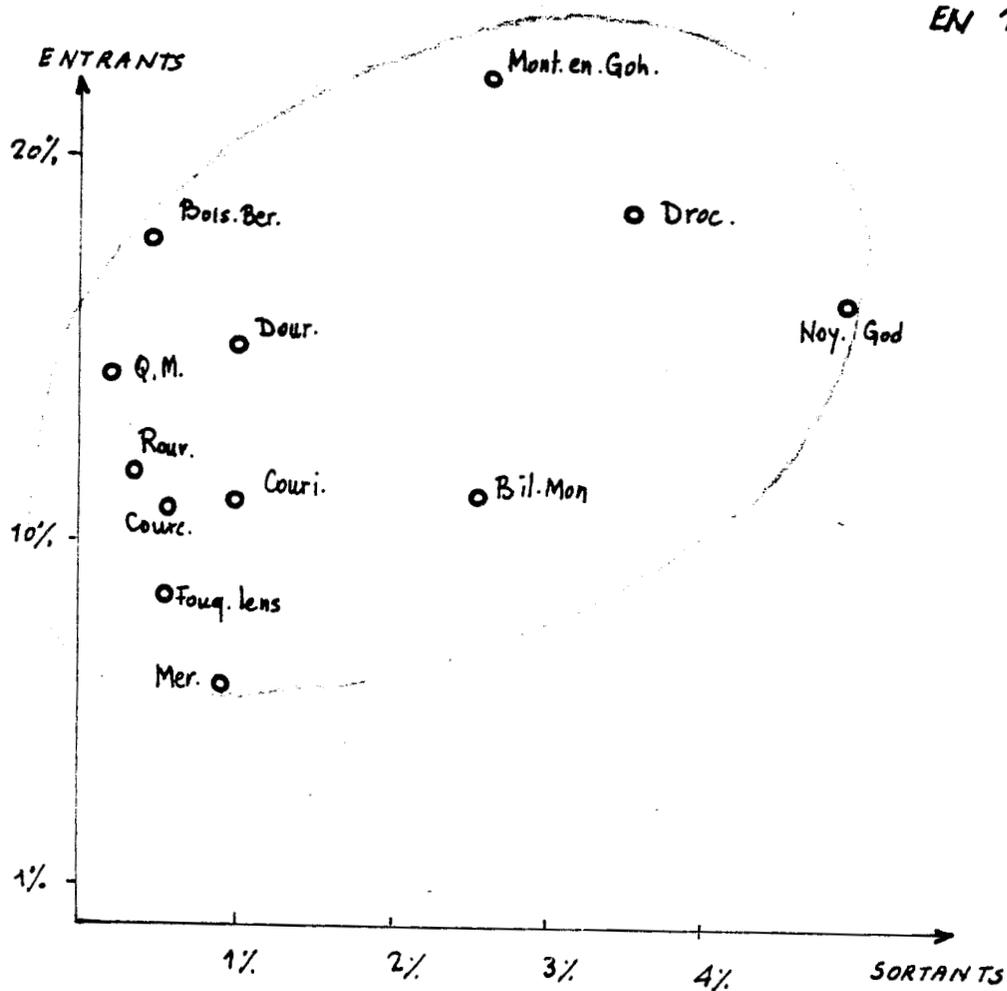
\* Reflexion menée avec A. MIOSSEC, chargé d'étude au CERPEAU.

Graphe n°1



CONSTRUCTION\* GRAPHIQUE DU BASSIN  
D'HABITAT CONTENANT HENIN-BEAUMONT.

EN 1982



Source: Mirabel

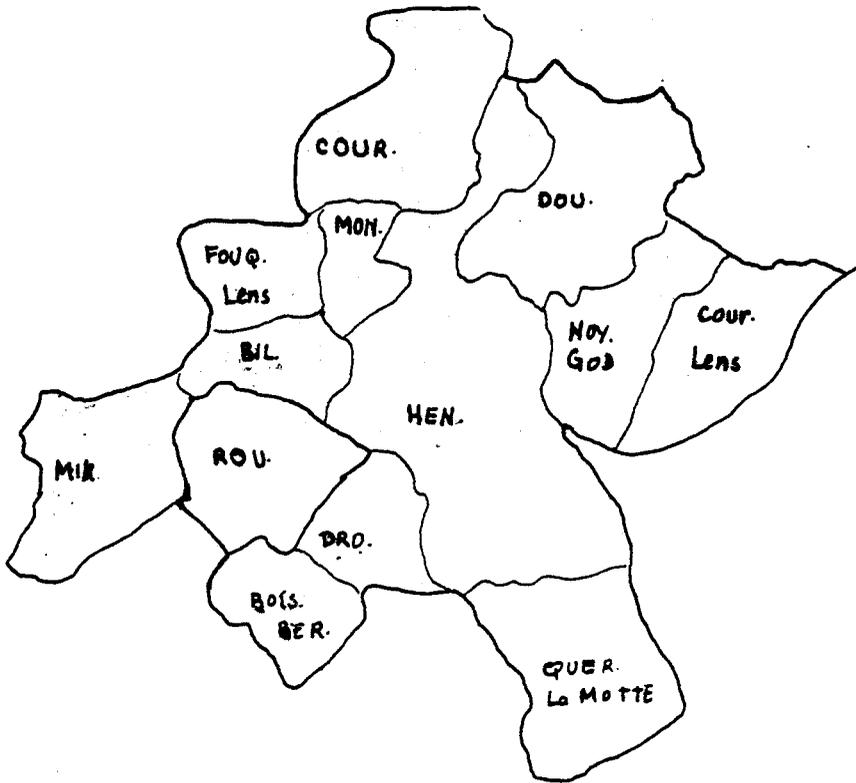
\* Reflexion menée Avec A. Miossec; chargé d'étude au CERPEAU.



% de résidents  
d'autres communes  
travaillant sur Henin → % d'Heninois travaillant ailleurs

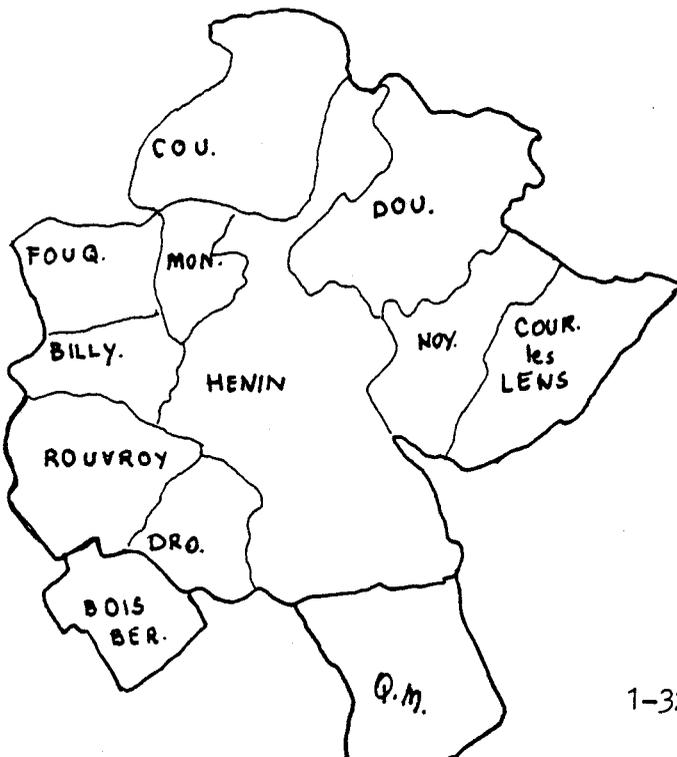
Graphique n° 2

BASSIN D'HABITAT CONTENANT  
HENIN- BEAUMONT EN 1982



Carte n°4

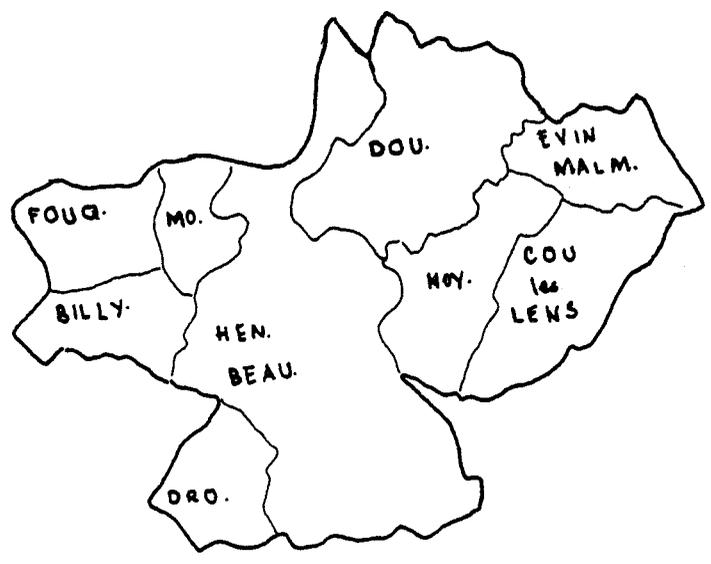
BASSIN D'HABITAT CONTENANT  
HENIN- BEAUMONT EN 1975.



Carte n°5

Sous-bassin d'habitat d'Henin-Beaumont selon la D.R.E

. En 1982 .



Carte no 6



## - C H A P I T R E 2 -

### ETUDE DES PLH

#### A - PRESENTATION DES TRAVAUX DE PLH REALISES

##### 1- INTRODUCTION

Comme dans tous les travaux de recherche à caractère opérationnel, le recours à l'exploitation bibliographique et aux travaux réalisés sur le sujet a été un axe très important dans l'élaboration de notre méthodologie. Notre engagement d'élaborer un PLH dans le cadre d'un contrat pour une commune de taille moyenne nous obligeait à répondre à un double objectif :

1) rendre des résultats opérationnels et concrets en vue de leur réalisation ;

2) élaborer un mémoire de recherche assorti d'une problématique, d'une méthodologie et des conclusions, le tout dans un souci d'approche scientifique et de validité théorique de toute la démarche, et cela pour la préparation du Diplôme de Docteur Ingénieur.

Dans la suite du texte, seront décrites des synthèses issues des lectures sur les travaux de PLH et des communications d'experts et professionnels présentées lors des différentes manifestations sur le thème en question. En premier lieu, à partir de la documentation existante sur le thème nous tenterons d'explicitier

trés sommairement les lignes de force caractérisant le processus du PLH, en tant que tel, du début jusqu'aux évaluations des actions engagées. En second lieu, nous évoquerons les expériences mises en oeuvre dans les communes dont nous avons pris connaissance.

L'intérêt d'une telle démarche, telle qu'elle vient d'être présentée ci-dessus, nous permettra de bâtir une méthodologie permettant la mise en évidence des invariants à toutes les conclusions des PLH. De cette méthodologie résulteront des outils d'aide à la réflexion, destinés aux gestionnaires leur permettant d'intervenir dans des situations semblables, par exemple dans le cadre d'élaboration de PLH. Cette méthodologie prend ses sources dans l'expérience vécue et dans la littérature existante en la matière.

#### 1- TRAVAUX REALISES EN MATIERE DE PLH :

Dés la publication de la circulaire sur les PLH, des communes, de tailles variées, ont engagées des réflexions sur les PLH. En revanche, certaines entités urbaines, comme le district urbain de Nancy, avaient pris l'initiative en 1976 dans le cadre de la création d'une Commission Habitat de mener des études sur la définition de politique de l'habitat.

Dans le but de bénéficier de ces expériences, souvent appréciées par les experts de l'habitat étant donné leur "réussite", il peut sembler utile de passer en revue la manière dont sont élaborés les études et leurs conclusions. Dés à présent on peut dire que, du fait de la publication par le ministère de tutelle d'un guide d'orientation sur l'élaboration des PLH, les méthodologies adoptées dans toutes les études, avaient des points de ressemblance.

2- 1) Expérience du PLH de la ville de Tourcoing :

A l'instar de certaines communes en France, la ville de Tourcoing avait lancé une étude de PLH : après avoir élaboré le diagnostic et mise en place du groupe de suivi, les élus ont organisé une journée d'étude pour approfondir la réflexion et s'enquérir des expériences des autres communes en la matière. Selon l'exposé du directeur de projet, chargé du PLH, l'étude s'était articulée autour des thèmes suivants présentés sous forme d'entités indépendantes en interrelation.

- Recensements des problèmes économiques ;
- Création d'une commission de réflexion composée des partenaires de l'habitat ;
- Engagement des actions ;
- Finalisation de l'étude PLH.

- pbes \* économiques
- \* de population
- \* des secteurs sensibles

- définition des secteurs sensibles
- problèmes de la vacance
- réhabilitation / construction neuve



création d'une commission de suivi composée de

- . HLM
- . PACT-ARIM
- . DDE ...



1°) politique de peuplement

2°) étude du marché de logement

→ diagnostic

3°) mise en place d'une OPAH

↓  
 Programmation

- terrain libre
- type de logement
- financement
- politique de mixage social
- politique de peuplement



↓  
 Actualisation du POS

→ PLH

La démarche poursuivie ressemble à celle préconisée par le Ministère de l'Urbanisme et du logement à travers la plaquette d'information diffusée dans ce sens, cependant, jusqu'à un niveau central du schéma ci-dessus (programmation), la démarche pourrait être considérée quelque peu respectée et puis après la tendance convergeait vers une "substitution" du POS, qui a été concrètement actualisé dans le cadre du PLH.

Si nous nous intéressons à l'étude des différents blocs constituant la démarche PLH, nous apercevons que les thèmes mis en avant sont d'ordre économique, plutôt que d'habitat. On sait que la ville de Tourcoing est confrontée à de sérieux problèmes économiques en raison de la récession de la filature, fer de lance de l'économie locale. Les retombées économiques sur les autres aspects de la vie économique se trouvent durement touchés tels que le logement social et le parc ancien.

L'apparition de zones urbaines sensibles dans lesquelles vit une population fragile était au centre du débat politique dans la détermination des orientations des grands axes de réflexions du PLH. C'est la raison pour laquelle figure comme thème central la possibilité de résoudre avant tout la précarité sociale des zones urbaines de la commune.

Toujours lié aux difficultés économiques que connaît la commune, le dépeuplement considérable entre les deux derniers recensements de la population ne cesse d'inquiéter les responsables locaux, et de ce fait il a fallu prendre des mesures urgentes en vue d'infléchir ce processus. Il en a résulté au sein de la municipalité un débat sur la mise en place d'une politique de l'habitat selon laquelle des orientations sont affichées dans le but de conserver la population actuelle, tout au moins.

La conjugaison des problèmes économiques et du dépeuplement de la population a engendré l'apparition de secteurs dits "sensibles" dont la population est constituée de couches démunies, sans ressources suffisantes pour entretenir l'environnement immédiat (réhabilitation de leur logement, entretien des parties communes, etc...). Un phénomène de ségrégation physique et sociale s'était établi au cours de ces dernières années à l'intérieur du périmètre communal ; le PLH devra s'y pencher en vue d'apporter des éléments de réponse.

La caractéristique de ce PLH est beaucoup plus liée aux aspects économiques que traverse la commune aux problèmes de l'habitat. Même si le niveau économique détermine, en partie implicitement la perspective de développement urbain, comme il a été plusieurs fois répété dans ce mémoire, il ne faut pas pousser jusqu'à penser résoudre les problèmes économiques dans le cadre d'un PLH. Les logiques de développement économique et de développement urbain ne sont pas forcément les mêmes, car dans la première on cherche à maximiser les "profits", dans la deuxième on vise à rendre un service satisfaisant à la population pour le bien être de la collectivité.

Enfin, nous avons l'impression que la commune veut remplacer son schéma directeur par un autre qui intègre les problèmes économiques et qui s'appelle le PLH.

## 2- 2) Etude préalable pour l'élaboration du PLH de Roubaix.

Pour les aménageurs urbains, la ville de Roubaix est connue par sa complexité urbaine : au demeurant elle reste un champs d'étude et d'expérimentation (réalisation de l'Alma) non négligeable. C'est pour cela qu'il a été donc lancé un PLH. Toutefois, les résultats des études antérieures n'ont jamais pu mettre un terme au dysfonctionnement pour lequel la commune est "renommée".

La complexité des phénomènes socio-économique et urbain de la ville de Roubaix a fait que l'étude du PLH doit comporter plusieurs phases dont la phase préalable que nous présentons ci-dessous : elle a été menée dans le cadre d'un stage de fin d'étude des étudiants (LE, 85) l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC). Elle comporte deux aspects :

- 1) l'appréhension des mécanismes du marché de logement ;
- 2) l'ébauche d'élaboration d'outils de programmation de l'habitat.

Dans la première partie, l'étude des mécanismes du marché de logement est une phase importante dans l'élaboration d'un PLH, cependant elle n'est une finalité en soi. Répondre à la question qui habite dans quoi est loin d'être la réponse complète que l'on attend d'un PLH.

Selon les auteurs de l'étude, la satisfaction des besoins en logement de la population, notamment celle n'ayant pas les moyens d'accéder sans trop de problèmes à un logement décent, il faut rappeler qu'une grande partie de la population vit dans des courées dégradées ou des immeubles "front à rue" très anciens et non réhabilités ; passe par l'analyse de la confrontation entre l'offre et la demande.

Cette comparaison permet de dégager les grandes tendances des besoins dont il faudra satisfaire dans le futur. Dans cette démarche, on cherche à adapter "le produit au consommateur".

Pour mener cette réflexion, l'analyse doit comporter l'étude des paramètres liés au système urbain, soit la population, le cadre bâti, le parc HLM, le niveau de l'accession à la propriété, les ménages, la stratégie des acteurs, les mécanismes de financement, etc...

La compilation et le traitement de ces paramètres conduit à une modélisation qui propose des scénarios de développement. Ceux seront adaptés et complétés selon la stratégie des acteurs et des décideurs en vue de la prise de décision.

Dans la deuxième partie, il a été question de mener la réflexion sur l'opportunité de mettre en place des outils opérationnels de programmation de logements. En tout état de cause, la finalité d'un PLH est d'aboutir à se prononcer sur le volume de logements à mettre en oeuvre à des horizons futurs (moins de sept ans, généralement), sans pour autant tomber dans un carcan rigide de catalogues d'opérations désarticulé par rapport au reste des aspects urbains.

D'une manière générale, l'élaboration du PLH de Roubaix visait à mener une recherche qualitative, comme étape préalable, afin de mettre en évidence les éléments caractéristiques des phénomènes urbains en vue de permettre l'élaboration de scénarios de détermination des besoins en logements. Cette première phase devait comporter les éléments suivants :

- 1- le diagnostic ;
- 2- la définition des objectifs ;
- 3- les actions, la réalisation et le suivi.

Au delà des deux aspects mis en avant dans l'introduction de l'étude : appréhension des mécanismes et recherche d'outils d'élaboration de programmation de logements, la démarche d'élaboration du PLH en tant que telle "ne sort pas de l'ordinaire". La première étape (le diagnostic) que l'on retrouve dans d'autres documents de PLH a été un point de passage par lequel il faut conduire la réflexion. Cette étape a l'avantage de mettre en relief le fonctionnement de la structure de l'habitat, d'un recensement à un autre, d'analyser la stratégie des acteurs et de dégager des grandes tendances d'un tel ou tel aspects du système urbain.

Après avoir effectué le diagnostic, le processus du débat politique se déclenche, sous un langage commun, étant donné que les problèmes sont explicités lors de cette étape. Après quoi, les objectifs commencent à se dessiner dans une perspective où tous points saillants sont mis en évidence (catalogue des opérations par priorité, formulation d'une politique locale de l'habitat fondée sur un consensus de tous les acteurs, etc...).

Enfin la constitution d'une commission (composée des partenaires de l'habitat) de réalisation et de suivi dotée d'outils pour mener à bien les objectifs définis.

## 2- 3) Le PLH de Lyon.

La présentation du PLH de Lyon lors du séminaire de Tourcoing (SE, 86) par le directeur de la Communauté Urbaine de Lyon (CO.UR.LY.) est une synthèse d'une réflexion, menée depuis fort longtemps sur les problèmes urbains. Trois phases caractérisent cette réflexion, il s'agit de :

la définition d'objectifs ;

la création d'une commission de suivi ;

l'association des partenaires.

1°) La définition des objectifs :

A partir du diagnostic de la structure de l'habitat et de l'expérience acquise ces dernières années compte tenu de la présence sur scène de la CO.UR.LY. par ses prérogatives au niveau de l'ensemble des communes groupées dans le cadre de la communauté urbaine ; il a été décidé "l'auscultation" d'un certain nombre de sujets, ci-dessous énumérés, pour lesquels les élus locaux attendaient une réponse :

- plan général de l'habitat ;
- problèmes des familles en difficulté ;
- la cohérence de tous les aspects urbains ;
- diversification de l'habitat ;
- rééquilibrage des quartiers ;

- développement de la solidarité intercommunale.

Ces objectifs sont le fruit d'une longue réflexion dans le cadre des travaux de la communauté, le PLH est venu renforcer cette démarche.

2°) La mise en place d'une commission PLH :

Au titre du regroupement communautaire, il a été installé une commission, composée d'élus et de partenaires sociaux (HLM, DDE, DASS, etc...). Elle s'est fixée comme objectif, la recherche de solutions selon les opportunités qui s'y présentent (toutes les aides de l'Etat par exemple), la contribution à l'alimentation en réflexions lors des réunions des groupes de travail élargis. La collecte du 1% patronal, par exemple, est utilisé le moment opportun en vue de débloquent des situations "cul de sac" dans laquelle un financement ordinaire n'est pas possible, vu que la communauté est régie par les règles de l'administration. L'intervention dans les zones construites avant 1960 a fait l'objet d'une proposition de réhabilitation de grande ampleur, dans le cadre de la commission également.

3°) L'association des partenaires :

Pour réussir toute initiative, il faut qu'elle ait l'aval de toutes les personnes chargées de la mettre en oeuvre, c'est la raison pour laquelle il a été associé aux élus de la communauté, les partenaires sociaux pour définir conjointement et les objectifs et les moyens à mettre en oeuvre pour y parvenir.

L'expérience et la connaissance des opportunités possibles dans tel ou tel domaine du système urbain sont deux sources de réussites des objectifs déjà réalisés (1% patronal, solution aux familles en difficultés, réhabilitations, etc..).

Après avoir évoqué brièvement les propos tenus par le directeur de la CO.UR.LY., une interrogation vient à l'esprit : est-ce

qu'il s'agit d'une continuation de la réflexion menée depuis longtemps en matière d'aménagement urbain ? ou de se servir du PLH comme moyen de mener cette réflexion ? Si l'on examine de près la démarche de la CO.UR.LY. il s'agit plutôt de la poursuite d'une étude urbaine entamée depuis longtemps. La formulation d'une politique de l'habitat n'apparaît explicitement à travers le discours ; il s'agirait, en fait, de la poursuite d'un certain nombre d'objectifs à atteindre.

La structuration des services communautaires chargés des problèmes de l'habitat depuis plusieurs années autour du même thème a fait que la démarche soit spécifique et respectant en partie la démarche classique des PLH (la participation de acteurs aux décisions, la définition des priorités d'actions, etc...). Cependant, cette logique "interne" mérite d'être observée avec un oeil "neuf" pour apporter du changement, peut-être, un atout à la réflexion.

#### 2- 4) Le PLH de Saint-Etienne :

La démarche n'est pas très différente de celle avec laquelle on établissait des documents d'urbanisme (POS et SDAU), du moins, c'est ce que nous avons pu constater lors de la présentation des travaux de PLH de St-Etienne (SE,86). L'étude a consisté au recensement des problèmes résultants de l'analyse de la structure de l'habitat.

Les problèmes recensés, à ce titre, se résument comme suit :

- dépeuplement progressif de la commune intra-muros en faveur de l'aire péri-urbaine ;
- vieillissement de la population ;
- augmentation inquiétante de la vacance des logements, notamment locatifs sociaux ;
- insolvabilité des ménages ;
- baisse constante de la construction neuve depuis quelques années ;
- difficulté de mener à terme les programmes d'accession à la propriété, en cours de réalisation.

De cette problématique en a résulté deux objectifs majeurs auxquels des efforts considérables leurs seront consacrés, il s'agit :

1°) de prendre des mesures adéquates, immédiatement, pour revaloriser les centres anciens ;

2°) d'aider à la relance de l'activité de la filière bâtiment dans l'agglomération stéfanoise.

Les objectifs étant fixés, il était question d'optimiser l'utilisation du sol afin de le rentabiliser, compte tenu de la pénurie en réserves foncières. Ce besoin en réserve foncière a conduit les responsables locaux d'arrêter un certain nombre de mesures afin de préserver des terrains constructibles comme dans le cas de l'élaboration d'un SDAU, par exemple. Cette démarche, dans sa logique, peut se rapprocher de celle des instruments d'urbanisme antérieurs. Ceci étant, la notion de PLH pourrait paraître superficielle dans ce cas là.

Schématiquement, la démarche du PLH de l'agglomération de St-Etienne est la suivante :

! Etude de la  
! structure !



- dépeuplement
- vieillissement de la population
- augmentation de la vacance
- baisse de la construction
- difficulté d'achèvement des programmes d'accession à la propriété.



! Objectifs !

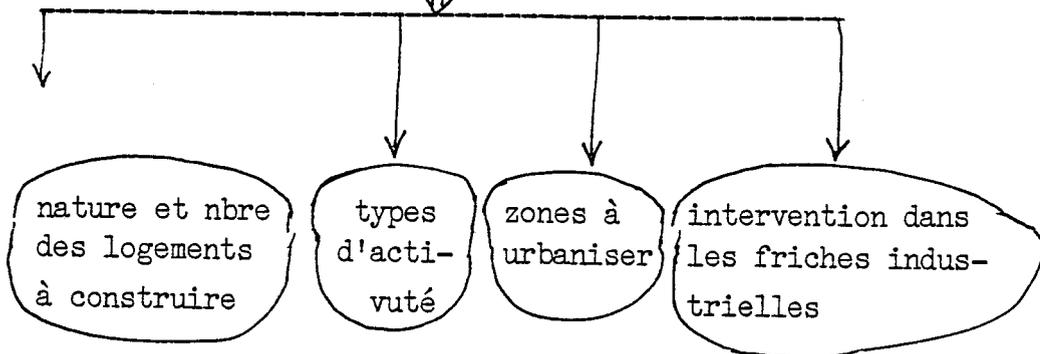
- revaloriser les centres
- relance de l'activité BTP



! débat politique !



! définition des aires à urbaniser !



En guise de conclusion au PLH de l'agglomération stéfanoise, on peut dire que la démarche était beaucoup plus une démarche POS ou SDAU qu'une démarche vraiment PLH. Un certain nombre d'objectifs a été fixé dès le départ pour l'exécuter dans le temps, sans qu'il ait pérennité du processus. La démarche est "verticale", l'effet de rétroaction (retour à la structure) n'apparaît plus.

2- 5) Méthodologie et réflexion d'élaboration des PLH proposées par le Laboratoire Logement de Nancy (Labo-logement).

Riche d'expériences en matière d'étude sur l'habitat, le Laboratoire Logement (dont le siège est à Nancy) était le premier bureau d'étude à mener des réflexions sur les plans locaux de l'habitat (devenus programmes locaux de l'habitat). Il a été mandaté (LA, 85), à juste titre, par le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et des Transports (MULT) de mettre au point une méthodologie susceptible d'aider et d'enrichir les réflexions ultérieures en matière de PLH.

Cette note méthodologique sur les PLH a attiré notre attention particulièrement pour les deux raisons suivantes :

- c'était la première et unique contribution méthodologique pour servir de référence à nos démarches ;
  
- les réflexions menées par les autres collectivités locales sur les PLH se sont largement inspirées de cette méthodologie, car elle a été diffusée à tout celui qui l'a demandé.

L'objectif de ce paragraphe consacré à l'expérience du Labo-Logement est double. En premier lieu, l'étude de la contribution méthodologique sur les PLH et en second lieu ; en second lieu, la connaissance de l'expérience du PLH dans le district de Nancy.

Sans rentrer dans les détails de la méthodologie, nous présenterons brièvement ici ses grandes lignes :

Elle propose trois axes principaux sur lesquels doit porter la réflexion.

- Connaître les chiffres, les hommes et les mécanismes ;
- Construire ;
- Suivre.

1°) Connaissance des chiffres :

Les données sur l'habitat issues, à partir des RP et des divers fichiers existants (SIROCO, EDF/GDF, services fiscaux, etc...), représentent une masse considérable d'informations lesquelles permettent d'affiner la réflexion et par conséquent aboutissent à des conclusions incontestables, notamment si elles sont utilisées en totalité, ce qui est tout à fait faisable. La première démarche, donc, à entreprendre face à un processus de PLH est l'exploitation et le traitement de ces données.

L'analyse des données des RP, produites tous les sept ans par l'INSEE, est le meilleur moyen de représenter les phénomènes, liés au développement des villes, en terme de tendance ou de prévisions si ces analyses sont poussées (le recours aux techniques d'analyse de données : régressions, analyse factorielle, etc...).

La méthodologie du Labo-Logement donne un panorama de données qu'il faudra traiter et en tirer des conclusions, ne serait-ce que sommairement et à titre indicatif. Ces données sont mises sous forme de tableau (cf. annexe relative aux tableaux des RP sur la commune d'Hénin-Beaumont), facilement exploitables et riche en informations sur les évolutions passées et la reconduction intuitive des tendances futures.

2°) Connaissance de hommes : Si la première phase relative à la connaissance des chiffres était indispensable à l'appréhension de la

structure de l'habitat et de la population, cette deuxième phase est aussi importante que la première, car ce sont bien les acteurs et les partenaires de l'habitat qui décident les actions à mener. Il est vraisemblable que la décision des acteurs résulte de la situation socio-économique de la ville (ou groupement de villes) sur laquelle s'élabore le PLH, sauf si les décideurs adoptent une stratégie volontariste.

Les acteurs et les partenaires de l'habitat sont nombreux au sein d'une entité urbaine, et chacun à sa part d'influence sur les projets urbains donc sur la politique de l'habitat. En premier chef, il y a les élus locaux qui initient et formulent les PLH ; l'appréhension de leur stratégie et de leur préférence est un préalable à la réussite de tout processus de PLH. La réflexion doit se mener selon leur directive et avec leur collaboration.

A un autre niveau, se situent les décideurs représentant l'Etat (la DDE et la DRE), qui ont un rôle important à jouer dans la dynamisation des politiques locales de l'habitat, car ce sont eux qui détiennent le financement (les PLH sont financés jusqu'à concurrence de 35%, cf. annexe sur les modalités de financement des projets urbains dont les PLH). L'entrée en contact avec ces derniers, pour connaître leur attitude vis à vis des problèmes urbains, enrichie la réflexion sur les PLH.

Enfin, dans la troisième catégorie, on y trouve les acteurs tels les organismes HLM, les agents immobiliers (privés, PACT, SA, et...) et les notaires, et les partenaires sociaux tels que la DDASS, la CAF, etc... Tous ces organismes ont des rôles à jouer dans le cadre d'un PLH.

3°) Connaissance des mécanismes : Un autre aspect qualitatif, en plus de la connaissance de la stratégie des acteurs, aidant à l'appréhension des phénomènes urbains dans un PLH est la connaissance du fonctionnement des différents marchés du logement, et cela afin de mieux adapter le produit à la demande. Dans certaines zones urbaines

l'offre dépasse la demande, ce qui se traduit par la création de poches de vacance et par le dysfonctionnement de l'habitat, en raison des départs massifs des résidents (notamment les locataires des ZUP). L'étude des mécanismes et des flux de la population permettent de contrecarrer à cette disparité. Pour y parvenir, une action commune, de tous les intervenants, dans le cadre des observatoires de l'habitat par exemple, doit être engagée.

B -PROPOSITION D'UN SCHEMA DE METHODOLOGIE  
D'ELABORATION DES PROGRAMMES  
LOCAUX DE L'HABITAT

1- INTRODUCTIN

Tenter de proposer une méthodologie d'élaboration des PLH est une arme à double tranchant. Cette proposition méthodologique pourrait se sentir comme une contradiction et une nécessité, à la fois. L'objectif que nous nous sommes donnés dès le départ de nos recherches visait à formuler des critiques sur les travaux d'aménagement urbain de manière générale et des PLH en particulier, si cela est nécessaire, et par ailleurs de nous efforcer à contribuer par des propositions concrètes dans le but d'enrichir notre discipline.

La contradiction que l'on peut relever ici est le fait de proposer un modèle qui pourrait être perçu par les utilisateurs comme une recette de cuisine et utilisé de manière systématique pour tous les cas de PLH. Il est certain que les problèmes urbains ne sont pas identiques pour toutes les villes, et par conséquent la "dose" de réflexion consacrée à chacun des thèmes ne sera pas forcément la même d'une étude de PLH à une autre.

Nous avons montré dans l'étude critique des instruments de la planification urbaine (cf. chapitre 8) que la répétitivité et la rigidité formulées sous forme de règles à suivre dans ces outils, sont parmi les échecs relevés dans leur mise en oeuvre à l'heure actuelle.

Cependant, la présentation de notre expérience et de l'expérience (voir paragraphe précédent sur les travaux de PLH) de certains organismes compétents pourrait servir de guide à la réflexion

et non pas comme méthode figée qu'il faudra suivre point par point.

Dans la suite de ce chapitre nous tenterons de présenter une synthèse des travaux déjà réalisés en matière de PLH pour des communes de tailles variées (allant de la moyenne aux plus grandes), à travers toutes la France.

Le schéma que nous proposons est celui que nous avons poursuivi pour l'élaboration du PLH d'Hénin-Beaumont et comporte les phases suivantes :

- la définition du bassin d'habitat ;
- l'étude de la structure de l'habitat et de la population ;
- l'analyse de la stratégie des acteurs ;
- l'étude des problèmes spécifiques ;
- l'utilisation des méthodes d'évaluations, et le recours à des techniques d'analyse et de traitement de données ;
- l'organisation de la concertation et le débat politique entre les acteurs ;
- la proposition d'actions ;
- la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation.

## 2- DETAIL DES ELEMENTS D'UN PLH

Raisonner sur une aire pertinente : bassins d'habitat.

La base nécessaire à la réflexion dans le processus PLH doit comporter l'ensemble des communes pour lesquelles existe une

certaine homogénéité dans les échanges résidentiels. Même si l'initiative est engagée par un nombre restreint de communes (jusqu'à une seule commune), la réflexion pourra porter sur l'aire pertinente pour le PLH (DRE, 86).

Cette prise en compte d'une aire vaste est d'autant plus facilitée sachant que les données rentrant à l'explication des phénomènes à l'intérieur de l'aire en question se trouvent généralement au niveau des institutions spécialisées tel que l'INSEE, la DRE, la CAF, etc...

La définition de l'aire du bassin d'habitat est explicitée dans le chapitre 1 de ce mémoire. Cette délimitation pourrait s'appuyer sur les travaux antérieurs existants, comme dans le cas de Région Nord-Pas de Calais, sinon on pourrait utiliser le critère des migrations alternantes associé à un seul qui prend en compte la perception des acteurs en place (voir chap.1).

## 2 -1) STRUCTURE DE L'HABITAT ET DE LA POPULATION.

Le Laboratoire Logement met en exergue un certain nombre d'éléments d'analyse dans un PLH dont la connaissance des chiffres, des hommes et des mécanismes. En effet, la connaissance de ces trois aspects dans l'élaboration d'un PLH est plus que nécessaire, car le fonctionnement du marché de logement, la détermination de besoins, etc... en dépendent énormément. En règle générale, les données relatives à la population et à l'habitat sont liées ; la source la plus dans ce domaine est l'INSEE.

### a) L'HABITAT :

Les données sur l'habitat sont de nature différente et englobent tous les aspects du cadre bâti tant qualitatifs que quantitatifs. Deux grandes sources donnent le cadrage général de la structure de l'habitat : l'INSEE et le fichier SIROCO (actuellement appelé cyclone).

Parmi les éléments contenus dans ces fichiers on y trouve à partir de 1962 et tous les sept ans (voir annexe jointe à ce mémoire) :

- les résidences principales ;
- les résidences secondaires ;
- les logements vacants ;
- le degré de confort des logements (existence : de baignoire ou douche, de wc intérieurs, du chauffage central) ;
- les dates d'achèvement de ces logements (avant 1871, entre : 1871 et 1914, 1914 et 1948, 1949 et 1961, 1962 et 1967, 1968 et après) ;
- le statut d'occupation des logements (propriétaires, locataires, locataires HLM, % de locataires HLM, autres dont logés par l'employeur) ;
- équipement de la résidence (téléphone, voiture) ;
- taille des résidences principales (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces, 6 pièces et plus, grandes résidences principales "4, 5, 6 pièces" et petites résidences principales "1, 2, 3 pièces") ;
- indice de peuplement (sous-peuplement accentué, sous-peuplement modéré, peuplement normal, surpeuplement modéré, surpeuplement accentué) ;
- ratios (nombre moyen de pièces par logement, nombre moyen de personne par pièce, nombre moyen de personne par logement).

## a) LA POPULATION

Comme pour la saisie de l'information sur l'habitat, il existe plusieurs fichiers et sources décrivant la structure et l'évolution de la population, cette description étant indispensable et complémentaire aux données sur l'habitat pour appréhender et mener des réflexions dans le processus PLH. Les données sont données pour l'ensemble des communes du territoire national, tant pour le logement que pour la population, ce qui permet de raisonner sur le bassin d'habitat plus aisément, voire par rapport aux moyennes régionale, cantonale, districale, etc...

Les données se mettent (pour des raisons pratiques) sous forme de tableaux (voir annexe jointe à la fin du mémoire) en vue de faciliter la lecture et l'interprétation d'un recensement à un autre. Ces données sont les suivantes :

- la population totale ;
- le nombre de ménages ;
- l'âge de la population (0-19 ans, 20-64 ans, 65 ans et plus) ;
- le sexe (masculin, féminin) ;
- la population étrangère ;
- la population active (totale, masculin, féminin) ;
- résident et travaillent (dans la même commune, dans la même unité urbaine) ;
- la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage (divers, cadres et patrons, cadres moyens, employés, ouvriers, inactifs) ;

- la structure familiale (nombre de familles, nombre d'isolés) ;

- le nombre de ménages (avec 1 personne dont les personnes ayant plus de 65 ans et moins de 65 ans ; avec 2 personnes dont les couples de moins de 35 ans, entre 35-64 ans et plus de 65 ans ; avec 3 personnes dont les couples avec 1 enfant ; avec 4 personnes dont les couples avec deux enfants ; avec 5 personnes dont les couples de 3 enfants ; avec 6 personnes et plus dont les couples avec 4 enfants).

Avant de commencer à mettre sous forme de tableaux ces données à partir des documents de l'INSEE, il est conseillé de consulter les études antérieures existantes, car il est possible de tomber sur des rapports dans lesquels certaines données sont déjà traitées.

L'établissement de ratios à partir de ces données (tant sur l'habitat que sur la population), livrées de manière globale, nécessite la mise au point de tableau de grandes masses (par analogie à l'analyse financière) ; c'est à dire des tableaux rassemblant les éléments pertinents pour comprendre tel ou tel phénomène des évolutions et des tendances urbaines.

Les tendances et les évolutions passées peuvent être représentées sous forme de graphique, simple, afin de se faire une idée sur celles futures, ne serait-ce que grossière.

Une analyse fine et détaillée des éléments sur l'habitat et sur la population est un moyen d'appréhender systématiquement (peut-être compléter d'une enquête de terrain) les mécanismes du fonctionnement du marché de logement. En effet l'analyse de la rubrique migration alternante (résident et travaillent dans la même commune ou non) permet de se rendre compte des mutations sociales à l'intérieur de la zone d'étude par rapport à son environnement et du coup de mettre en évidence les pôles urbains attractifs (ou non

attractifs).

## 2- 2- LES ACTEURS

Les acteurs présents dans la scène urbaine sont les principaux moteurs de la formulation de la politique locale de l'habitat. Ils sont les premiers concernés par le devenir de leurs communes. Mettre en place une réflexion sur l'élaboration d'un PLH revient à mettre autour d'une même table tous les acteurs des différents niveaux.

En général, le PLH est une initiative communale, donc les premières à personnes à connaître leur avis sur la perception du PLH sont les élus et leurs collaborateurs directs (secrétaires généraux, responsables des services techniques, etc...). Le fait de lancer une réflexion sur la politique locale de l'habitat constitue l'expression d'un besoin que les responsables locaux souhaitent lui apporter une solution. La connaissance des besoins des acteurs et des partenaires est un préalable à toute action dans un PLH.

Les acteurs en place tels qu'ils sont décrits au chapitre 7 de ce mémoire et présentés par certains auteurs (KA, 86) et (LA, 85) sont les suivants :

- les élus et leurs collaborateurs (le maire et l' élu chargé de l'urbanisme, les secrétaires généraux, les directeurs des services techniques, etc...) ;
- les responsables de Direction Régionale de l'Équipement ;
- les responsables de la Direction Départementale de l'équipement ;
- les organismes publics HLM (Offices Publics

Départementaux HLM, Offices Municipaux d'HLM, ect...) ;

- le CAL-PACT et l'ARIM ;

- les SA de gestion immobilière (toutes les sociétés anonymes immobilières, bailleurs privés, les notaires gérant les logements, etc...) ;

- les promoteurs et les aménageurs immobiliers .

D'autres partenaires sociaux sont susceptibles d'être contactés, car dans certaines situations ils pourraient contribuer à résoudre les problèmes relevant de leur compétence. Il est vraisemblable que leur connaissance des problèmes sociaux est indiscutable, pourquoi ne pas les solliciter pour appréhender en quoi pourraient-ils intervenir (relogement des familles expulsées par les HLM par exemple). Ces partenaires sociaux sont : la CAF et la DAAS.

### 2-3- PROBLEMES SPECIFIQUES

Une caractéristique marque tous les PLH étudiés (cf. chapitre paragraphe A) est l'apparition de problèmes socio-économiques, parfois complexes. Du moins, c'est ce que les responsables ont soulevé lors de leur intervention pendant les journées d'études organisées sur les PLH.

Ces problèmes sont susceptibles d'être déterminés à partir de deux manières :

- soit mis en évidence par l'étude de la structure comme par exemple le dépeuplement de certains secteurs ou zones urbains, l'apparition de poches de vacance des logements, l'insatisfaction de la demande en logements, etc... ;

- soit soulevés par les décideurs eux-mêmes.

Les problèmes soulevés sont de type socio-économique, liés aux effets de la crise économique mondiale qui sont traduits en terme de chômage et de marginalisation de certaines couches de la population. Il faut avoir présent à l'esprit que l'élaboration d'un PLH n'est pas une réponse aux problèmes liés au développement économique, par contre les orientations issues du PLH s'intègrent dans la politique économique globale.

L'interpellation des acteurs et des services sociaux en vue de contribuer à la résolution des problèmes urbains dont les problèmes économiques est, semble-t-il, la meilleure façon d'agir efficacement.

Les problèmes soulevés dans le cadre de l'élaboration des PLH en cours (ou réalisés) sont du type :

- la vacance dans le parc HLM et dans le parc privé ancien, et l'augmentation des impayés ;
- la dégradation physique et sociale de certains secteurs urbains ;
- la croissance des familles en difficultés ne pouvant accéder à logement locatif ;
- la dégradation du niveau d'emploi ;
- la rareté des réserves foncières à l'intérieur du périmètre urbain ;
- le dépeuplement des certains centres anciens.

Vu la diversité des problèmes soulevés, ne serait-il pas opportun d'engager des études spécifiques en vue d'apporter des éléments de réponse précis aux sujets jugés dominant ?

### 3-) METHODES D'ANALYSES DE DONNEES ET DE PROGRAMMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.

Les données statistiques sur la population et sur l'habitat, ainsi que sur les activités économiques sont abondantes à l'heure actuelle ; elles représentent des séries chronologiques suffisamment acceptables pour qu'elles puissent se mettre sous forme de modèles simples (régressions simples ou multiples) expliquant la variation des phénomènes.

La disponibilité des données statistiques, à l'INSEE par exemple, a des prix relativement bas, d'une part, et l'outil informatique (type micro-ordinateurs), d'autre part, apporte un grand intérêt à l'analyse et au traitement rationnel de l'information (HE, 84). L'outil informatique est accompagné de logiciels, se trouvant dans des documents (DE, 83) non spécialisés, donc à des prix quasi-nuls.

Une des composantes d'un PLH est le volet programmation et cadrage normatif des besoins en logements à une échéance donnée (5 à 7 ans). A cet effet, il existe des méthodes, d'utilisation facile, pour déterminer le volume des besoins nécessaires à la satisfaction de la population, et cela par nature et type de logements (financement et type de logement). Pour l'utilisation du modèle, mis au point par l'association BATISSEUR, il est joint en annexe à ce mémoire un programme en BASIC portable sur APPLE.

### 4-) DEBAT POLITIQUE ET CONCERTATION ENTRE PARTENAIRES

Il est clair qu'un PLH, en tant que processus, est orienté par les élus locaux. Les réflexions préalables, menées indépendamment du décideur pour les données statistiques communes et en collaboration avec lui en ce qui concerne les sujets présentant un intérêt particulier (le volet social par exemple pour le cas d'Hénin-Beaumont), viennent en fait alimenter le débat politique et le

concertation entre les partenaires.

En aucun cas l'analyse ne vient canaliser (BE, 83) les débats dans un sens allant à l'encontre de la stratégie et des objectifs des partenaires. La réflexion préalable quelque qu'elle soit (structure, programmation, etc...) doit aider au déblocage des situations conflictuelles et doit servir à établir le langage commun nécessaire à la créativité et l'action adéquate.

Si des éclaircissements sont nécessaires à l'explication d'un tel ou tel phénomène, le retour à la structure de l'habitat et de la population est nécessaire pour donner des suppléments d'analyse. Des enquêtes spécifiques pourraient être, le cas échéant, entamées si le besoin se fait sentir.

Durant tout le processus du PLH des réunions régulières (tous les trois mois par exemple), ou quand le besoin se fait sentir, doivent se tenir en vue d'avancer dans la réflexion et de s'enquérir sur l'avancement des travaux. Le PLH étant une démarche ouverte à toute opportunité nouvelle, au fur et à mesure de l'émergence d'événements nouveaux (contrainte ou atout) suite à la mise en pratique des actions, des adaptations immédiates doivent s'opérer.

#### 5-) SUIVI ET EVALUATION DES POLITIQUES LOCALES LOCALES DE L'HABITAT.

Un PLH est un processus et non pas une étude, disait D. Cavin de la Région Nord-Pas de Calais, cela veut dire qu'une étude à une fin après avoir atteint les objectifs (la durée est généralement aux alentours d'un an pour les études urbaines classiques) ; par contre un PLH est une démarche continue qui, après avoir atteint les premiers objets, d'autres, articulées sur des derniers, déclencheront systématiquement. Cette articulation des actions et la continuation du processus ne seront possibles qu'à condition qu'un dispositif de suivi soit mis en place.

Il faut que ce dispositif soit capable de rendre compte de l'impact des actions engagées (évaluation) d'une part, et d'autre part assure un suivi attentif de ces actions jusqu'à leur achèvement.

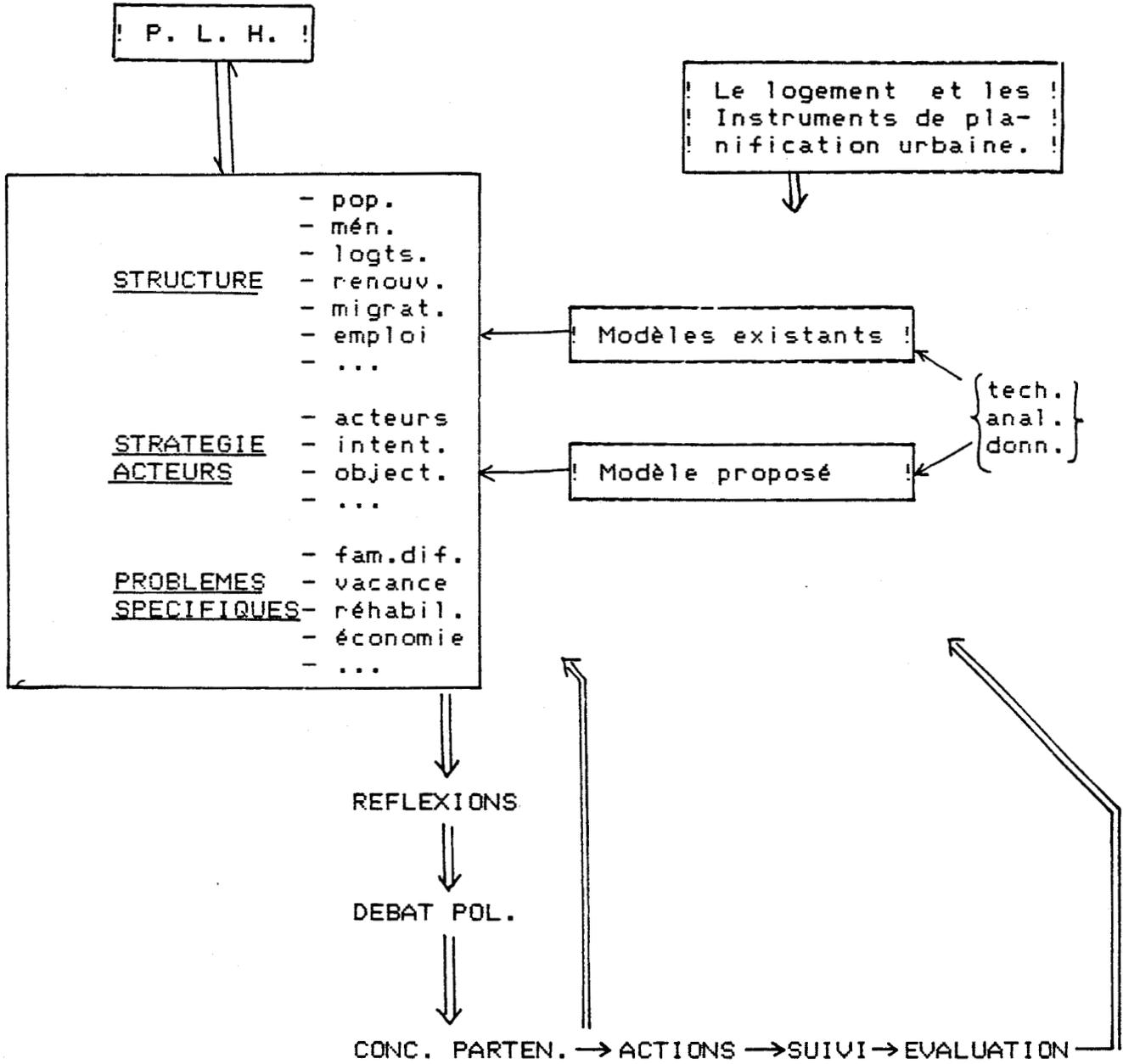
Le Laboratoire Logement (de Nancy), (LA, 86) donne un panorarama d'outils de suivi dont un est opérationnel : l'observatoire de l'habitat. Il semble que les avis tombent d'accord sur la mise en place d'outils de suivi de type observatoires. A la fin de 1985, une vingtaine d'observatoires du logement fonctionnaient en France avec pour mission générale (MI, 85) :

- de permettre une connaissance du marché du logement et d'estimer son évolution à moyen terme ;
- d'actualiser périodiquement les prévisions ;
- de favoriser les échanges d'informations entre les intervenants locaux.

L'observatoire est donc l'outil de suivi et d'évaluation qu'il faudra mettre en place au sein du bassin d'habitat. L'observatoire du logement est une des sorties du PLH au même titre que les autres actions (programmation du logement). Tous les partenaires doivent y être associés (DDE, DRE, DDASS, villes, organismes HLM, notaires, SA d'HLM, CAL-PACT, etc...).

Ses activités visent à mettre le point sur l'évolution de la construction neuve et la réhabilitation, l'adéquation entre l'offre et la demande des logements, etc... Les réunions seront l'occasion, pour les partenaires, d'exposer leurs problèmes et de proposer conjointement des actions.

ARTICULATION DES DIFFERENTES PARTIES  
DANS UN PROCESSUS DE PLH



## CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Dans cette première partie, nous avons essayé de dégager deux méthodologies complémentaires indispensables à l'élaboration des programmes locaux de l'habitat et qui serviront de base pour la suite de ce mémoire. Il s'agit d'une méthode originale de détermination des bassins d'habitat et d'un schéma d'élaboration des PLH qui s'appuie sur les travaux déjà réalisés ou en cours.

Le bassin d'habitat est une notion fondamentale à partir de laquelle la politique locale de l'habitat prend tout son sens tel qu'il est exprimé dans les textes et les orientations en la matière. Après avoir fait un tour d'horizon sur la manière dont les techniciens conçoivent cette notion de bassin d'habitat, nous avons montré que toutes ces approches (sauf les travaux de la DRE du Nord-Pas de Calais) manquent de rigueur et ne reflètent pas la réalité telle qu'elle est vécue par les acteurs, du moins dans le cas du PLH d'Hénin-Beaumont.

L'absence de méthodologie adéquate nous a emmené à mettre une au point ; c'est ce que nous avons réalisé à cet effet. En partant du discours des acteurs et de la perception qu'ils se font des communes susceptibles d'appartenir à une aire dans laquelle les échanges résidentiels sont homogènes, et ceci confronté aux résultats de l'exploitation du fichiers MIRABEL sur les migrations alternantes (résidence/emploi), nous avons pu opérer une délimitation du bassin d'habitat de la commune d'Hénin-Beaumont. Un seuil de 5% d'échange résidentiel, dans l'un des deux sens, a été fixé pour que la commune considérée fasse partie du bassin d'habitat d'Hénin Beaumont.

Le deuxième chapitre a été consacré à la recherche d'une manière adéquate dont il faut bâtir une méthodologie des PLH afin de préparer le terrain à la deuxième partie traitant exclusivement de la mise en pratique de cette méthodologie. Pour ce faire et comme dans toute recherche universitaire, nous avons été amené à faire une étude bibliographique sur les travaux de PLH entamés dans quelques de tailles différentes.

Ce qui attire l'attention dans les études de PLH exploitées dans la phase bibliographique se résume en ceci :

- Malgré les différents appels et directives du ministère de tutelle sur la conception dont les PLH doivent être entrepris, certaines réflexions ne diffèrent des études urbaines classiques ;
- D'autres réflexions ont l'impression d'être menées sans conviction de formulation de politiques locales de l'habitat, c'est-à-dire sans implication forte, semble-t-il, des élus locaux aux débats.

Cet état de fait de non implication des élus locaux à la réflexion dans le processus d'élaboration des PLH nous a conduit à formuler un schéma méthodologique dans laquelle ce processus apparaît explicitement avec des étapes à franchir jusqu'au débat politique, et cela avant l'affichage des actions.

Ce schéma résulte, bien sûr, des expériences en la matière exposées à l'occasion de rencontres et d'échanges d'idées (quatre journées séparées d'études sur les PLH).



## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

**Elaboration d'un P.L.H.  
(cas d'Hénin-Beaumont)**



## - C H A P I T R E 3 -

### STRUCTURES DE L'HABITAT ET DE LA POPULATION

Nous nous référons dans ce chapitre aux tableaux en annexes n°3, 4, 5 et 6 reprenant les principaux résultats statistiques.

#### Introduction

La commune d'Hénin-Beaumont s'est engagée dans un processus de développement global depuis 1970, notamment en matière de structuration de l'espace urbain, en rapport avec l'activité économique locale. L'élaboration du PLH, s'inscrit dans cette perspective de développement de tous les aspects relatifs à la vie du citoyen. Se sortir de l'emprise d'une activité en récession (comme toutes les communes du Bassin Minier) relève d'une mécanique délicate de redéveloppement ; mettre en oeuvre une telle mécanique, voilà bien ce que s'attache à réaliser la municipalité d'Hénin-Beaumont, en tirant parti de tous les atouts de la ville.

Ce chapitre rend compte des différents éléments étudiés dans le cadre du PLH d'Hénin-Beaumont lors de la phase de diagnostic. Il se veut un outil efficace pour alimenter la concertation entre les différents acteurs de l'habitat sur la commune. Cette concertation doit être l'un des supports d'une réflexion approfondie sur le devenir en matière d'habitat de la commune, et de ce que l'on définira comme le bassin d'habitat où elle se trouve. Cette concertation doit

déboucher sur des objectifs à moyen terme, une programmation, des réalisations et leur suivi-évaluation.

Au delà d'un cadrage précis des besoins en logements pour cinq ans, le PLH doit permettre de bâtir une stratégie et une réelle politique de l'habitat où tous les problèmes seront recensés et, si possible, résolus : logement des familles en difficulté, devenir du parc HBNPC, ...

### 1) La population :

Le recensement INSEE de la population de 1982 a enregistré 25.844 habitants pour la commune d'Hénin-Beaumont, soit une diminution de -3,18% de la population entre 1968 et 1975 (-1,39% entre 75 et 82), donc une diminution annuelle de -0,23%. Cette diminution est inférieure à celles mesurées sur la ZPIU de Lens (-5,52%), et sur la ville de Lens elle-même (-8,67%). Par contre, par rapport à l'évolution de la population du département, qui connaît une certaine augmentation de l'ordre de 1,1% de 68 à 82, la ville d'Hénin-Beaumont se trouve déficitaire. Hénin-Beaumont regroupe en 1982 20% de la population du District d'Hénin-Carvin, au lieu de 22% en 1968.

Le dépeuplement quasi général des grands centres urbains, s'explique par la vague de péri-urbanisation que connaît tout le pays. Le développement de villes "champignons" autour des villes anciennes, et l'urbanisation accrue de petits villages, sont à l'origine de ces évolutions. Les communes de Courrières ou Drocourt (+34% et +28% de population de 68 à 75), ou de Montigny en Gohelle (+20% de 75 à 82) constituent des exemples de ce phénomène.

Le graphe ci-contre illustre l'évolution de la population d'Hénin-Beaumont, par rapport à celles de Lens, de la ZPIU de Lens et du département.

POPULATION MUNICIPALE

Source : INSEE

1- ETAT

Tableau n°1

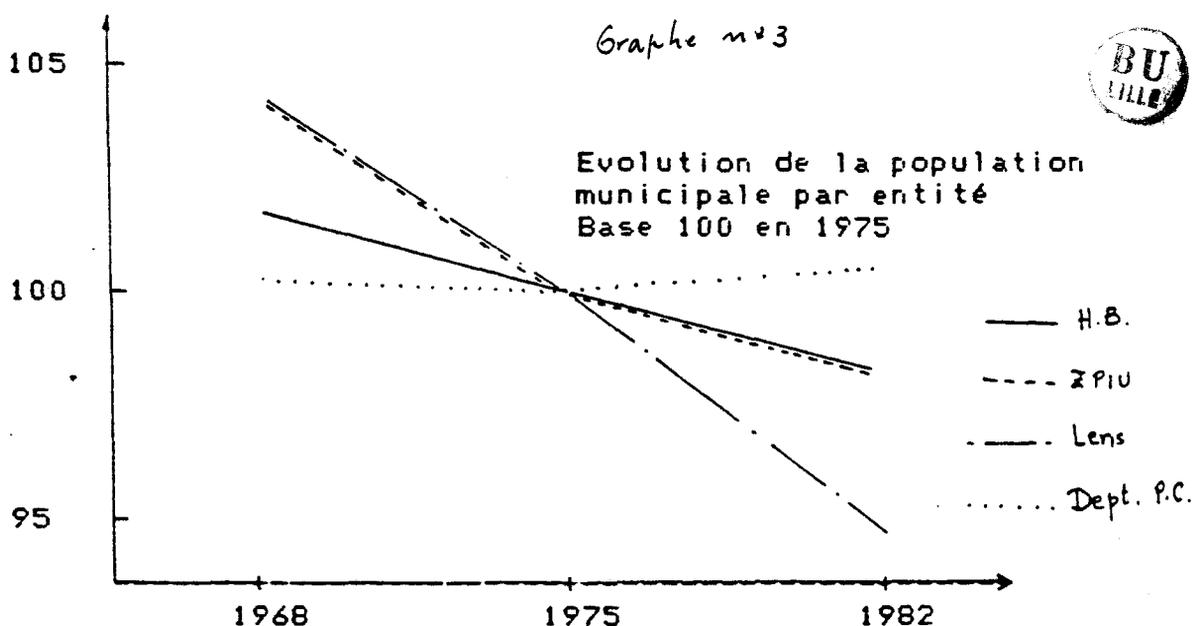
	1968	1975	1982
HENIN-BEAUMONT	26892	26405	26037
( )	(101,77)	(100,00)	(98,61)
LENS	41874	40199	36244
	(104,17)	(100,00)	(95,14)
Z.P.I.U.	346495	332605	327383
	(104,18)	(100,00)	(98,43)
DEPT. PAS DE CALAIS	1397099	1402295	1412413
	(99,63)	(100,00)	(100,72)

( ) Les chiffres entre parenthèses sont ramenés à la base 100.

2- EVOLUTION

Tableau n°2

	68/75	75/82	68/82
HENIN-BEAUMONT	-1,81	-1,39	-3,18
LENS	-4,00	-4,86	-8,67
Z.P.I.U.	-4,01	-1,57	-5,52
DEPT. PAS DE CALAIS	0,37	0,72	1,10



## 2) Les ménages :

Deux des variables fortement liées à la détermination des besoins en logements sont le nombre et la taille des ménages. En effet, le nombre de ménages correspond au nombre de logements en général, ou plutôt de résidences principales pour l'INSEE.

L'évolution du nombre de ménages sur la commune d'Hénin-Beaumont, entre 68 et 82, est de 18,1%, soit une augmentation de 1,3% par an globalement, et 0,7% par an sur la dernière période inter-censitaire. On voit bien là le paradoxe, a priori, entre une baisse de la population et une hausse du nombre des ménages. L'augmentation annuelle du nombre de ménages sur la région est de 1% sur la période 75-82.

Du nombre de personnes par ménage dépend forcément le nombre de pièces des logements à envisager. Il passe de 3,2 personnes en 1968, à 2,7 personnes en 1982, pour la ville d'Hénin-Beaumont. Entre 68 et 82, le nombre de ménages d'une personne croît de 3,8% par an, celui de deux personnes de 2,3%, celui de trois personnes de 1% ; au contraire, le nombre de ménages de six personnes et plus est à la baisse : -3,5%. Le graphe ci-contre illustre l'évolution de la taille des ménages : la tendance est à la réduction du nombre de personnes.

En 1982, 22,5% (19,9% sur le département, 20,9% sur la région) des ménages sont constitués d'une seule personne, et 11,2% (9,8% sur le département, 9,4% sur la région) d'une femme de plus de 65 ans.

Les familles monoparentales constituent, quant à elles, 7,1% des familles héninoises en 1982, contre 6,3% pour le département,

et 6,5% pour la région.

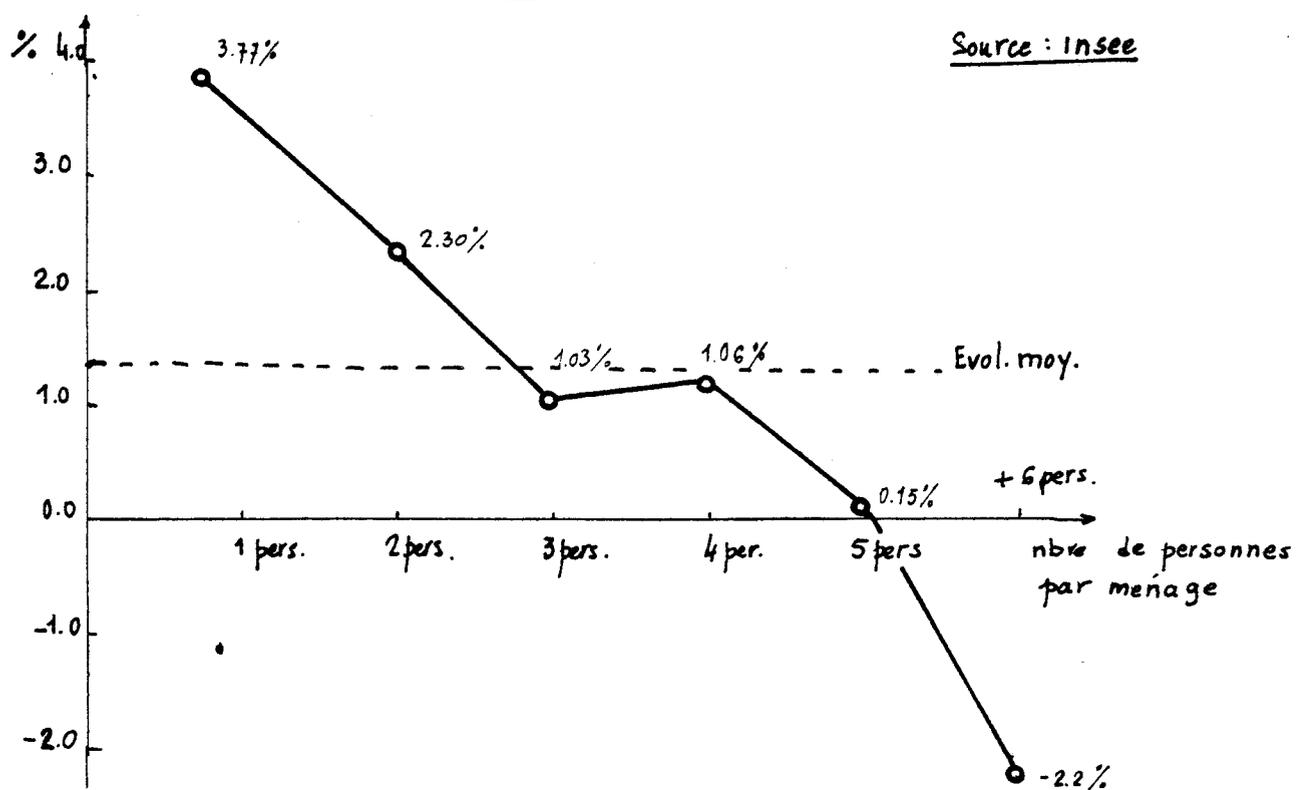
On peut penser que ce phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage, est amplifié par le rôle de ville-centre qu'occupe Hénin-Beaumont dans son bassin d'habitat, qui amplifie les phénomènes sociaux : décohabitation des célibataires, importance du nombre de veuves d'anciens mineurs des HBNPC (une gestion de la pyramide des âges des retraités des HBNPC doit être envisagée), importance croissante du nombre de mères célibataires, de familles monoparentales et de divorces, ...

La multiplication des ménages de petite taille peut nous pousser à caractériser rapidement les besoins en logement : il faut des petits logements. Mais doit-on bâtir des logements spécifiques pour les veuves des mineurs des HBNPC ? n'est-ce pas une erreur à moyen terme, sinon à court terme de n'envisager que de petits logements ? Le parc d'Hénin-Beaumont, déjà sous occupé, ne pourrait-il pas être caractérisé volontairement par l'offre à ses occupants de plus d'espace, de plus de pièces par personne et donc de davantage de confort ?

Un autre phénomène préoccupant, présent sur la commune, est celui du relatif vieillissement de la population. La classe d'âge des 0-19 ans s'effrite par rapport au niveau régional passant de 35% à 30,5% de la population de 68 à 82 (respectivement de 37,5% à 32,7% pour le département, et de 36,5% à 32,6% pour la région), au profit de celle des 20-64 ans passant de 53,2% à 56,4%, et surtout de celle des 65 ans et plus passant de 11,8% à 13,1% (respectivement de 11,1% à 12,1% pour le département, et de 11,6% à 11,6% pour la région).

Evolution de la taille des menages. "68/82"

Source : Insee



Graphie n° 5

### 3) Catégorie Socio-Professionnelles du chef de ménage :

L'analyse des catégories socio-professionnelles (CSP) des chefs de ménage nous montre le doublement du nombre des ménages de cadres moyens et d'employés de 68 à 82. On constate aussi le maintien, non pas en proportion, mais en nombre, des ménages d'ouvriers, cadres supérieurs / patrons et inactifs au travers de l'augmentation des ménages ; il ne masque pas la diminution du poids des ménages ouvriers dans la population des ménages passant de 34% à 30%.

La présence de disparités dans l'évolution des différentes CSP des chefs de ménages, avec une augmentation rapide du nombre de ménages d'employés et de cadres moyens, est une constante régionale, en raison de la tertiarisation des activités au détriment des emplois classiques, sur le Bassin Minier.(cf graphique ci-contre).

Ce doublement des ménages d'employés et de cadres moyens s'accompagne sur le marché du logement de l'augmentation des financements non aidés des logements terminés au détriment des PAP, notamment depuis 1980.

### 4) Niveau d'activité :

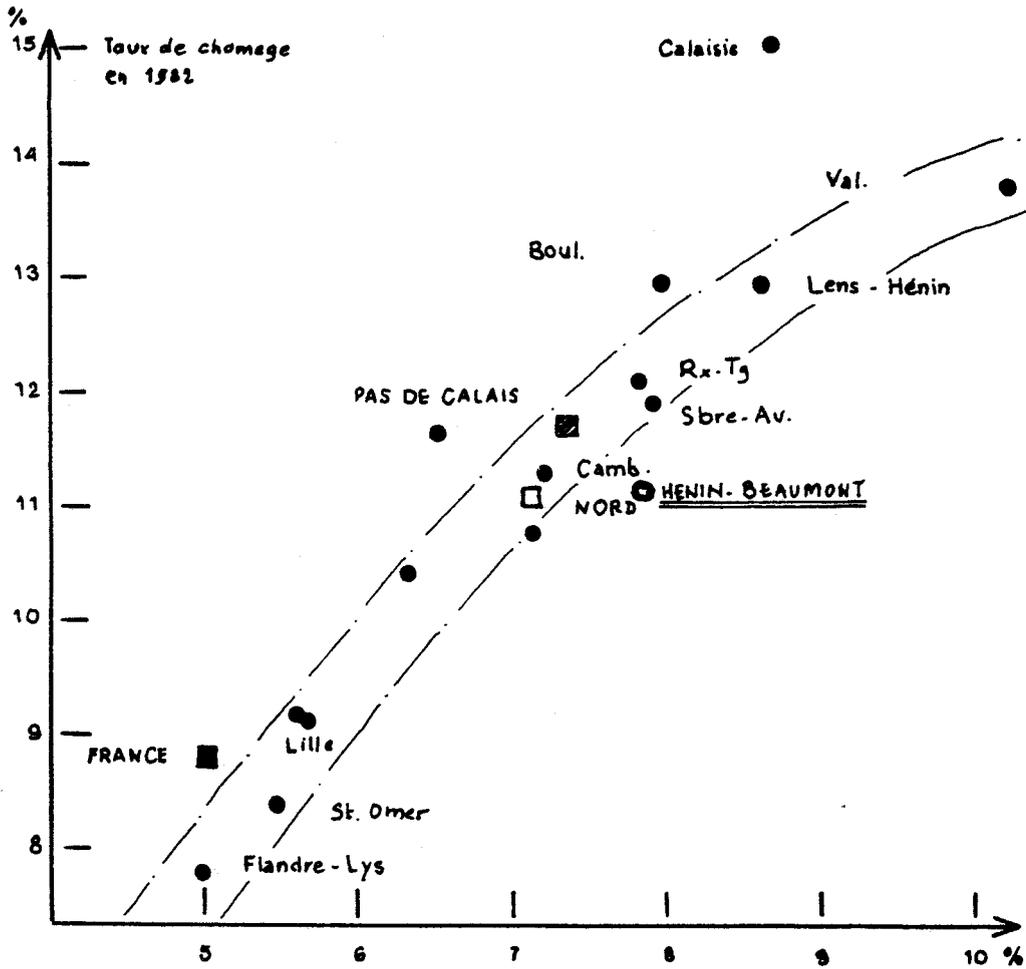
Si le chômage touche moins la ville d'Hénin-Beaumont (3,38% des actifs en 1975, 11,26% en 1982, soit une augmentation de 7,88% de 75 à 82) que le reste de sa Zone A d'emploi (Lens-Hénin), il n'en demeure pas moins que la situation reste préoccupante. Hénin-Beaumont se situe juste en dessous de la Zone Sambre-Avesnois sur le graphique ci-contre et cf. annexe n° 7.

En outre, l'étude "Indicateurs de disparité" (de février

85, menée par le CRESGE) sur la détermination des indicateurs de pauvreté dans la région Nord - Pas de Calais estime que la sous-zone d'Hénin-Carvin connaîtra son niveau d'emploi le plus défavorable vers 1988.

Cette étude du CRESGE permet d'ailleurs de situer les différentes sous-zones B d'emploi les unes par rapport aux autres en fonction de différents indicateurs de pauvreté. On trouvera en annexe deux graphiques et un tableau reprenant différents résultats de l'étude pour la sous-zone B d'Hénin-Carvin.

# - Le chômage en 1982 -



Evolution 75-82 du taux de chômage

- Source : Profils de l'Economie du N.P.C. 1/86 -



Graphe n°6

### 5) Parc de logements :

Si l'on s'intéresse au nombre de résidences principales, on constate qu'Hénin-Beaumont connaît une croissance régulière de son parc sur les deux dernières périodes intercensitaires (+0,8% par an), au contraire des autres communes environnantes qui connaissent des "feux de paille", telle Courrières (+30% de 68 à 75, +6% de 75 à 82), ou qui risquent d'en connaître, telles Montigny en Gohelle (du fait de la ZAC), Rouvroy ou Noyelles Godault (respectivement +31%, +16% et +14% de 75 à 82). Globalement, Hénin-Beaumont se situe juste à la moyenne de la ZPIU de Lens, mais en dessous du taux régional d'augmentation annuelle du parc de résidences principales sur la période 68-82, soit 1,15%. On peut remarquer que ce taux sur la ville d'Hénin-Beaumont est très légèrement supérieur, sur la période allant de 75 à 82, à celui caractérisant l'augmentation du nombre des ménages sur la ville.

On peut noter également, si l'on s'intéresse au parc global sur la ZPIU de Lens, le développement de l'habitat péri-urbain qui, d'Izel-les-Equerchin et Quierry-la-Motte (+17% et +21% de 68 à 75) semble s'être reporté vers le nord-ouest, vers Bois Bernard (+21% de 75 à 82) ; cependant, les secteurs des promoteurs privés de maisons individuelles semblent aujourd'hui Dourges, Noyelles Godault et Courcelles-les-Lens. Ceci semble confirmer les hypothèses d'experts annonçant la diminution de l'urbanisation péri-urbaine.

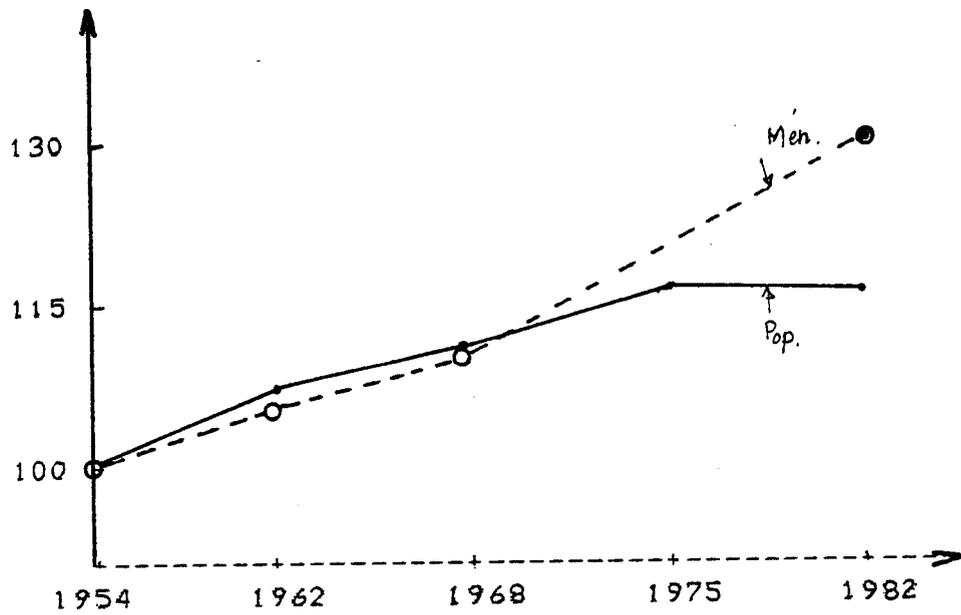
Nous soulignerons l'évolution du nombre de logements vacants qui provoqua des actions spécifiques de la ville (création d'un observatoire de la vacance et reconquête des logements vacants) qui doivent s'amplifier dans le cadre du projet d'OPAH. Selon l'avis des différents gestionnaires interrogés, le parc vacant est de type

ancien, plus ou moins dégradé, et ne pose pas de problèmes graves.

Le parc HLM n'est pas touché par la vacance ; mais que vont devenir certains grands ensembles HLM à moyen terme ? notamment si une partie du parc HBNPC est commercialisé en acquisition - réhabilitation ? et que s'amplifient les phénomènes de dégradation ? Cette question importante doit être abordée lors du PLH.

EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION TOTALE  
ET DU NOMBRE DE MENAGES ORDINAIRES DANS LA  
REGION NORD PAS DE CALAIS

nbre  
indice  
1954=100



#### 6) Confort du parc :

Si le confort des résidences principales (baignoire ou douche, WC intérieurs, chauffage central) est très légèrement supérieur à celui rencontré dans le district, il témoigne, malgré l'effort d'amélioration de l'habitat accompli et encore en cours, d'un retard d'environ 10 ans sur le restant de la France.

Plus ancien que le parc de son district, le parc Héninois date à 60% d'avant 1948 (56% pour le district), malgré les actions de destruction menées sur le parc d'avant 1914. Resté en retrait du district entre 1949 et 1967 (15% de constructions neuves à Hénin-Beaumont, au lieu de 23% dans le district), la part de résidences principales construites entre 68 et 75 est à peu près identique à Hénin-Beaumont et dans le district.

Un effort particulier doit être développé en matière d'introduction d'équipements de confort dans les logements. Les premières évaluations de programmation présentées plus loin, et faisant la part belle au renouvellement du parc (plus de 50% des besoins), en sont significatives.

Il est malheureux de constater qu'en 1982, 17% (contre 23% pour le département) seulement des personnes de plus de 65 ans vivant seules disposent d'un logement avec tout le confort. C'est d'ailleurs bien les personnes âgées, plus généralement, que l'on retrouve dans le parc ancien dépourvu de tout le confort (donc du chauffage central, ce qui explique les chiffres importants rencontrés) ; elles restent malgré tout très attachées à leur logement en 1982.

#### 7) Statut d'occupation :

Alors que le nombre de ménages Ayants-Droits des HBNPC diminue notablement (environ de 31% à 11% de 75 à 82 ; de 21% à 9% simplement sur le département), le nombre de ménages propriétaires, malgré une très forte augmentation (+18% de 75 à 82), n'atteint pas en 1982 avec à peine 40%, le taux moyen de ménages propriétaires de leur logement en France, lors du recensement de 1962, soit 42%. En 1982, environ 50% des ménages Héninois sont locataires (35% simplement sur le département), dont près d'un tiers (comme sur l'ensemble du département) en HLM.

On voit donc que la ville d'Hénin-Beaumont connaît un taux de ménages propriétaires très faible : 39,7% contre 50,7% pour le département en 1982. Ce taux malgré les différentes opérations d'accession à la propriété de 82 à 86 n'a pu augmenter depuis de façon importante. On constate que ce sont les ménages héninois de 5 et 6 personnes et plus qui jouissent le moins de la propriété par rapport aux autres ménages du département, respectivement 43% et 38% contre 60% et 58%. Deux cas de figure se présentent alors : soit les ménages ne peuvent ou ne veulent pas accéder à la propriété, soit ils y accèdent hors du territoire communal ; leur mobilité relativement importante peut laisser croire qu'ils y accèdent ailleurs.

Favoriser l'accession à la propriété, peut constituer un axe du PLH de la ville. L'acquisition - réhabilitation peut constituer une solution à la vacance en centre ville, ou offrir au gestionnaire d'un parc la possibilité de se décharger de travaux d'entretien importants et coûteux au profit d'un ménage ne pouvant accéder à la propriété dans du neuf.

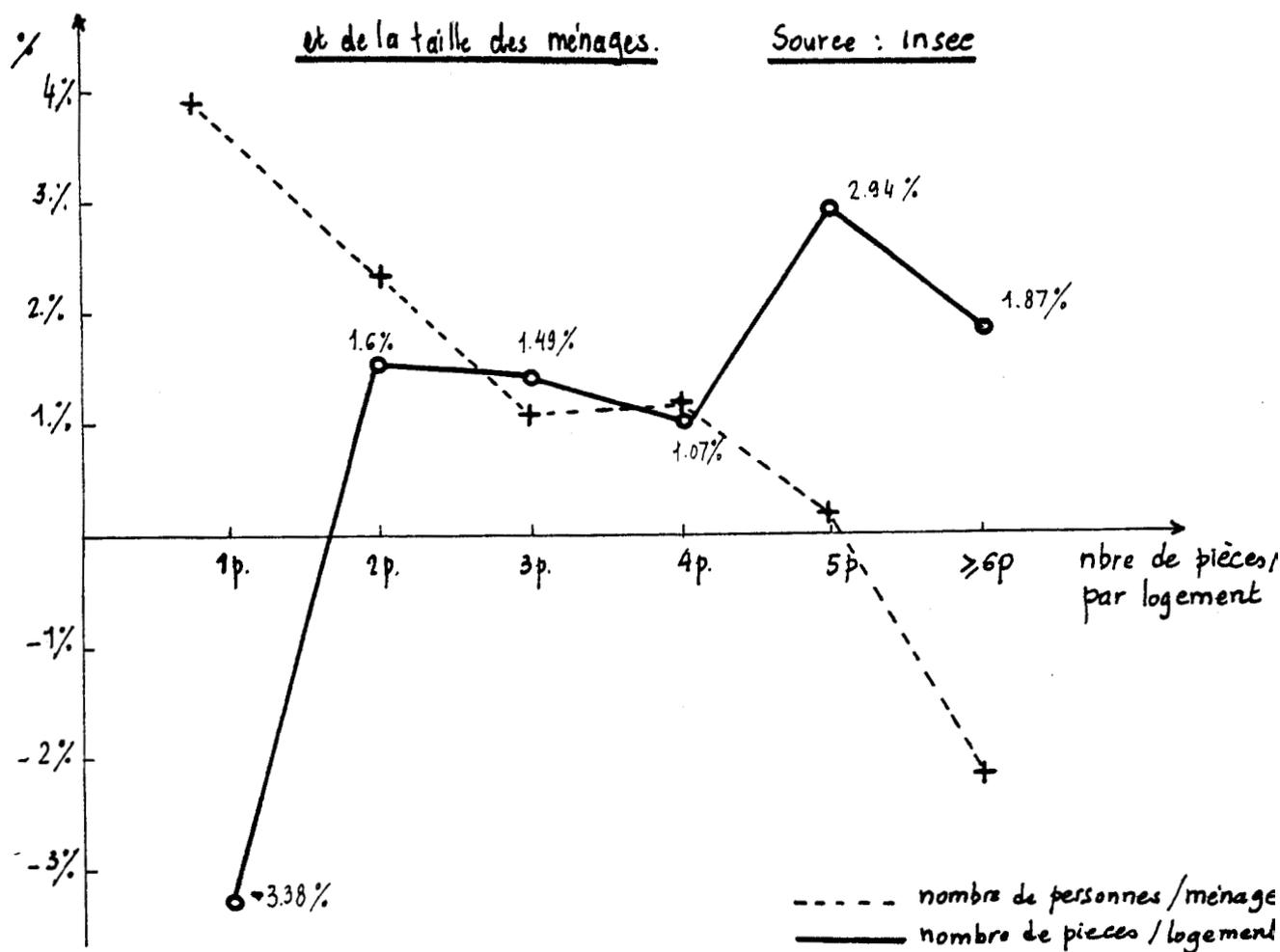
Lorsque l'on croise le taux d'emménagement annuel avec le statut d'occupation, on s'aperçoit que ce taux a fortement augmenté de la période 68-75 à la période 75-82 pour le parc HBNPC non locatif (de 3,1% à 5,5%, les taux départementaux passant de 3,6% à 3,8%), qui se réduit d'ailleurs considérablement comme nous l'avons vu. Cela signifie que les mouvements s'accroissent dans le parc HBNPC.

### 8) Tailles des résidences principales :

L'étude de la taille des résidences principales, du sous-peuplement et de différents ratios, nous montre l'accent porté à l'augmentation de l'offre de grands logements à une population formée de ménages plus réduits. La proportion de grands logements augmente au détriment des petits, le sous-peuplement s'accroît au fil des recensements. (cf le graphe ci-contre).

Le taux d'emménagement d'un F1 est plus de deux fois supérieur à celui d'un F4 ou d'un F5, qui sont les logements les plus stables sur la commune, et de plus en plus stables. Le parc Héninois est moins stable que le parc départemental.

Evolution de la taille des logements "68/82"  
et de la taille des ménages. Source : Insee



Graphique n° 8



#### 9) Lieu de résidence au dernier recensement :

Si 54% des Héninois conservent le même logement d'un recensement à un autre, ils sont 77% à rester dans la même commune et 97% dans la même région. Devant ces 77% d'Héninois "stables" en 1982, même s'ils sont moins nombreux à chaque recensement à demeurer Héninois (83%, 80% et 77% respectivement en 1968, 75 et 82), on notera la grande stabilité de la commune.

Cependant, le déficit migratoire de la commune s'amplifie passant de -4,25% de 68 à 75, à -5,33% de 75 à 82. Une politique de création d'emploi est souhaitable afin de stopper les départs, voire les inverser dans un proche avenir, de même qu'une politique de l'habitat offrant par exemple des produits en accession.

#### 10) Le parc HLM :

Il représente un peu moins du cinquième du parc de résidences principales recensé en 1982 à fin 84, ce qui est dans la moyenne de sa sous-zone B, et de la région. Composé à plus de 80% de logements collectifs, il est en général un peu plus cher que les parcs environnants mais conventionné à plus de moitié. Son taux de vacance est quasi nul, et il est très stable sur sa zone. Il paraît relativement vieux sur sa zone, mais non sur la région.

L'OPDHLM possède plus de la moitié du parc (54%), le reste du parc se partage entre la SAEMIC (20%) qui est la SEM de la ville, la SIA (16,6%), le Logement du Travailleur (8,7%) et Artois Logement (0,7%). L'OPDHLM offre le parc le plus ancien, et en certains endroits le plus difficile à gérer (Kenedy, J. Macé).

L'OPDHLM et la SAEMIC travaillent directement avec le Centre d'Information sur le Logement municipal (CIL), qui rassemble les demandes de logement, constitue les dossiers des demandeurs, et fournit des demandes de logement aux organismes logeurs. Les relations sont moins définies avec les autres organismes, qui conservent totalement la maîtrise des attributions.

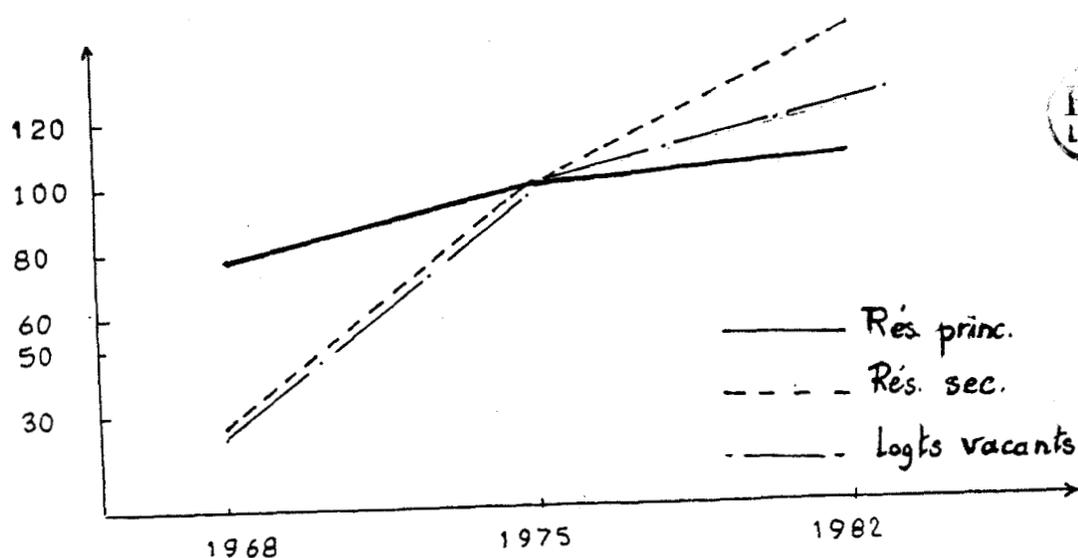
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ET DE  
LA POPULATION - HENIN-BEAUMONT -

Tableau n° 3

	1968	1975	1982
Population municipale	26872 (101,77)	26405 (100,00)	26037 (89,61)
Résidences principales	7833 (88,65)	8836 (100,00)	9252 (104,71)
Résidences secondaires	15 (38,46)	39 (100,00)	44 (112,82)
Logements vacants	303 (62,35)	486 (100,00)	724 (148,97)

Source : INSEE

Graph n° 7



### 11) Le parc HBNPC :

Il représente un peu moins du quart du parc de résidences principales recensé en 1982 à fin 85. Son devenir est l'une des grandes interrogations du PLH.

Avec ses 18 cités, et ses 500 logements hors cité : c'est un parc mutant , comme nous l'avons déjà vu. Ses 19% de locataires et 61% d'Ayant-Droits (AD) non actifs, pour seulement 13% d'AD actifs sont désormais la norme dans le bassin minier.

Que deviendront les 500 logements hors cité et hors catégorie ? les 55 logements à détruire sans reconstruction ? Les 107 logements à rénover ? les 119 logements à réhabiliter par un autre que les HBNPC ? les 275 logements à réhabiliter par les HBNPC ? C'est à la SCI SOGINORPA de décider.

Ce patrimoine Houiller constitue une part importante du parc logement des communes voisines, il ne faudra pas l'oublier (Cf. annexe n° 6).

### 12) Conclusion sur la structure de l'habitat :

- la population d'Hénin-Beaumont se maintient en proportion aux niveaux régional et départemental, mais régresse à l'intérieur de son district ; elle perdait annuellement 0,2% de sa population de 75 à 82;

- une tendance au vieillissement de la population apparaît, la classe d'âge 0-19 ans diminue sensiblement en faveur de celle des plus de 65 ans ;
- on note une augmentation du nombre des ménages, due essentiellement à la multiplication des ménages de petite taille ;
- le parc est ancien ;
- le manque de confort des logements au sein d'une grande partie du parc est préoccupant ;
- une multiplication des grands logements conduisant à un sous peuplement croissant, compte tenu de la réduction de la taille des ménages se dessine ;
- une grande stabilité de la population Héninoise changeant peu de logement, et de commune est remarquable.

## - C H A P I T R E 4 -

### ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SAISIE AU CIL DE LA VILLE

#### A- INTRODUCTION

La connaissance de la demande de logements au sein d'une commune est une opération mal maîtrisée. La ville d'Hénin-Beaumont, riche d'expérience en matière de la gestion urbaine, avait mis en place un outil de saisie des demandes de logements sociaux depuis quelques années. Si la demande était connue avec un degré de précision acceptable, dans le cadre d'un tel centre d'information sur le logement, les réflexions et les études seraient réduites à "pratiquement rien". L'une des composantes fondamentales d'un PLH est donc la saisie si elle existe avec plus de rigueur, sinon sa détermination doit être précise et fine.

Quand on dit (le discours des organismes HLM) que la demande est mal connue au niveau d'un territoire urbain donné, c'est surtout en terme de fiabilité de l'expression de la demande. Généralement un ménage ayant besoin d'un logement s'adresse à plusieurs organismes opérant dans la zone où il souhaite qu'il soit logé pour des raisons de rapidité de l'obtention et de choix du produit proposé. L'idée de créer des observatoires de l'évolution de la demande et de l'offre de logement de tous les secteurs de l'habitat vise à centraliser la demande et de là, apprécier la tendance du marché.

Jusqu'à ces dernières années (4 à 5 ans) le fonctionnement du marché ne demandait pas une connaissance fine des mécanismes qui le

sous-tendent, car la demande n'étant pas satisfaite entièrement. Avec l'apparition des poches de vacances dans certaines zones urbaines et par conséquent leur marginalisation sociale et économique, les méthodes dont il faut gérer l'espace urbain ont changé avec une réorientation vers une gestion beaucoup plus qualitative que dans le passé.

La commune d'Hénin-Beaumont avait décidé, dans le cadre de sa politique de la maîtrise des phénomènes urbains, la mise en place d'un centre d'information sur le logement (CIL) afin de répondre efficacement dans la mesure du possible à la satisfaction des besoins exprimés saisi au niveau du CIL.

Lors de notre passage au CIL nous avons pris connaissance de la manière dont la saisie est assurée et les utilisations possibles de l'information collectée par cet outil. Trois utilisations majeures sont possibles :

- Lors des attributions, l'examen des dossiers se fait sans trop de "tracasserie" ;

- La connaissance précise des familles en difficulté sans abris décent ;

- Le stock de demande en instance comme indicateur des besoins en logements, peut-être utile pour les organismes HLM.

Les caractéristiques des demandes sont identifiées au travers le formulaire mis à la disposition de tout demandeur qui porte sur :

- l'origine du demandeur (héninois ou non) ;
  - ses revenus ;
  - sa composition familiale (nombre de personne par ménage)
- ;
- sa situation familiale (marié, divorcé, célibataire,

etc...) ;

- nombre de pièces demandées ;
- nature du logement (locatif ou accession à la propriété)

;

L'exploitation du fichier du CIL nous a permis de saisir quelques informations sur les caractéristiques de la demande en instance, dont ci-joint une présentation, afin de mieux affiner notre analyse sur le contexte social en articulation avec le logement.

Le fichier présente deux rubriques : la demande en instance depuis plus ou moins longtemps et la demande non renouvelée depuis plus de six mois (abandonnée par leur postulant pour des raisons inconnues jusqu'à maintenant).

#### B- CARACTERISTIQUE DE LA DEMANDE

Il est vraisemblable que les renseignements recueillis à partir du fichier sur la demande au sein d'Hénin-Beaumont ne donnent pas la totalité de la demande exprimée car celle destinée au parc privé, non négligeable, est totalement absente. Même si cette anomalie est relevée (on pourrait intégrer le marché privé) la demande réelle est difficilement saisissable en raison des contraintes d'accès au parc HLM pour certaines fractions de la population ne remplissant (d'emblée) pas les conditions.

Ci-dessous l'exploitation du fichier à une date récente (le 28/05/86), jugée relativement significatif par notre interlocuteur étant donné son expérience en la matière.

Donc à cette date il a été relevé, d'une part, la répartition des familles en difficulté dont leur demande n'a pas été renouvelée (cf graphique ci-joint) :

- . 82 sans revenus

- . 12 familles nombreuses (ayant plus de 4 enfants à charge)
- . 10 ménages dont leur demande proviennent de zones insalubres
  - . 5 ménages en attentes d'expulsion
  - . 3 demandes dont les postulants résident un hôtel
  - . 2 invalides
  - . 1 famille sans domicile fixe.

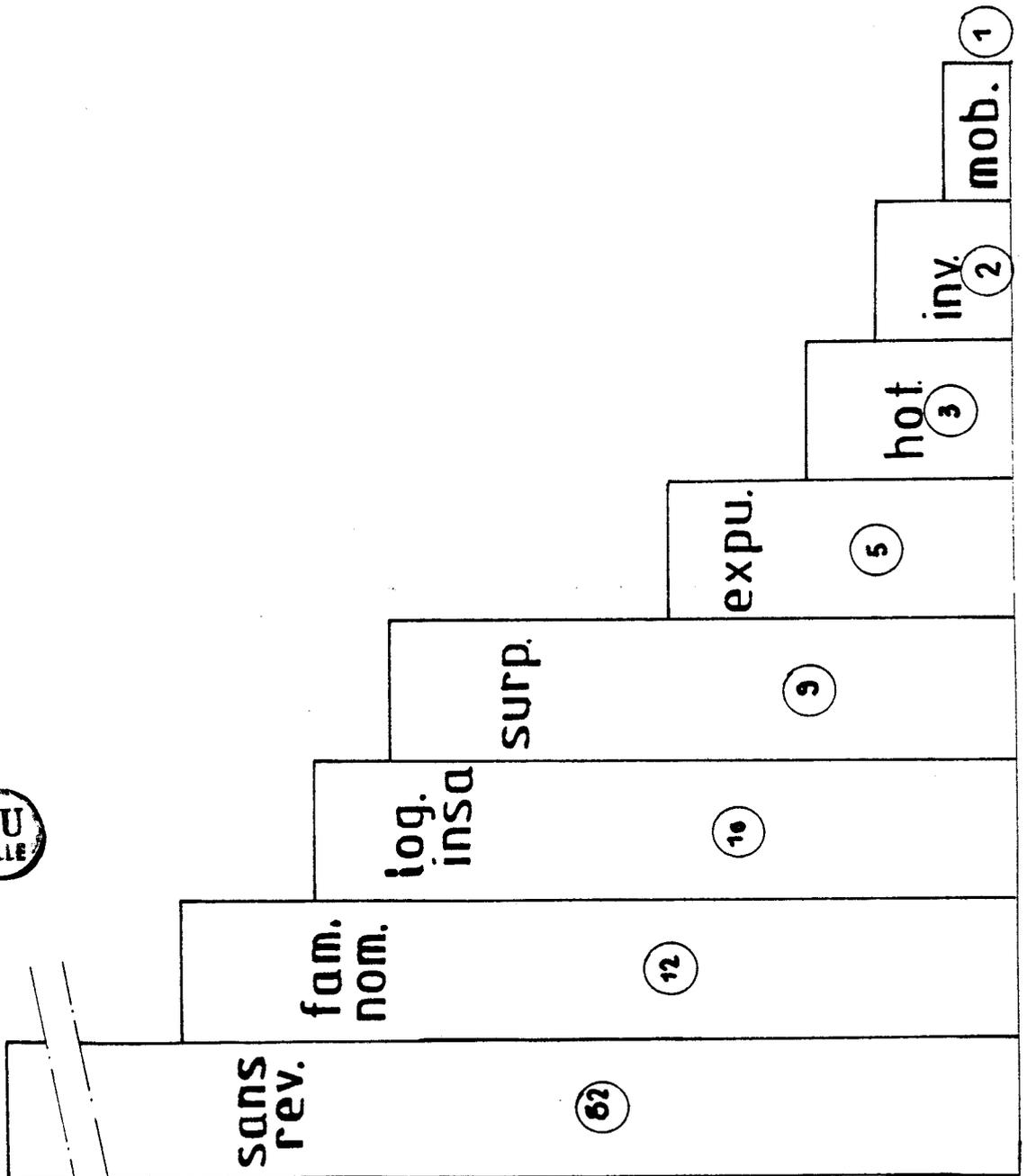
d'autre part l'analyse du fichier des demandes en instance dont voici, sous forme d'histogramme, les résultats :

REPARTITION DES FAMILLES EN DIFFICULTES

DONT LEUR DEMANDE N'A ETE RENOUVELEE



Source: CIL. Hénin.



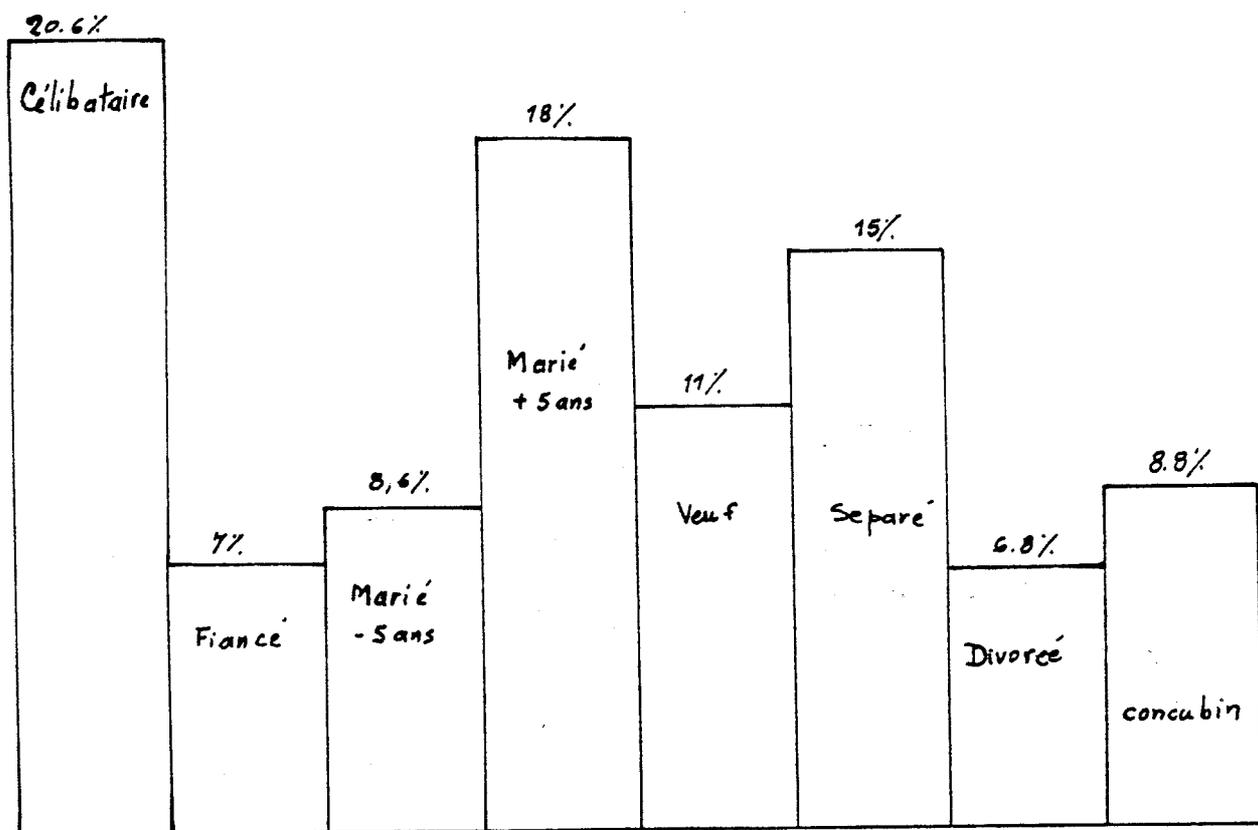
Graphie n: 9

a) la situation familiale

Au 28/05/86, l'ensemble des demandes en instance est de 427 dont la situation familiale se répartit comme suit :

- . 20,6% célibataire
- . 7,0% fiancé
- . 8,6% marié plus de 5 ans
- . 11,0% veuf
- . 15,0% séparé
- . 6,8% divorcé
- . 8,8% concubin.

La représentation graphique de la situation familiale des demandes en instance est jointe ci-contre.



Demande de logements locatifs au 28.05.86

Situation de famille

Source: PACT d'

Graphie n° 10

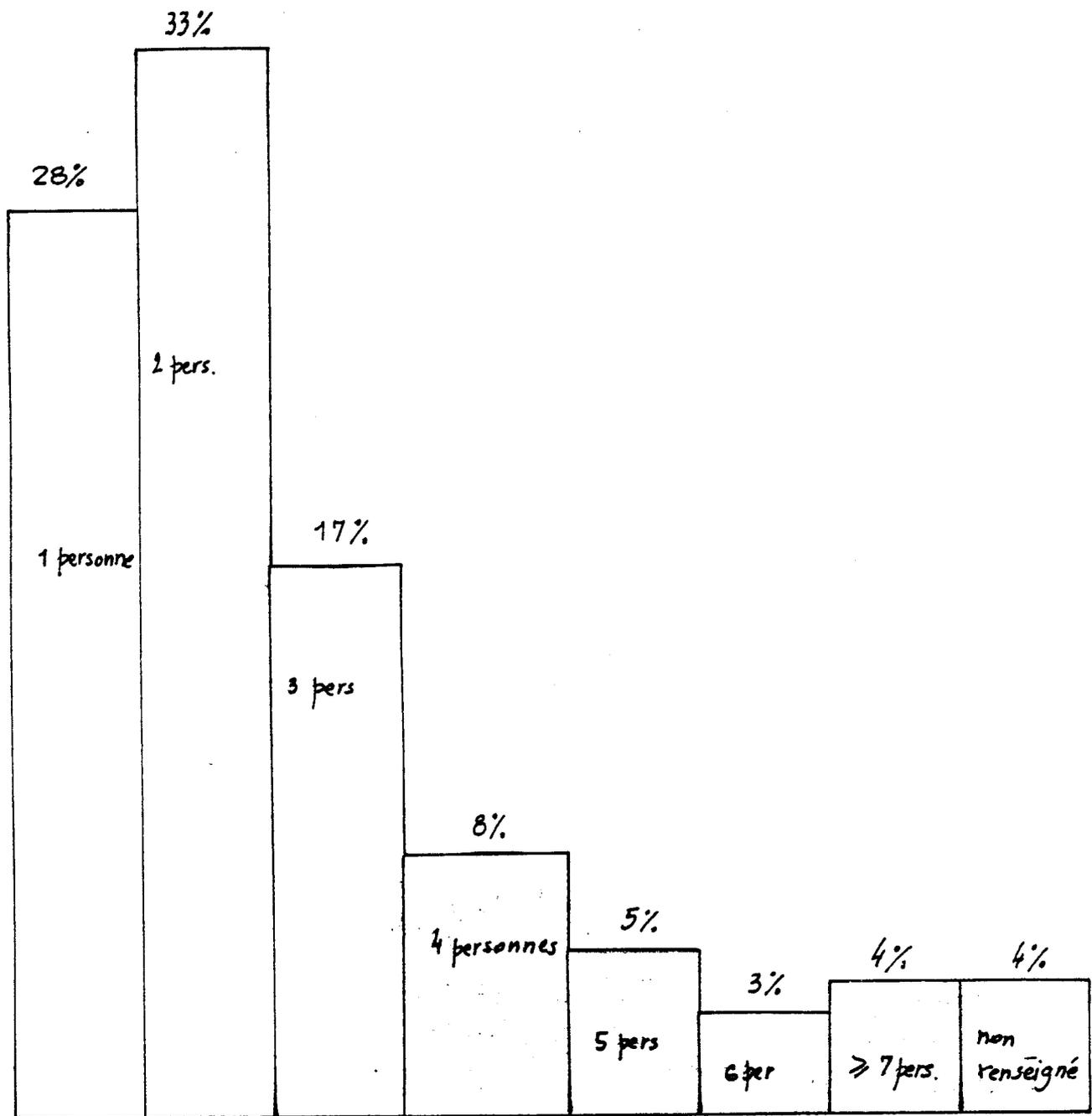
b) la composition familiale

Toujours à la même date (28/05/86), la composition familiale de la demande se caractérise comme suit :

- . 28% ménages à 1 personne
- . 33% = à 2 =
- . 17% = à 3 =
- . 8% = à 4 =
- . 3% = à 5 =
- . 4% = à 6 =
- . 4% - non renseigné

Environ 60% des ménages sont constitués de moins de deux personnes, ce qui est relativement cohérent avec les résultats de la structure de l'habitat analysée plus loin dans le texte. Cette dominance des ménages de petites tailles est la conséquence des phénomènes de décohabitation précoce et le développement des familles monoparentales constatés dans tous les milieux urbains.

Ci-joint le graphe donnant la répartition de la composition familiale de la demande à la date sus-indiquée.



Demandes du logement locatif au 28.05.86.

Composition Familiale

Source: PACT d'Arras

Graphique n° 11

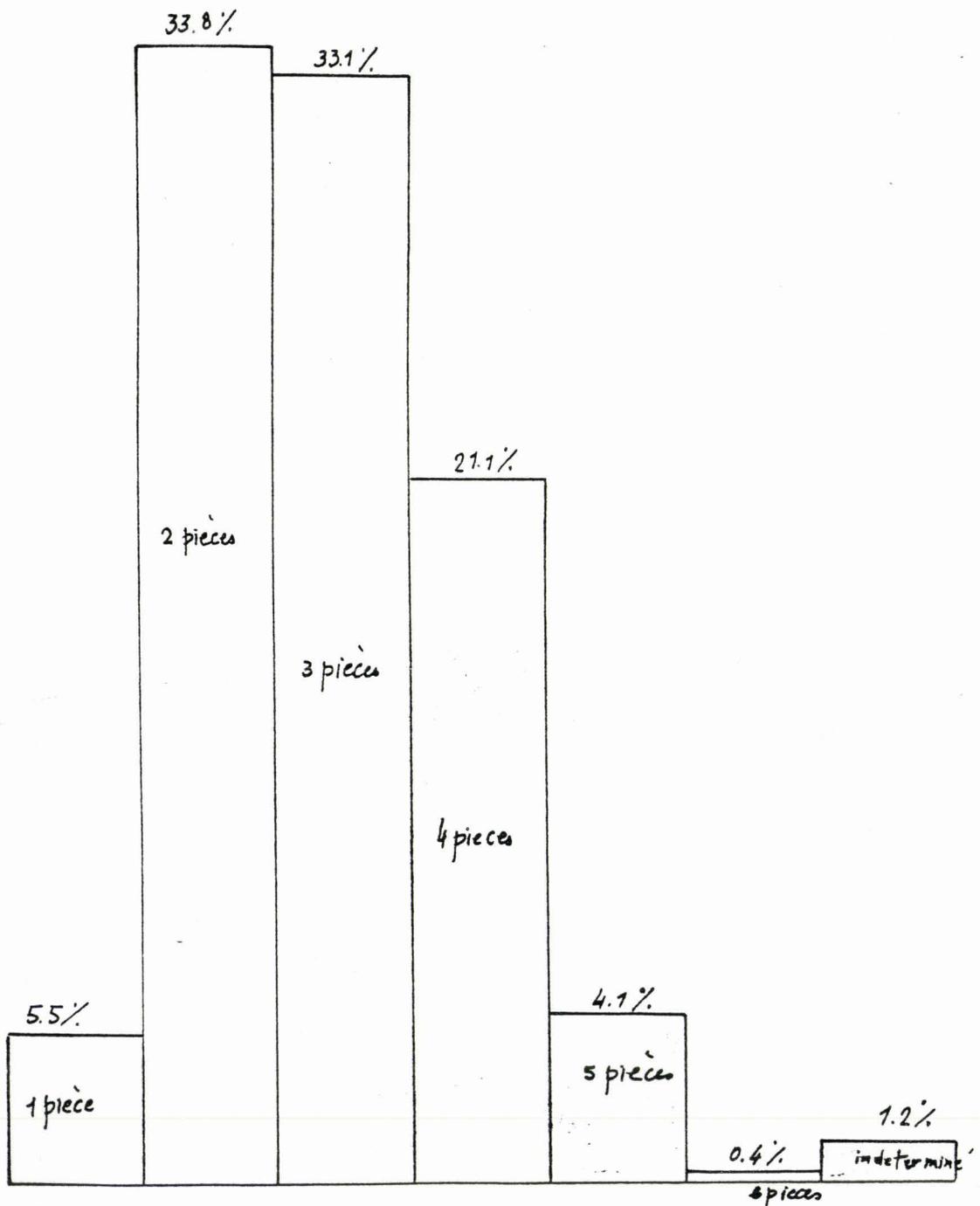
c) Nombre de pièces souhaitées

Le nombre de pièces souhaitées résulte généralement de la structure des ménages dont nous venons de l'étudier. Ainsi la taille des ménages reflète, du moins théoriquement, l'image de la typologie des logements que l'on est amené à réaliser. La répartition des demandes selon le nombre de pièces souhaitées est la suivante :

. 5,5%	souhaitent un logement d'1	pièce		
. 33,8%	=	=	2	=
. 33,1%	=	=	3	=
. 21,1%	=	=	4	=
. 4,1%	=	=	5	=
. 0,4%	=	=	6	=
. 1,2%	demande non déterminée			

En comparant les données relatives à la taille des ménages aux celles du logements souhaitées, l'on remarque un forte corrélation entre ces deux éléments (70% des demandes souhaitent obtenir un logement de taille petite ou moyenne contre 60% des ménages ayant moins de deux personnes).

Le graphique représentant la répartition du nombre de logements souhaités est ci-joint.

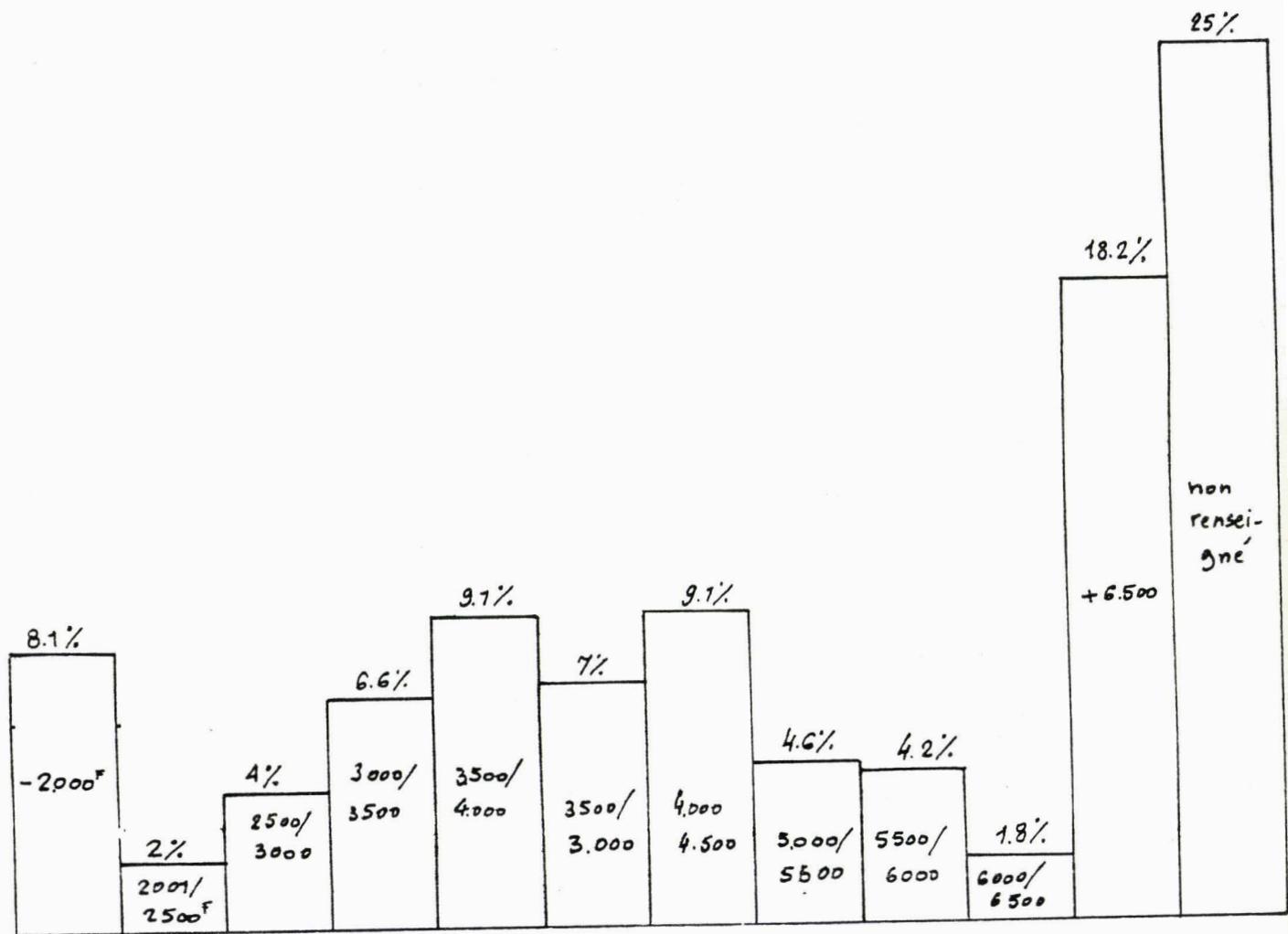


Demande de logements locatifs  
Nombre de pièces souhaitées au 28.5.86

Source: PACT D'Arras

Graphie n° 12





Demande de logements locatifs au 28.5.86

Ressources saisissables du Foyer / mois

Source: PACT d'



- Graphe n° 13 -

### 3- ANALYSE DES FLUX DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Dans le cadre de la mise en place de l'observatoire régional du parc locatif social par la D.R.E., il a été implanté à titre expérimental un fichier de saisie des flux au niveau de la commune d'Henin-Beaumont étant donné l'existence du CIL. Ainsi tous les mouvements des ménages (départ, arrivée et/ou mutation) sont répertoriés. Cette expérimentation, riche en informations, nous permet d'apporter des compléments d'informations à la demande de logement telle que nous l'avions présentée ci-dessus.

L'observatoire s'est fixé comme objectif de répondre aux questions suivantes, si la participation de tous les acteurs se confirment :

- "quels sont les motifs de mutations invoqués par les ménages ?
  
- quelles sont les caractéristiques sociologiques du ménage ?
  
- d'où vient-il, où va-t-il ?
  
- quel type de logement occupait-il avant son arrivée dans le parc H.L.M., vers quel type de logement se dirige-t-il à sa sortie ?
  
- quelle est la part des mutations au sein du parc H.L.M. ?"

Il est vraisemblable que cette problématique est difficilement maitrisable en raison du nombre élevé d'acteurs opérant

dans le même bassin d'habitat (ce n'est pas le cas pour le CIL) et ayant des stratégies différentes. Parfois, le fait d'envoyer de l'informations s'aperçoit comme un enjeu par rapport à la stratégie de l'organisme HLM. Cependant, si l'objectif est atteint, la maîtrise de la programmation est manifestement assurée sur le bassin d'habitat.

Brève présentation des premiers résultats du schéma de flux à la date de décembre 1984.

Le schéma ci-joint traduit les mutations des ménages dans le parc social d'Hénin-Beaumont (à l'exclusion du parc HBNPC - DIMO) aux autres types de parcs. Le parc est subdivisé en trois types :

- . le parc HLM objet de la description des flux
- . le parc privé
- . le parc HBNPC.

Les constats relevés au travers de cette schématisation sont les suivants :

. le flux d'arrivée (111 ménages) est supérieur au flux de départ (62 ménages). Le bilan du parc HLM d'Hénin-Beaumont est positif.

. Le parc non HLM d'Hénin-Beaumont tant privé que HBNPC est déficitaire dans ses relations avec le parc HLM.

. Le parc extérieur à Hénin-Beaumont est faiblement déficitaire par rapport au parc HLM d'Hénin-Beaumont.

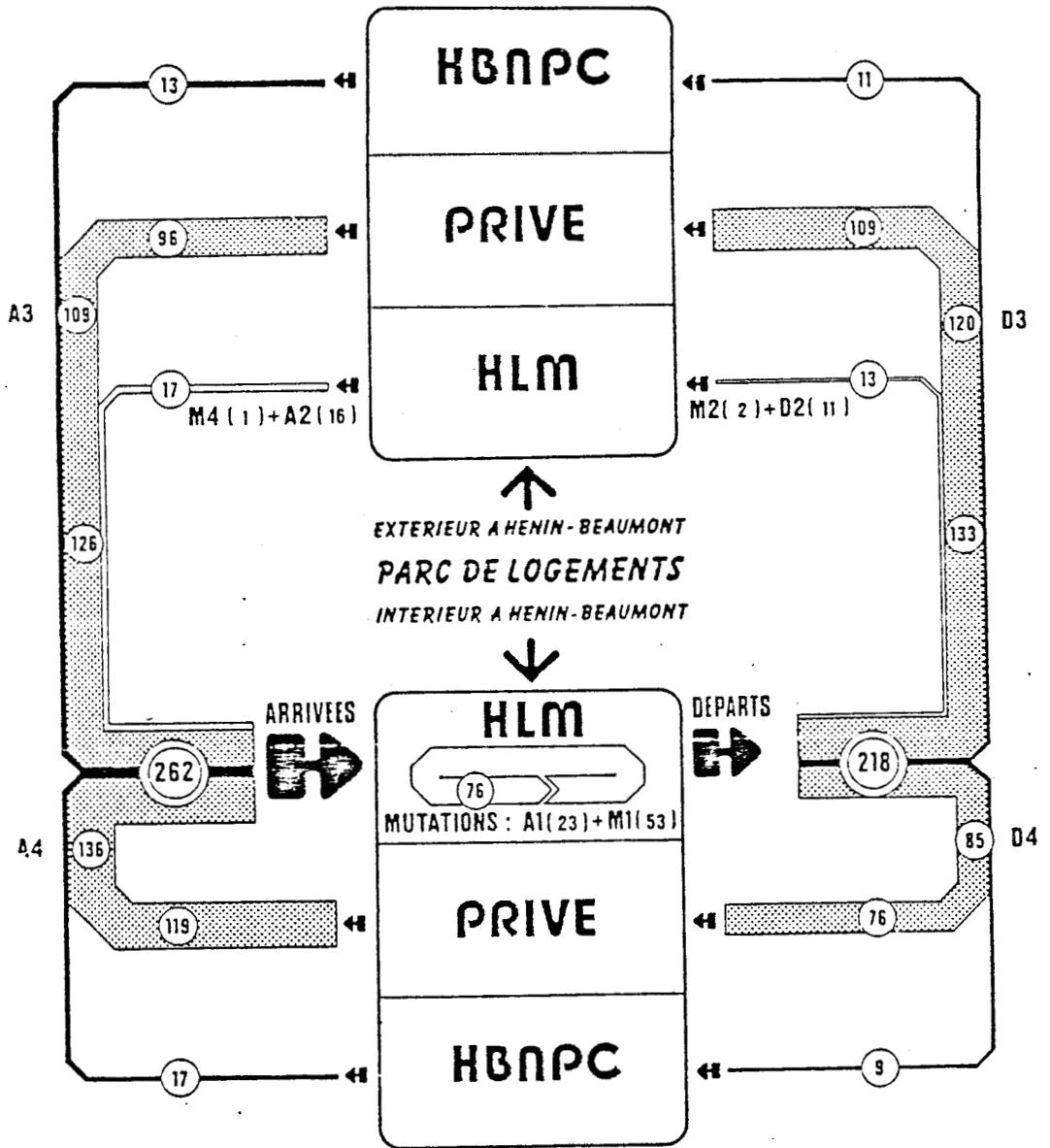
. les arrivées dans le parc HLM sont équivalentes tant d'Hénin-Beaumont qu'à l'extérieur.

. les mutations au sein du parc HLM d'Hénin sont

majoritairement des mutations au sein du parc d'un même organisme (M1=18), alors que les mutations avec changement d'organisme sont faibles (7 mouvements).

# ANALYSE DES FLUX DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

## EXPERIENCE D'HENIN-BEAUMONT SCHEMA DES FLUX avril 1984 à avril 1986



VILLE D'HENIN-BEAUMONT

## - C H A P I T R E 5 -

### ANALYSE DES PYRAMIDES DES AGES DE LA POPULATION

#### HÉNIN-BEAUMONT COMPAREES A CELLE DE LA REGION (NPC)

##### A) PYRAMIDES DES AGES

##### Pourquoi le recours à cet outil dans l'élaboration du PLH ?

L'étude de la structure de l'habitat, analysée plus haut, a mis en évidence les principales caractéristiques de toutes les composantes du système urbain en tant que tel sous divers angles : statiques (nombre de ménages, état du bâti, niveau de confort, etc...) et dynamiques (évolution de la population, croissance du parc de logement, propension d'attraction de la ville, l'évolution de chaque type de financement, etc...). Lors de la présentation des premiers éléments du diagnostic au groupe de suivi du PLH (deuxième séance plénière de travail), certaines interrogations furent posées visant à affiner quelques éléments spécifiques à la ville d'Hénin-Beaumont. C'est à ce moment où l'effet de retour à la structure, pour apporter des éléments de réponse, apparaît comme un élément innovant dans le processus PLH.

Ainsi, il faut savoir qu'un PLH "théorique" permet d'alimenter une réflexion en informations et en propositions de méthodologies pour résoudre tel ou tel problème, en revanche, le groupe de suivi est le seul séné prendre des décisions, car il est appelé à prendre en charge l'exécution des programmes et assurer la gestion, par la suite.

Donc, il est normal que des questions soient soulevées par les membres du groupe de suivi, ainsi la question du ratio des personnes âgées notamment les veuves ayants droits des HBNPC dans la population totale, comparé à celui de la région étant donné la spécificité de la ville d'Héin-Beaumont (ville minière), fut posée lors des débats dans le cadre du groupe de travail. Le besoin du décideur de connaître combien y aura-t-il de veuves dans la commune d'ici quelque vingt à vingt cinq ans nous a amené à réexaminer la structure, en l'occurrence les pyramides des âges afin d'appréhender la dynamique de la population par classe d'âges et en déduire les classes d'âge au dessus de 75 ans.

L'objectif visé dans l'appréhension de cette fraction de la population est d'arriver à mettre au point une programmation de logement à long terme correspondant réellement à la taille de celle-ci. En d'autres termes, si à l'heure actuelle, on enregistre un nombre élevé de ménages composés de veuves, il le sera plus dans l'avenir car le métier de mineur est en voie de disparition et du coup la transformation progressive de la structure actuelle des ménages. La proposition d'un programme en PAP, pour ces ménages appelés à se transformer en décroissant, dans le cadre du PLH, risque de poser des problèmes de remboursement financier à long terme (les veuves n'y seront plus).

Par ailleurs, l'exploitation de l'évolution des pyramides des âges, associées à d'autres indicateurs permet de faire des prévisions démographiques. La détermination de la démographie à un horizon futur (sur sept ans par exemple) est une autre manière d'étayer les estimations du nombre de ménages rentrant dans la définition du PLH.

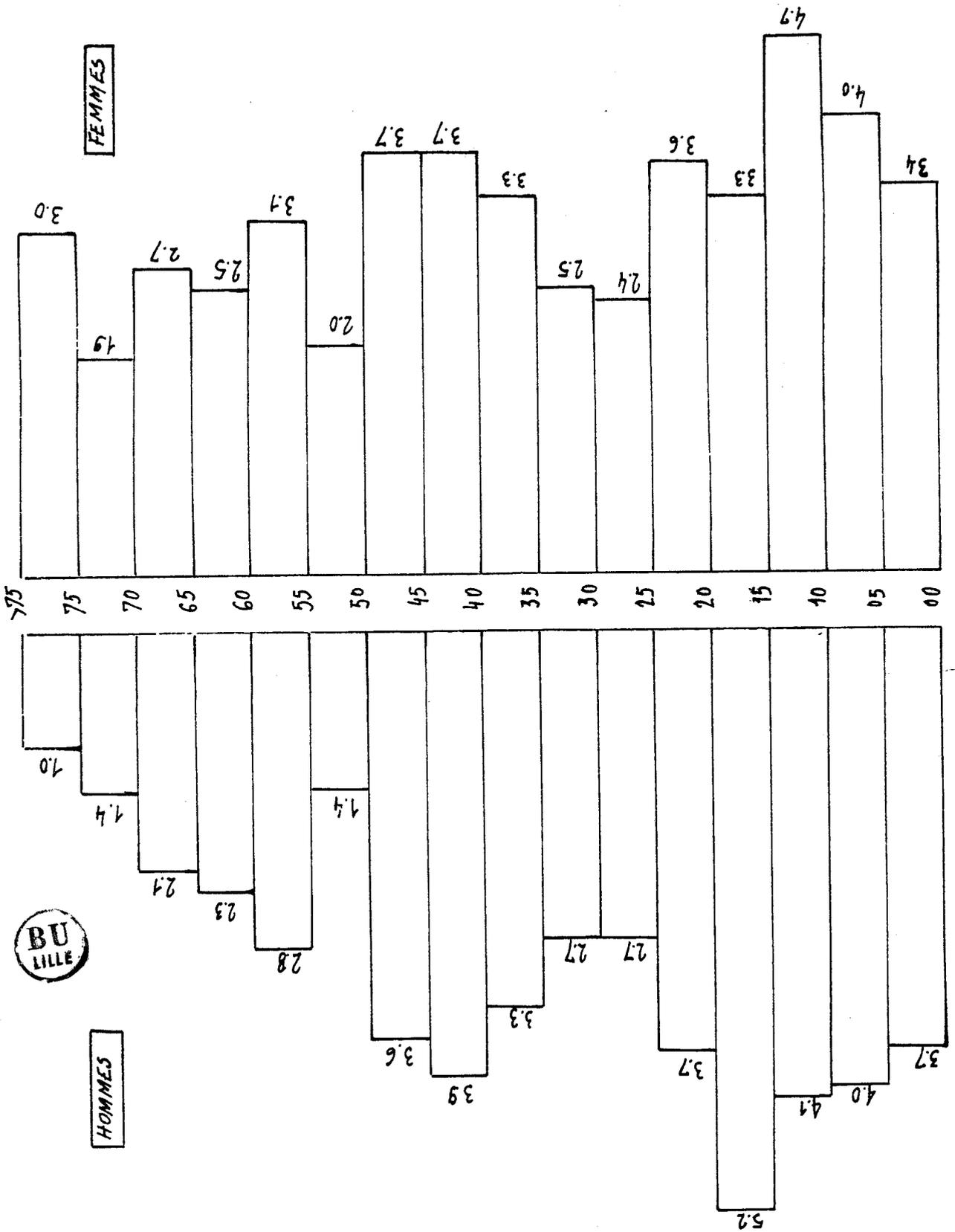
Ce sont les deux raisons (réponse à la question soulevée par le groupe de travail relative aux veuves et prévisions démographiques) pour lesquelles nous proposons d'étudier les pyramides des âges de 1968, 1975 et de 1982. Ces dernières seront confrontées à celle de la Région à des fins de comparaison.

## 1- Pyramide de 1968.

Elle présente deux creux au niveau des classes d'âges 25-35 ans et 50-55 ans, ceci s'explique par le ralentissement de la fécondité en raison des deux guerres mondiales (cf. ci-joint le graphique de la pyramide de 1968).

Le pourcentage du sexe féminin est très supérieur au pourcentage du sexe masculin. Néanmoins, cette inégalité entre les sexes devient plus importante pour les classes au dessus de 75 ans (3,0% de femmes contre 1,0% d'hommes), soit un rapport de un sur trois en faveur du sexe féminin. Une pointe (classe 10-15 ans) ressort de toute la répartition des classes, plus importante pour les garçons que pour les filles (5,2% contre 4,7%).

Pyramide des ages de la population beinoise. 68



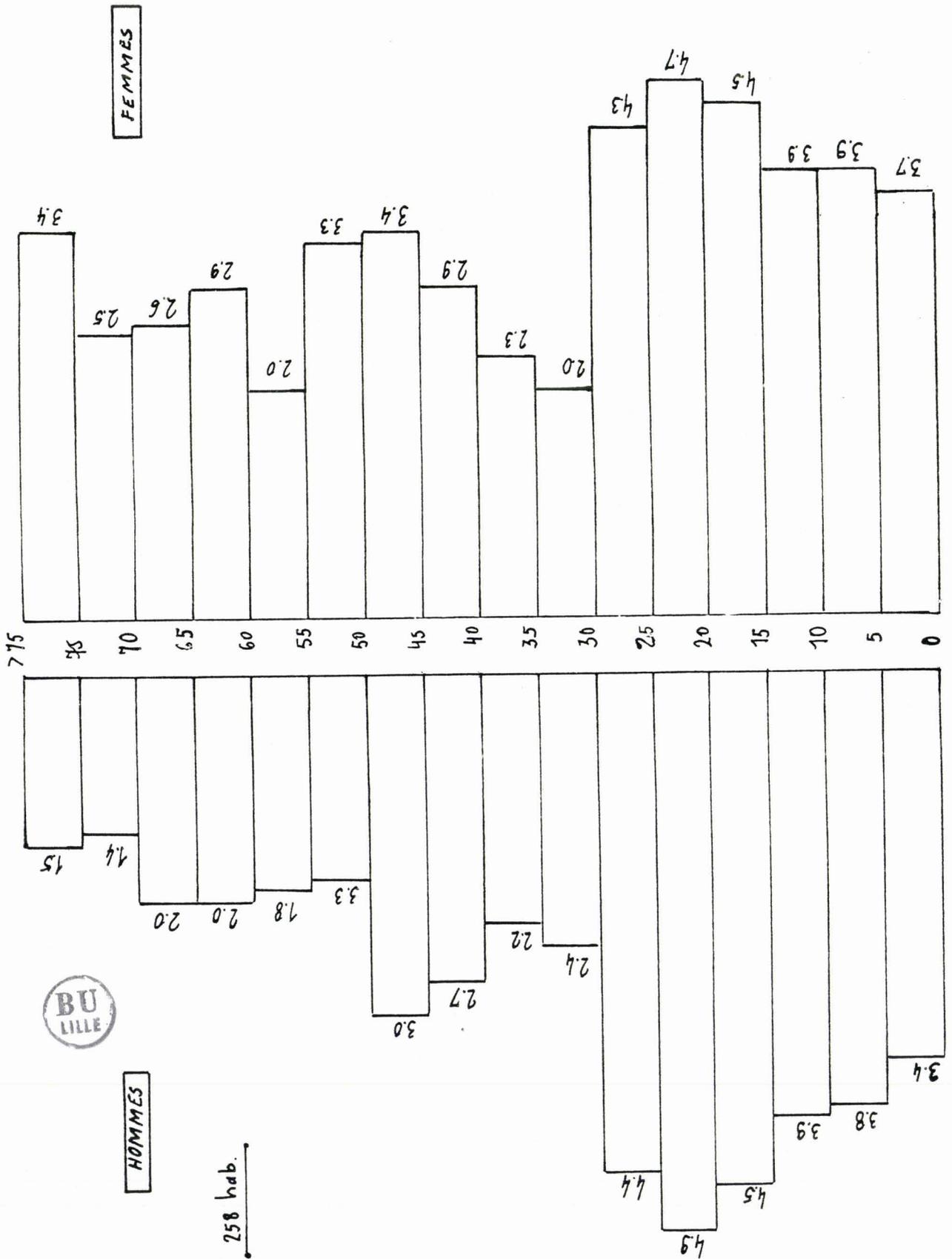
BU LILLE

2- Pyramide de 1975 (cf. graphique ci-joint).

Les creux constatés plus haut se retrouvent décalés vers le haut, naturellement, car la période intercensitaire est de sept ans. Une stabilisation des classes d'âges inférieures ; ce qui justifie l'évolution stagnante, voire en régression légère, de la population avancée lors de l'analyse de la structure, plus haut. Par contre, se constate une légère augmentation des classes d'âge supérieures, ce qui confirme le vieillissement de la population remarqué ultérieurement. Le pourcentage des femmes ayant plus de 75 ans dépassent celui des hommes de la même catégorie, (3,4% contre 1,5%), soit deux fois plus grands, cependant cette différence est moindre par rapport à l'observation de 1968.

Source: RP 75.

Pyramide des âges de la population héinoise



3- Pyramide de 1982 (cf. graphique ci-joint).

Une légère regression s'opère au niveau des populations jeunes se reconduit d'un recensement à un autre. Et, parallèlement les classes d'agês supérieures progressent légèrement, ceci explique le vieillissement relatif de la population. Le rapport entre les femmes et les hommes des classes d'âge supérieures est de l'ordre de 2,2% , toujours en faveur du sexe féminin.

L'évolution des pourcentages des vieilles femmes, objet de notre analyse, d'un recensement à l'autre est la suivante :

$$- 1968 / 1975 = 0,9$$

$$- 1975 / 1982 = 0,9$$

$$- 1975 / 1982 = 0,7$$

En 1982, le nombre des personnes de sexe féminin s'élevait à 13.409 et celui de sexe masculin à 12.628, dont les personnes ayant plus de 75 ans sont de l'ordre de 1041 pour les femmes et 469 pour les hommes (cf. plus haut dans tous les cas, les femmes dépassent les hommes). De ce fait, on pourrait s'attendre à une présence d'un nombre élevé de femmes veuves par rapport aux hommes de la même classe d'âge, ce qui vérifierait les hypothèses en la matière des élus locaux.

Avant de conclure sur l'étude des pyramides des âges, il est intéressant de passer en revue l'analyse de la pyramide des âges régionale en vue de pouvoir faire des comparaisons. Ce graphique , publié par l'INSEE, est ci-joint. Il en ressort observations suivantes :

1- En 1982 comme en 1975, les femmes sont plus nombreuses que les hommes à partir de 55 ans, signe de surmortalité masculine.

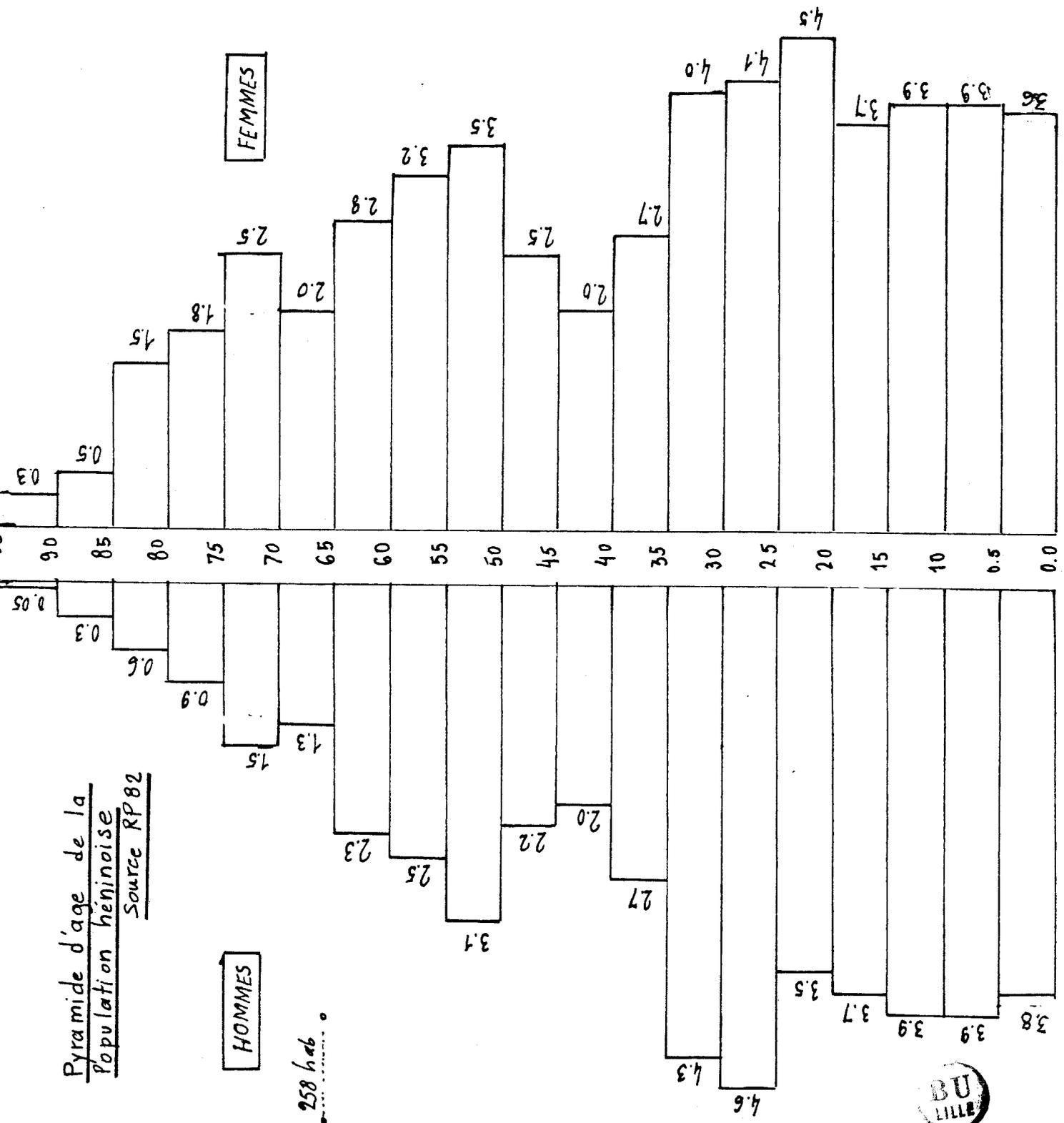
2- A partir de 20 ans, vieillissement plus net en 1982 qu'en 1975.

3- Classes creuses nées pendant la première guerre mondiale (générations 1915/19) : étranglement centré sur le groupe d'âge 55-59 ans.

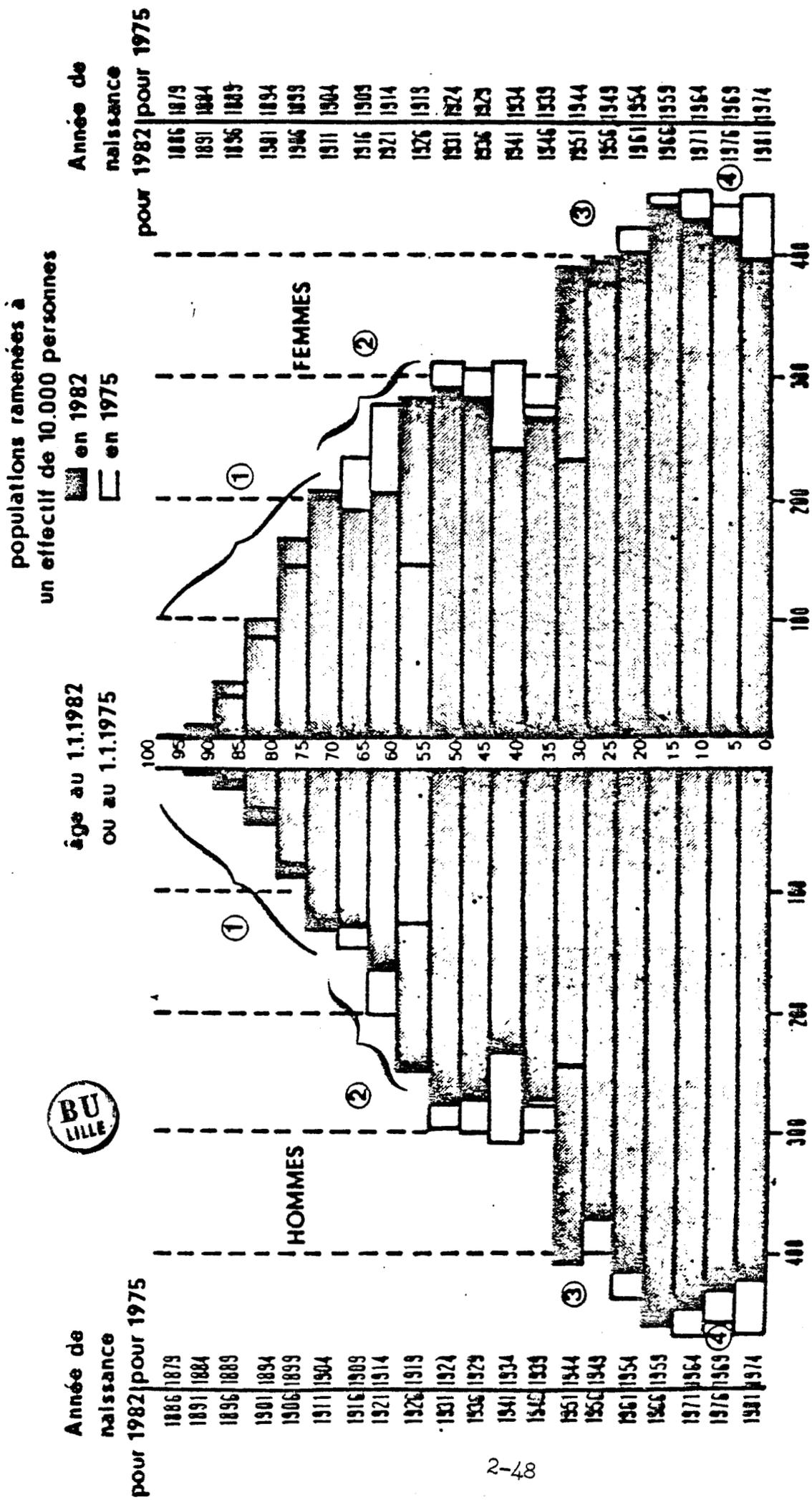
4- Reprise de la fécondité après la deuxième guerre mondiale : élargissement de la pyramide à hauteur des 25-29 ans en 1975, des 30-34 ans en 1982.

5- Baisse récente de la natalité plus marquée en 1982 qu'en 1975.

En guise de conclusion à cette première partie, nous pouvons dire que le mouvement de la tendance à la baisse de la natalité se constate partout dans la région, toutefois il est moins marqué à Hénin (3,8% de femmes ayant plus de 75 ans dans la Région contre 4,1% pour Hénin en 1982). De plus, le pourcentage des femmes (4%), en tant que tel, est peu significatif parmi le nombre total de ménages sur la ville. A notre avis, le poids des veuves sur Hénin ne serait pas redoutable à terme.



# Comparaison de la structure de la population du Nord/Pas de Calais en 1982 et en 1975



effectif d'un groupe d'âge quinquennal pour une population totale de 10.000 personnes en 1975 et 1982

Graphie n° 16

En 1982 comme en 1975, les femmes sont plus nombreuses que les hommes à partir de 55 ans, signe de la surmortalité masculine.

(1) A partir de 20 ans vieillissement plus net en 1982 qu'en 1975

## B) ELEMENTS DE PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

### 1) Méthodologie :

L'analyse de la structure des pyramides des âges, établie ci-dessus, nous a permis d'appréhender la structure de la population sous l'angle qualitatif. La dynamique des classes d'âges mise en évidence ; nous a permis de déduire que la population d'Hénin vieillit, et que, le pourcentage des femmes veuves ne posera pas de problème particulier dans l'avenir. Si la connaissance qualitative de la population au sein d'une commune permet de conforter les stratégies que l'on se donne, l'évaluation chiffrée de cette population à une échéance donnée vise à bâtir cette stratégie.

A cet effet, nous avons jugé intéressant de faire des prévisions démographiques pour la ville d'Hénin-Beamont ; la méthodologie est la suivante :

L'INSEE fait des prévisions démographiques à l'horizon 1990 (DE,86) pour les zones d'emploi de la Région Nord-Pas-de-Calais. La ville sur laquelle nous travaillons fait partie de la zone B de Lens dont les résultats démographiques sont donnés de manière globale. Dans l'hypothèse où cette étude de l'INSEE est fiable, nous tenterons de faire des extrapolations pour la ville d'Hénin à partir de trois sources :

- 1- le niveau d'emploi
- 2- les avis des acteurs
- 3- l'évolution démographique des trois derniers recensements.

Nous adoptons les hypothèses de l'INSSE, car le degré de fiabilité des résultats est appréciables, à titre d'exemple, l'écart de la confrontation des projections 1980-1985 à la réalité estimée est inférieur à 2% pour la zone A de Lens (cf. FO,85).

Ci-dessous les résultats définis par l'observatoire économique régional de l'INSEE pour le département du Pas de Calais dont la zone d'emploi de Lens connaît le plus de déficit (prévisions à l'horizon 1990).

Tableau n°4. Prévisions démographiques pour HB.

! 82/90!	! 0,50	! 0,2 à 0,5!	! 0 à 0,2!	! -0,2 à 0!
! 75/82	!	!	!	!
! 0,50	! St.Omer	!	!	!
!	!	!	! Calaisis!	!
! 0,2 à 0,5!	!	!	! Montreuil	! Artois-
!	!	!	!	! Ternois
! 0 à 0,2	!	!	!	! Région NPC
!	!	!	!	! Pas de Cal.
!	!	!	!	! Boulonnais
! -0,4 à 0,2!	!	!	!	! Lens

La reproduction de ce tableau nous situe la zone de Lens par rapport au reste des zones du Pas-de-Calais, sauf pour le douaisis, le valenciennois et le cambrasis qui ont des déficits inférieurs à -0,4%/an durant la dernière période intercensitaire.

## 2) Application à Hénin-Beaumont

a) niveau d'emploi : La croissance démographique est intimement liée à la croissance économique, c'est une hypothèse avec laquelle l'INSEE fait ses prévisions, d'ailleurs. Mais les prévisions englobent aussi bien la ville d'Hénin que le reste des communes de la zone. L'analyse du niveau d'emploi et des activités économiques nous permettent d'affiner la dissociation de la ville d'Hénin-Beaumont par rapport à la zone A.

Au moins deux éléments tangibles que l'on constate spécifique à Hénin pour pouvoir réaliser cette dissociation :

. La proximité de l'autoroute A1 reliant Paris à la métropole facilite les communications entre Hénin et ces deux pôles urbains à rayonnement régional, voire national pour l'agglomération parisienne. La facilité qu'offre l'autoroute en matière de communication entre Hénin et le reste de la métropole au travers l'axe Nord-Sud est un atout indéniable pour Hénin de se voir "convoiter" par les implantations industrielles.

. La politique économique affichée par les autorités locales (élus et gestionnaires municipaux) est tournée vers une volonté d'accueil des industriels potentiels, étant donné l'existence d'une zone industrielle et la proximité de l'autoroute.

. Un dernier élément révélateur de différenciation de la spécificité économique d'Hénin par rapport à la zone B de Lens : les résultats du chômage publiés à partir du recensement de la population de 1982 sont de loin médiocres pour la zone B que pour la ville d'Hénin. A titre d'illustration, voici les différences : le taux de chômage est proche des 13% pour la zone, alors que pour Hénin est juste supérieur à 11% ; quant à l'évolution du taux de chômage entre 1975 et 1982, il est de l'ordre de 8,7% pour la zone et de l'ordre de 7,8% pour Hénin.

Si nous adoptons trois hypothèses (haute, moyenne et basse) de prévisions démographiques liées à la spécificité économique héninoise, elles se répartissent comme suit :

- croissance démographique maximum correspond à une croissance économique nulle (maintien du niveau d'emploi malgré la récession rapide des HBNPC).

- croissance démographique moyenne correspond à une réduction de 50% de la croissance économique prévue pour la zone, soit

-0,10% par an.

- croissance démographique minimum (la moins probable, me semble-t-il) correspond à la croissance économique de la zone, soit -0,20% par an.

b) évolution de la population au travers les recensements de la population en 68, en 75 et en 82.

La deuxième source susceptible de corriger et d'affiner les prévisions démographiques à l'échelle d'une commune est l'évolution démographique au travers les recensements. Cette dimension a été longuement analysée lors de l'étude de la structure, plus haut. Nous nous contentons de donner les résultats sans les recommander. L'évolution démographique entre 75 et 82 était de -0,20% par an pour la ville d'Hénin, ce taux était près de -0,40% par an pendant la même période pour la zone B de Lens, donc à peu près deux fois plus faibles que celui d'Hénin. Les taux d'évolution prévisibles sont :

.décroissance maximale serait égale à un taux équivalent à celui de 75/82, soit -0,20% par an.

.décroissance moyenne serait égale à une réduction de 50% du taux de la période intercensitaire écoulée, soit -0,10% par an.

.maintien du niveau de la population actuelle, soit une croissance nulle.

### c) Avis des acteurs.

Si on en croit au discours des acteurs opérant sur Hénin-Beaumont, il faudrait s'attendre à un accroissement démographique relatif dû surtout à une politique volontariste que mènent les élus locaux. Cette croissance serait dûe en partie à un solde migratoire positif au détriment des communes voisines voire d'ailleurs. La disponibilité de terrain libre, sous forme de réserves

foncières, sur le territoire de Beaumont offre une capacité d'absorption de résidences principales, et du coup de la population.

Par ailleurs, le désinvestissement des HBNPC d'une partie de leur patrimoine est un autre atout auquel la commune peut s'attendre pour attirer une population importante, en raison de son adaptabilité aux spécificités sociales locales. Le patrimoine des HBNPC, lorsqu'il sera réhabilité, étant donné son aspect agréable (maisons individuelles avec jardins, pas de chauffage collective etc...) est un marché très porteur vis-à-vis des agents immobiliers et une opportunité pour la commune de revaloriser son cadre de vie, notent certains de nos interviewés.

Pratiquement, à tous les discours, nous entendions : "le marché immobilier héninois est porteur", ce leitmotiv est une confirmation du développement économique, démographique, ... que la commune va connaître dans l'avenir (relativement à la zone B de Lens évidemment).

De ce fait, l'unanimité fut donnée par les acteurs interviewés à une croissance positive de la population héninoise, ainsi on pourrait s'attendre à des taux de croissance suivant (tout à fait subjectifs) :

.0,20% lié à l'hypothèse haute

.0,10% = = moyenne

.0,00% = = basse

TABLEAU N° 6 RECAPITULATIF DE LA POPULATION HENINOISE A L'HORIZON 1990.

Hyp. moyenne	Prév. dues à l'évolu. démograph.	Prév. dues aux acteurs	Prév. dues à l'INSEE	Moy.	Population à l'horizon 1990
hypothèse haute (%/an)	0	+0,20	0	+0,06	26.175
hypothèse moy. (%/an)	-0,10	+0,10	-0,10	-0,03	25.976
hypothèse basse (%/an)	-0,20	0	-0,20	-0,13	25.793



## - C H A P I T R E 6 -

### VOLET SOCIAL DU PLH

#### 1 - INTRODUCTION :

La prise en compte des familles en difficulté ne pouvant accéder à un logement décent est une phase dans laquelle il faut approfondir la réflexion lors de l'élaboration d'un PLH. Cette réflexion porte sur la caractérisation des familles en difficultés d'une part et les moyens qu'il faut mettre en oeuvre pour y faire face, d'autre part.

En cette conjoncture de crise économique, certaines couches de la population sont confrontées à de sérieuses difficultés notamment celles liées au logement et au cadre de vie, d'une manière générale. Le bassin minier en récession depuis longtemps voit sa population perdre son emploi continuellement et donc se désolvabilise au regard des organismes logeurs.

Selon les conclusions d'une étude de la Région sur la détermination des indicateurs de pauvreté du Nord/Pas-de-Calais, celle-ci donne des aspects plutôt négatifs par rapport au reste du pays avec des différenciations accentuées d'une sous-zone à une autre.

#### 2 - IDENTIFICATION DES FAMILLES EN DIFFICULTE :

La loi relative au transfert des compétences de l'état aux collectivités territoriales s'est renforcée par tout un arsenal de lois (venant la compléter) défissant clairement ce qu'on appelle les "

cas sociaux " c'est-à-dire les familles ou personnes susceptibles de bénéficier des aides que les organismes concernés peuvent leur accorder.

L'investigation à partir de laquelle on doit arriver à cerner le problème, tant au niveau de la saisie de la population susceptible de bénéficier des aides qu'au niveau des organismes financeurs, passera par:

- la définition des ménages concernés par l'aide ;
- l'identification du champs d'application de celle-ci ;
- la nature des actions y ouvrant droit ;
- la détermination des organismes bénéficiaires.

Ci-dessous les ménages et personnes concernés par les aides, selon la réglementation en vigueur.

- Les isolés

Dans cette catégorie de population, on trouve les jeunes sans ressources, les immigrés vivant seuls, les familles monoparentales, les personnes handicapées, ect...

- Les familles monoparentales

Les ménages dont le chef de ménage est sans conjoint et a sa charge des enfants mineurs.

- Les familles nombreuses
- Les personnes âgées
- Les handicapés socialement

- Les sous-prolétaires et les gitans.

### 3- ORGANISMES SUSCEPTIBLES D'AIDER LES FAMILLES EN DIFFICULTE

#### A) L'ETAT :

L'Etat s'engage à financer jusqu'à concurrence de 35% du montant global arrêté pour le financement des logements destinés aux familles en difficultés définies plus haut sous la condition que les autres partenaires, définies plus bas, participe au reste du financement.

#### B) LE DEPARTEMENT ET LA COMMUNE

#### C) LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILLIALE

#### D) L'ASSEDIC

#### E) LE CRAM

#### F) LES CAISSES DE RETRAITES

#### G) LES ORGANISMES HLH ET LES SEM

#### H) LE CAL-PACT

#### E) L'ARIM

### 4- ANALYSE DES DOSSIERS DU CENTRE D'INFORMATION DE LOGEMENTS (CIL)

Les demandes de logements sont en grande partie adressée au centre d'information de logements de la mairie en vue de leur instruction :

- soit pour l'attribution d'un logement, si les conditions d'attribution sont remplies ;

- soit pour leur mise en instance, en vue d'une présentationelles sont mises en intance pour une prochaine commission quand il n'y a pas de disponibilité.

Après chaque délibération de la commission d'attribution des logements, deux cas de figures se présentent :

- soit les demandes sont renouvelées par les intérssés et cela formera le stock avec les demandes futures lesquelles seront présentées à la prochaine commission ;

- soit les demandes ne sont pas renouvelées pour des raisons inconnues par le CIL et celles-ci seront classées dans le fichier des demandes non-renouvelées.

a) Exploitation du fichier des demandes non-renouvelées

Jusqu'à une date récente (03/08/1986) le total du nombre de demandes non-renouvelées depuis le 01/01/86 s'élevait à 420 parmi lesquelles le nombre de famille en difficultés (systématiquement écartées par la commission en raison des conditions d'accès au logement imposées par les organismes HLM) était de l'ordre de 82. La répartition de est la suivante selon la typologie arrêtée auparavant :

	TOTAL	demande d'Hénin-B	demande hors H-B	
familles nombreuses	12	3	9	
sans revenus	101	34	67	
fam. en surpeuplement	9	4	5	
cohabitation	24	5	19	
expulsions	5	3	2	
invalidité	2	-	2	
occupants hôtels ...	3	-	3	
ménages mobiles	1	-	1	
occup. logts. insalubres	10	6	4	
	TOTAL	167	55	112
nature du logement demandé	F1	5	3	2
	F2	19	9	10
	F3	17	7	10
	F4	10	4	6
	F5	3	2	1
	F6	2	1	1

## 5- MATRICE D'INTERACTION

Connaisant les familles en difficultés à partir des fichiers du CIL et les organismes susceptibles d'aider ces familles (selon la loi en la matière), on pourrait à partir de l'élaboration d'une matrice faire correspondre la nature du problème avec l'organisme le mieux placé à lui apporter une aide et par conséquent la répartition de tous les cas de figure de familles.

Cette approche ne permet de résoudre tous les cas en difficultés mais elle permet de répartir les financements relevant de chaque organisme.

	! Etat	! Comm.	! DDASS	! CAF	! ASSEDIC	! CAL-FACT	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Familles nomb.	! +	! +	!	! +	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Handicapés	!	!	! +	!	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Familles monop.	!	!	! +	! +	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Immigrés	! +	! +	!	! +	! +	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Occupants hotels..	! +	! +	!	!	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Ménages mobiles	! +	! +	!	!	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Sous-prolétaires	! +	! +	!	!	! +	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Insalubrités	! +	! +	! +	!	!	! +	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Surpeuplement	! +	! +	! +	!	!	!	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
Jeunes ménages	! +	! +	!	!	!	! +	!
-----	!	!	!	!	!	!	!
TOTAL	! 8	! 8	! 4	! 3	! 2	! 2	!
-----							

Sachant que l'aide de l'Etat est de 35% du montant total prévu pour l'opération, sous les conditions citées plus haut, le reste des organismes se partagent le montant restant (soit 75%) au prorata des parts qu'elles leurs reviennent.

Sachant la somme des parts égale à 19, on peut déterminer la participation de chaque organisme soit :

ETAT.....	35%
COMMUNE.....	27%
D.D.A.S.S.....	14%
C.A.F.....	11%
A.S.S.E.D.I.C....	6,5%
C.A.L.-P.A.C.T..	6,5
TOTAL.....	100%

## - C H A P I T R E 7 -

### ELEMENTS DE STRATEGIE DES PRINCIPAUX ACTEURS

#### A) INTRODUCTION

Un des aspects innovants de la démarche PLH, est la possibilité de mettre en place un processus dynamique permettant d'associer tous les partenaires et acteurs à l'élaboration du PLH, depuis son début jusqu'à la phase d'évaluation des actions programmées.

Les partenaires sont contactés à deux niveaux :

- afin d'appréhender leur stratégie, et s'enquérir de leur politique à terme, le bureau d'étude procède à un premier entretien ;
- par la suite, les partenaires sont invités à participer à des séances de travail, lors desquelles ils peuvent exprimer leurs enjeux par rapport au PLH, et proposer leur collaboration en terme d'interventions.

L'objectif de la concertation de tous les partenaires lors de l'élaboration du PLH, est d'associer tous les acteurs concernés par le problème à la réflexion, afin d'aboutir à des actions concrètes, conformes à leur potentialité, et correspondant à leur stratégie. L'association, très tôt, du décideur à l'élaboration d'un projet est le meilleur moyen de réussir ce projet. C'est de ce postulat que nous sommes partis pour cette mission.

Dans la suite de ce chapitre, nous tenterons de rapporter le discours des différents acteurs, ainsi que leur propre perception du PLH. Ceci permettra d'alimenter le débat, déjà amorcé.

## B) LES ACTEURS EN PLACE

Au niveau d'une commune, plusieurs acteurs appartenant à des organismes différents, institutionnels ou non, participent à la gestion, à la mise en oeuvre des actions, à la réflexion sur le devenir de la ville, etc... afin de permettre l'harmonisation de toutes les activités qui s'y déroulent.

Dans le cadre de l'aménagement urbain, tous les intervenants opérant dans la commune ainsi que les administrations concernées (directement ou indirectement) sont appelés à donner leur avis sur les grandes orientations du développement de la commune. Ainsi, dans le cadre du PLH, les acteurs susceptibles d'enrichir les débats, soit en mettant à plat leur conception et leur logique sur les perspectives d'avenir, soit étant directement concernés par la réalisation d'actions précises ; sont successivement invités à exprimer leur stratégie et leurs politiques par rapport au logement.

Nous avons divisé les acteurs en deux catégories :

.ceux institutionnalisés parmi lesquels on enregistre les responsables de la commune, de la DDE du Pas-de-Calais, de la DRE du Nord-Pas de Calais.

.et le reste des partenaires des autres institutions, à savoir : les S.A. HLM, l'Office Public Départemental HLM, les HBNPC et la SOGINORPA, les notaires de la commune (en tant que agents immobiliers), la SAEMIC.

## C) ENJEUX DU PLH ET STRATEGIES D'ACTEURS

Appréhender les domaines dans lesquels les organismes HLM

comptent développer leur action ou la politique que les décideurs entendent mener représente un enjeu considérable pour chaque protagoniste au sein de la "scène urbaine".

En effet, les agents immobiliers cherchent à saisir les opportunités. Ils s'organisent de manière à trouver des lieux où le niveau de solvabilité est important et stable dans le temps (moins de licenciements). Leur but essentiel est d'optimiser leur gestion.

Quant aux décideurs, leur souci principal est d'avoir en face d'eux des interlocuteurs susceptibles de collaborer selon la stratégie communale, étant donné qu'ils sont les premiers à veiller sur la bonne marche du fonctionnement urbain. L'attribution anarchique des logements et la nécessité de permettre aux ménages défavorisés d'accéder à une résidence, ne doivent pas soulever de contradictions au sein de la municipalité, par exemple. Les gestionnaires immobiliers sont appelés à se sacrifier, en acceptant de mettre sur le marché un produit adapté aux besoins réels de la population toute entière, et cela dans le but de maintenir la population appartenant à toutes les CSP.

De part et d'autre à chaque protagoniste l'enjeu propre réside dans la recherche d'un consensus où les intérêts des uns et des autres ne sont pas affectés. L'établissement de ce climat consensuel nécessite un réseau d'informations par lequel l'information circule entre les différents centres de décision (acteurs). C'est le but même de cette analyse stratégique qui va permettre l'établissement du langage commun .

#### D) ANALYSE DES ENTRETIENS

Dans la suite du mémoire, nous présenterons succinctement, une analyse du discours des acteurs opérant sur la commune d'Hénin-Beaumont, afin de mettre en évidence les perceptions qu'ils ont de la manière dont ils interviennent dans le PLH.

##### a) La Municipalité

La Municipalité est à la fois décideur de l'étude et acteur principal, car les actions arrêtées concerneront directement le territoire d'Hénin-Beaumont, pour lequel, il faut prévoir les politiques de gestion, d'entretien, d'attribution, ect... des différentes composantes de l'habitat.

La stratégie des élus locaux se veut la poursuite de la politique de restructuration et d'amélioration du cadre de vie entamée depuis 1970.

Cette attitude volontariste se lit au travers des études déjà réalisées, et au travers des échos recueillis auprès des différents partenaires de la commune.

La Municipalité se considère comme un noyau autour duquel viendrait s'associer le reste des communes du District, pour toute action à caractère socio-économique susceptible de créer une synergie profitable sur tous les plans. Cette proposition de coopération, dans le cadre d'une intercommunalité du District contient des effets pervers, du fait du faible poids relatif des autres communes par rapport à celui de la ville d'Hénin-Beaumont, notamment en terme de population (Hénin-Beaumont représente 20% de la population du District en 1982).

Rapports avec les autres partenaires :

La commune d'Hénin-Beaumont s'est dotée de son propre outil en matière d'urbanisme en 1977 (une S.E.M. nommée SAEMIC), afin de disposer d'un outil plus souple que les intervenants habituels. Sa mission de départ (limitée au suivi d'opérations d'aménagement) s'est élargie à d'autres tâches : gestion et construction d'un patrimoine de logements municipaux, puis la construction d'usines, ... Ces dernières années, la mission de départ s'est complètement diluée, et la SEM est devenue un organisme immobilier comme les autres, avec de plus (par soucis de rentabilité) la mise sur le marché d'un produit "asocial", voire de standing, alors que la commune aimerait bien par

l'intermédiaire de sa SEM traiter, par exemple, les problèmes liés au logement des "familles en difficulté".

Quel est l'avenir de cette SEM ? et quel rôle peut-elle jouer dans ce PLH compte tenu de ses faibles capacités financières ne lui permettant pas de lancer de grands projets (guère plus de trois ou quatre logements par an) ? Est-elle destinée à devenir un organisme logeur comme les autres ou va-t-elle recouvrir sa mission originelle ?

La SEM a été créée en 1977 pour répondre à un certain nombre de problèmes de l'époque (embellissement, restructuration de la ville et notamment de son centre, ...), ne serait-il pas opportun d'étendre cet outil au District ? N'est-elle pas la structure la plus à même d'assurer le suivi technique du PLH, gérant les outils nécessaires et fournissant les indicateurs pertinents au groupe de suivi du PLH ?

#### b) La DDE du Pas de Calais

En tant qu'agent de l'Etat, elle est chargée de la répartition des financements des futures opérations qui seront arrêtées au titre du PLH, la DDE est un acteur important du PLH. Son attitude vis à vis d'un PLH est claire : "il faut respecter les textes de lois publiés dans ce sens". Ceci signifie qu'un PLH doit regrouper un ensemble de communes formant un bassin d'habitat (même si la commune d'Hénin-Beaumont apparaît comme particulièrement dynamique), et qu'il doit nécessairement s'intéresser au logement des "familles en difficulté".

Pour la DDE, la meilleure solution serait d'élaborer un PLH districial, un PLH sur une seule commune n'apparaissant pas comme un véritable PLH.

En ce qui concerne les financements à envisager, la tendance conduirait à un rééquilibrage entre propriétaires et

locataires sur l'ensemble de la Région, qui souffre d'un cruel manque de propriétaires par rapport au reste de la France , comme nous l'avons déjà souligné.

En conclusion, les attentes de la DDE vis à vis d'un PLH se résument ainsi :

- mettre au point une étude précise ;
- permettre la concertation entre les différents partenaires, y compris les représentants de la population ;
- lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements ;
- favoriser la création de logements pour des "familles en difficulté" ;
- raisonner sur un bassin d'habitat ;
- affecter d'un ordre de priorité les différentes actions retenues la DDE se chargeant quant à elle répartir rationnellement les crédits.

c) La Direction Régionale de l'Equipement du Nord - Pas de Calais (DRE) :

La DRE en tant qu'administration publique au même titre que la DDE, elle est chargé d'exécuter, entre autres, les grandes orientations en matière de développement urbain et d'aménagement du territoire de manière générale. Elle veille à la satisfaction des besoins en logements de tous les citoyens nécessiteux en incitant les services compétents à s'y intéresser attentivement. De ce fait, elle occupe contribue à l'enrichissement des débats en apportant son conseil et son savoir-faire.

Grâce à l'existence d'une cellule d'études et de réflexions en son sein, plusieurs travaux ont été menés portant sur l'études des aspects économiques, des aspects urbains, notamment ceux liés à la conceptualisation des phénomènes urbains tels que la formulation analytique des bassins d'habitat, les études prévisionnelles de la démographie régionale, la poursuite de la modélisation des besoins en logements, etc...

De plus, l'Observatoire Régionale de l'Habitat et de l'Aménagement (ORHA), qui se trouve en son sein, lui permet d'avoir sous la main une réserve riche d'informations sur le logement, et par conséquent de suivre les événements du marché de logement.

La DRE entretient des relations privilégiées avec la ville d'Hénin-Beaumont, en raison du dynamisme de cette dernière vis à vis de ses partenaires. Le premier principe que la DRE doit défendre, est l'intercommunalité pour l'élaboration d'un PLH et cela pour deux raisons :

.La loi sur les PLH recommande qu'une telle démarche se réalise conjointement entre les communes faisant partie d'un même bassin d'habitat, or la DRE souligne que, de par les études qu'elle mène, Hénin-Beaumont appartient à une aire pertinente, par rapport à l'objet en question, plus vaste que sa délimitation administrative.

.La ville d'Hénin-Beaumont appartient au district d'Hénin-Carvin, composé de 14 communes, donc un outil intercommunal par excellence, comme le voyait le responsable de la DDE à juste titre, d'ailleurs.

Au sujet de l'intercommunalité, sérieusement défendue par la DDE, n'est pas le "leitmotiv" de la DRE. Le dynamisme de la commune d'Hénin-Beaumont, par rapport au reste des communes environnantes, ne doit pas être lesté par "l'inertie" des autres, laisse entendre les responsables de la DRE. Du fait de ce constat à l'égard de la commune

d'Hénin, la DRE ne trouve aucune gêne pour que cette dernière fasse seule son PLH.

L'idée que les responsables de la DRE veulent faire passer auprès des élus locaux dépasse le stade de l'intercommunalité, est une question de fond dans le cadre du PLH, il s'agit de la formulation de politiques locales de l'habitat et non pas la réalisation d'un catalogue d'opérations.

Il faut que les élus locaux et leurs collaborateurs sachent qu'un PLH ne s'arrête pas à l'élaboration d'un catalogue d'opérations à terme, en vue de bénéficier de crédits et de subventions auprès des autorités compétentes. Il faut qu'ils soient impliqués dès le départ de la mise en place du PLH en affichant clairement leur politique en matière d'habitat.

#### d) l'Office Public Départemental HLM

L'Office HLM est un organisme disposant du parc locatif social le plus important sur la ville d'Hénin-Beaumont, il se considère donc comme un partenaire important pour la régulation marché de logement locatif. La direction de l'Office est à Arras, à Hénin il est représenté par l'Unité de Gestion dont nous nous sommes rapprochés. Dans le cadre de la décentralisation opérée dans les organismes publics HLM, dernièrement, le pouvoir de décision au niveau de la gestion, de la politique de peuplement, de l'attribution etc... se trouve, lui-même, décentralisé.

La gestion des logements sociaux devient, de plus en plus difficile, en ce moment par rapport à ce qui se passait auparavant, et cela est dû aux faits suivants :

- . L'augmentation des impayés qui ne cesse de s'amplifier ; cette recrudescence est amorcée depuis des mois, notamment dans les segments du parc où un processus de marginalisation

physique et sociale s'est installé ;

. Les départs de ménages communément stables et solvables ainsi que leur remplacement par des ménages plus pauvres voire sans revenu ;

. Le développement de la maison individuelle en périphérie de la commune et l'attraction de la population par le parc HBNPC, très prisé par la population locale quant il n'est pas dégradé.

. La population solvable cherche une certaine qualité dans le logement (isolation phonique et thermique, espace privatisé, etc...) est de moins en moins attirée par l'appartement.

La stratégie actuelle de l'Office est d'adapter le produit à la clientèle solvable et "sans problème". Il essaie donc de mettre sur le marché un produit diversifié, allant de la maison individuelle à l'appartement au sein d'un immeuble classique. Cette diversification permet d'attirer une clientèle susceptible d'aider à équilibrer implicitement la trésorerie, actuellement en mauvais état.

La diversification des produits en tant que telle ne permet pas de régler en profondeur les problèmes que connaît l'Office. D'autres mesures doivent accompagner cette effort de diversification pour la mise sur rail de toute l'organisation en tant que telle.

L'attitude des ménages par rapport au logement social (produit sous forme de tours et de barres) est claire : l'apparition des poches de vacances dans la ZAC dans le territoire de Montigny-en-Gohelles et la dégradation avancée de la cité G. Kennedy sont là pour montrer la non-adaptation du logement social concentré sous forme de barres et en nombre élevé.

Il n'est pas question de remettre, dans l'avenir, sur le marché des programmes à forte concentration de logements sociaux (dépassant les 100 logements par exemple) ; d'autant plus que la population locale est habituée à habiter les logements individuels des

corons à un étage au plus.

Dans cette perspective, la stratégie des responsables de l'Office est claire : se lancer dans des programmes à forte concentration de logements sociaux serait "la grosse erreur". L'adoption de l'alternative "maisons individuelles" est indiscutable dans l'avenir.

Il est vraisemblable que la maison individuelle a des coûts financiers importants et des conséquences sociales loin d'être les meilleures, nous semble-t-il. Jusqu'à l'heure actuelle où le logement de type social a été fortement soutenu par les programmes qui se sont réalisés (cf. programmes HLM en annexe), on enregistre un nombre important de demande de logements, sociaux entre autres, non satisfaites au niveau du CIL (cf. chapitre sur l'analyse de la demande) ; une question se pose d'elle-même comment compte-t-on réaliser cet objectif qui est de dire axer le produit sur l'individuel et le semi-individuel sans mettre l'accent, comme par le passé, sur le collectif social.

Les regards sont braqués sur le patrimoine HBNPC, pour atteindre cet objectif du logement individuel. d'autant plus qu'il s'agit d'un patrimoine originel très prisé par la population. Or, actuellement le patrimoine HBNPC se présente comme concurrent par excellence du parc de l'Office. Son acquisition (d'une partie) présente un double avantage :

.réduire les risques pesant de la concurrence ;

.mettre à la disposition de la clientèle un produit parfaitement adapté.

Le besoin de diversification, soulevé au début, trouverait une réponse si l'Office pouvait acheter une partie du patrimoine HBNPC. L'intention d'achat d'une partie du patrimoine HBNPC est affichée : la balle est dans le camp des Houillères. Au cas où cette vente ne sera

pas réalisée dans les prochaines échéances de programmation de logements, quatre types d'habitat, dont deux types de marchés (locatif et accession à la propriété) et deux types de produits (individuels et collectifs) seront développés :

- les petits pavillonnaires et les petits collectifs, avec une dose plus forte pour le premier produit, d'un confort supérieur à la moyenne, car ceux-ci à l'air de correspondre à la demande actuelle ;

- les locatifs collectifs et individuels pour loger la population dont le revenu ne leur permet pas d'accéder à un autre type d'habitat, et cela pour sauvegarder le rôle de service public à vocation sociale.

En résumé, les idées majeures se dégagant de cette analyse sont les suivantes :

1°) diversification des produits ;

2°) production de logements de petites tailles

3°) acquisition d'une partie du patrimoine HBNPC.

#### d) Les Houillères

Les Houillères sont présentes sur le territoire héninois, comme ils le sont dans tout le Bassin Minier, depuis le début de l'exploitation du charbon à la fin du dix-huitième siècle. Leur contribution en matière d'expansion urbaine est considérable ; dans certaines communes, presque la quasi-totalité du patrimoine urbain leur appartient. Leurs cités occupent parfois de zones vastes dans lesquelles toutes les composantes de la vie urbaines sont présentes (école, église, service de sécurité, etc...).

De ce fait, leur présence est à la fois stratégique et problématique sur la scène du Bassin Minier (stratégique par leur ampleur et problématique par leur présence sans activité accrue). Le développement industriel historique du bassin rentre dans l'actif des HBNPC, du fait de l'exploitation de la houille et des effets d'entraînement sur d'autres aspects de la vie urbaine tels le logement, les voies de communications, l'industrie, etc... qui ont pu avoir lieu. Au début de l'exploitation des mines, les HBNPC ont joué un rôle d'avant-garde dans l'épanouissement et l'essor de la zone toute entière.

Par ailleurs, en ces moments de recession de la branche des Houillères, les atouts se sont transformés en contraintes, car les disparitions d'emploi ne cessent de croître et les possibilités de reconversion sont très limitées pour maintenir la population sur place. Cette nouvelle situation critique des professions de la mine a eu des effets forts importants au niveau de toute la structure des HBNPC, notamment sur le patrimoine logement qu'elles possédaient en nombre très élevé (environ 30% dans la commune d'Hénin-Beaumont).

Pour ce qui nous concerne à propos de cette étude, nous nous contenterons d'aborder l'analyse stratégique des acteurs vis-à-vis de ce patrimoine logement. Il est à signaler que le cadre bâti est de forme et de degrés de confort très contrastés, nous y trouvons de belles maisons dites de maître et à l'opposé des logements exigus sans confort. C'est plutôt ce dernier type de logements qui prédomine dans le Bassin Minier, si l'on se fie aux degrés de confort relevé, par l'INSEE.

Nos contacts se sont situés à plusieurs niveaux de la hiérarchie des HBNPC ; ceci afin de tenter de saisir le mieux possible leur position concernant le devenir de leur parc. Des informations "moins pertinentes" nous ont été communiquées malgré notre volonté d'en savoir plus. Ceci étant, nous ne pouvons mener à bien notre analyse, du moins pas jusqu'au point où nous l'aurions souhaitée.

La situation de dominés dans laquelle les HBNPC

s'inscrivent actuellement se traduit par une fermeture à toute discussion transparente et coopérative, ceci afin de se donner l'impression d'être toujours présents comme par le passé. Leur incroyable face aux problèmes socio-économiques auxquels elles sont confrontées ne leur permettent pas d'occuper la place à laquelle elles faisaient allusion.

Il est certain que tous les partenaires tombent d'accord sur le fait que les HBNPC se séparent un jour de leur patrimoine logement, pour les raisons ci-dessous :

- Le volume de logements est trop important pour être géré par un seul organisme, quelque soit l'importance et l'efficacité de celui-ci ;

- Le niveau d'inconfort est parmi les plus élevés de toutes les fractions du parc de logements du bassin minier, et cette situation ne peut être tolérée éternellement par les élus. L'image de marque est plutôt négative quand l'existence des logements HBNPC, au sein d'une commune, est importante en raison de sa vétusté ;

- La situation géographique de certaines cités minières est stratégique, susceptible d'attirer une population solvable, et du coup cela aiderait au développement de la ville de manière considérable.

- Les Ayant-Droits disparaissent progressivement et il faudra un jour mettre le patrimoine à la disposition de la population comme chez un organisme HLM classique. Ne serait-il pas opportun d'associer d'autres partenaires HLM dès à présent dans la gestion de ce patrimoine ?

Le désinvestissement est déjà amorcé si l'on se réfère aux deux entreprises : la SOGINORPA récemment créée et la S.I.A. est en place depuis longtemps. Ces deux entreprises ont été créées en vue de

permettre le transfert du parc des Houillères aux sociétés gérées de manière autonome, nous semble-t-il, mais apparemment ces deux entreprises ne sont pas en mesure de gérer un patrimoine de cent mille logement du Bassin Minier. Est-ce que cette création d'entreprises est une réponse aux partenaires intéressées par l'achat des logements afin de les dissuader à ne pas y compter trop ? ou au contraire une stratégie de désinvestissement la plus souple : SOGINORPA = gestion privée, et non gestion HLM comme la S.I.A.

#### Position de la commune d'Hénin-Beamont par rapport au patrimoine HBNPC.

Les pancartes sur lesquelles est inscrit "maison à vendre" au sein de la commune ne donnent pas une situation honorable pour la ville, déclarait le maire lors d'une séance de travail aux responsables HBNPC présents. Effectivement, en se promenant dans les rues de la ville d'Hénin, plusieurs maisons sont mises à la vente, ce qui donne l'impression d'une ville "à fuir".

En tout état de cause, tout le monde tombe d'accord (sauf les HBNPC elles-mêmes peut-être en raison de la nostalgie de se séparer d'un patrimoine !) sur le fait que les HBNPC, doivent se séparer progressivement de leur patrimoine de manière à ne garder qu'une partie gérable convenablement. Il reste à définir les modalités de vente à préciser, ce qui n'est pas une mince affaire à mettre en place. Les uns veulent obtenir une partie "au franc symbolique" les autres des segments parmi les mieux ceux les mieux situés dans la ville.

#### f) La Société d'Economie Mixte (SEM) : quel devenir ?

Il est inutile de rappeler les raisons de création de cette SEM, néanmoins il est, peut-être, intéressant de préciser qu'au départ elle fût créée pour servir d'outil technique à la commune, afin d'entreprendre des travaux d'embellissement de la ville et

d'intervenir dans des opérations urgentes initiées par la Municipalité. Au fil des ans, elle est passée de la mission pour laquelle elle était dépêchée à la production des logements sociaux, relativement chers, (immeubles solaires de prestige), et enfin elle vient de se lancer dans la production de bâtiments industriels, et c'est là où des interrogations se posent quant à son rôle initial.

La mission initiale de la SEM était limitée à quelques tâches de restructuration urbaine et de gestion sociale des quartiers. Actuellement, selon son directeur, la mission qu'elle devait assurer, a évolué, et une adaptation s'impose. C'est la raison pour laquelle la SEM ne joue plus le rôle social qu'elle devait jouer en premier chef.

Devra-t-elle vraiment s'adapter ou continuera-t-elle à jouer son rôle initial, c'est-à-dire servir avant tout la commune, et par conséquent s'occuper de la gestion sociale de la commune (s'occuper des familles en difficulté d'accéder à un logement par exemple) ?

En tout état de cause, elle s'est lancée, à l'heure actuelle, dans la construction de bâtiments industriels et participe au développement économique de la ville, selon le discours de sa direction. La question reste ouverte quant à la mission que la SEM devait assurer.

Les autres partenaires de l'habitat considèrent que la SEM est de beaucoup privilégiée du fait qu'elle dépende de la ville. Or la réalité est tout autre si l'on se rapproche de près l'environnement communal. En effet les différents mécanismes régissant l'organisation municipale sont de deux ordres :

- la municipalité en tant que institution publique est un ensemble de service, dont les services techniques, assure exclusivement une mission reconnue d'intérêt public sans contrepartie directe.

- Une SEM est une institution semi-publique, c'est à dire ses capitaux sont constitués d'actions et elle censée réaliser des bénéfices afin de dégager des dividendes aux actionnaires.

Ceci étant, la SEM n'est pas un service communal au même titre qu'un service technique par exemple. Il n'y a aucune raison pour que la SEM soit privilégiée par rapport aux partenaires immobiliers ; que le meilleur gagne !

En ce moment, le souci premier de ses responsables est de rentabiliser les moyens mis en oeuvre, comme dans toute autre entreprise. S'occuper des cas sociaux par exemple, en leur offrant un logement sans qu'ils aient suffisamment de ressources, est une affaire qui ne relève pas de sa compétence. De ce fait, nous pouvons considérer que la SEM est un organisme HLM comme les autres, et à ce titre, aucun privilège ne lui sera accordé.

Le produit que le responsable entend développer, ne diffère pas trop de celui des autres organismes : le pavillonnaire de petite taille, soit en locatif soit en accession à la propriété. Il sera destiné à une clientèle moyenne.

La mise sur le marché d'un produit destiné aux ménages en difficulté est possible, cependant, il faudra s'y prendre avec prudence : ne pas faire comme les Houillères précise-t-il ; qui aurait attribué de manière anarchique les logements.

Cette stratégie aura pour but d'équilibrer la budget de la SEM, actuellement menacée de déficit, et en même temps d'offrir un habitat pour toutes les couches de la population. Le compromis entre la production d'un produit type pavillonnaire (donc cher) et l'hébergement d'une fraction importante de la population risque de ne pas se réaliser.

Quant sa participation au PLH, il est clair, qu'elle sera décisive ; cependant, ce n'est pas pour autant qu'elle prendra en

charge tout ce qui doit se réaliser et cela pour une raison majeure :

-Actuellement, avec les facilités dont elle bénéficie en matière d'avantage sur les opérations porteuses parmi le catalogue au niveau de la commune, elle arrive avec beaucoup de difficultés à réaliser quelques logements (moins de 5 logements par an). Or, nous avons estimé à plus de cent par an le nombre de logements à mettre sur le marché dans les années à venir (cf. chapitre sur les hypothèses de programmation du logements dans ce mémoire).

En guise de conclusion, nous pouvons ramener globalement la stratégie de la SEM aux points suivants :

. Recherche d'une diversification du produit à mettre sur le marché, donc même stratégie que les autres organismes HLM interviewés, c'est à dire :

le pavillonnaire confortable ;  
le pavillonnaire collectif moyen ;  
les logements type HLM modestes.

- . poursuite de la construction de bâtiments industriels (usines).
- . maintien du rôle d'outil communal.
- . recherche d'opportunités de diversification.

#### g) Les autres partenaires de l'habitat

Les partenaires en matière d'habitat opérant dans la commune sont nombreux. En plus de ceux qui viennent d'être cités, nous trouvons les partenaires suivants :

la S.A. d'HLM "Logement du Travailleur" dont le siège social se trouve à Oignies ;

le CAL-PACT d'Arras qui assure des permanences sur Hénin-Beaumont ;

la S.A. "Artois Logement" ;

les deux Notaires de la ville d'Hénin-Beaumont (nous avons interviewés l'un d'eux).

Si nous rassemblons en une synthèse le discours de tous les responsables interviewés (autres que ceux déjà cités plus haut), lors de notre enquête, une caractéristique majeure émerge : la spécialisation de chaque organisme sur un produit déterminé correspondant à un besoin d'une population précise et ciblée. On constate une complémentarité "implicite" se dégage. Ceci est un atout pour la commune et pour les opérateurs, nous semble-t-il, car cela permet à répondre à toutes les catégories de la population sans pour autant mettre ces intervenants en concurrence.

Les produits que comptent développer chacun des organismes se résument comme suit :

-les logements destinés aux personnes âgées : Ce produit relève de la SA d'HLM Logement du Travailleur, car elle gère actuellement 30 foyers de personnes âgées, dont un sur Hénin-Beaumont, plus des logements de petites tailles destinés en grande partie aux personnes âgées également. Selon ses responsables, ce produit est très disponible à l'heure actuelle dans le territoire communal héninois : le parc des HBNPC. Il suffit juste d'entreprendre des travaux de mise aux normes des logements, la clientèle est présente sur les lieux.

-les logements individuels type accession à la propriété :

c'est un produit que compte développer Artois Logement. Selon ses responsables, ce produit s'adapte à une clientèle déjà repérée sur Hénin, d'une part, et les autres partenaires, dont la SEM, ne seront pas en mesure d'offrir ce type de produit, d'autre part. A cela s'ajoute l'opportunité de trouver aisément des terrains, bien situés, susceptibles de recevoir les maisons individuelles sous forme de villages.

- la reconquête des logements du centre, soit abandonnés par leur propriétaire qui ont déménagé vers d'autres lieux, soit de s'occuper simplement de la gestion des logements d'autres bailleurs qui n'arrivent pas à s'en occuper tout seul. Cette stratégie rentre dans le cadre de la politique communale en matière de reconquête des logements vacants se trouvant dans l'hyper-centre de la ville d'Hénin-Beaumont.

- les logements inconfortables inscrits dans la nomenclature du parc à réhabiliter seront, en partie, pris en charge par la PACT d'Arras, étant donné sa vocation et son expérience en la matière.

##### 5- Conclusion sur les stratégies des acteurs

La Mairie cherche à se comporter de manière impartiale vis-à-vis des partenaires avec lesquels elle est appelée à collaborer. La participation des communes appartenant au même sous-bassin d'habitat d'Hénin-Beaumont à un PLH élargie, ne pose aucun obstacle par rapport à la commune d'Hénin. Cependant, selon l'avis des acteurs interviewés, l'idée de réaliser un PLH commun n'est pas du tout la bonne chose parce que le rapport de force n'est plus le même du fait des déséquilibres démographique, socio-économique, urbain, etc...

Quant aux représentants de l'Etat, en l'occurrence la DDE et la DRE, les avis sont contrastés. La DDE veut que soit élaboré un PLH au niveau du District d'Hénin-Carvin, du fait de l'existence de cette structure juridique, sans pour autant se poser, semble-t-il, la question du bien fondé de réunir ces communes pour le PLH. Par contre la DRE, riche de sa réflexion en la matière, recommande l'intercommunalité sans pour autant à imposer quoique se soit. La mise au point de bassins et de sous-bassins d'habitat sur la zone A de Lens (comme sur toute la Région) résulte d'une volonté de convaincre les responsables municipaux de la nécessité de se réunir autour d'une même table en vue de bâtir une politique de l'habitat mais aussi urbaine de demain.

La SEM se situe au carrefour des attaques sans qu'elle le sache. Par rapport à la commune son rôle initial a complètement changé et de fait quel mission lui revient en ce moment ? Par rapport aux autres partenaires, elle constitue un obstacle majeur, car elle est considérée comme privilégiée par la commune et comme risquant de prendre en charge tous les programmes prévus sur la commune. Or, lorsque l'on s'intéresse à sa capacité de production actuellement, on remarque qu'elle est très faible (5 logements sur plus de 100 de prévus par an).

Le reste des partenaires est complémentaire, chacun veut développer un produit spécifique conforme à la demande exprimée réellement. Seules les Houillères qui occupent une place importante dans la scène communale, n'affichent pas de stratégies transparentes.

#### 6- MATRICE D'INTERACTION PRODUIT/MARCHE.

L'analyse des stratégies d'acteurs permet, outre la compréhension des mécanismes du fonctionnement, présent et futur, de l'objet en question : dans notre cas la collaboration des acteurs dans la réalisation des orientations du PLH ; de mettre en évidence les atouts et les faiblesses de l'action engagée par la Municipalité.

Dans un PLH, la municipalité cherche à prospectionner les meilleurs créneaux afin de les intégrer dans sa politique dans le but d'assurer le succès de sa mission.

La mise en interaction du couple produit/marché dans une matrice est un moyen de vérifier si la cohérence qu'elle vise mettre en oeuvre existe. Le souci majeur affiché par les responsables locaux est d'assurer à sa population, y compris les défavorisés, un habitat décent répondant à son aspiration sans pour autant pénaliser les promoteurs immobiliers.

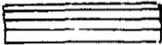
Cela est un pari difficile à tenir, surtout lorsque l'on s'aperçoit que le niveau d'emploi est parmi les plus faibles que celui enregistré au niveau de la Région. Cependant, il ne faut se réfugier derrière les chiffres et laisser les processus s'empirer (augmentation des demandes insatisfaites de logements, dégradation de certaines cités, etc...).

Si l'on croit au discours des acteurs interviewés, il apparaît qu'une attention particulière est accordée au développement de l'individuel, tant en locatif qu'en accession à la propriété. Le collectif locatif est quasiment marginal en ce sens qu'il est assuré par pratiquement le parc privé, relativement faible et dégradé sur la commune d'Hénin-Beaumont et l'Office malgré lui, nous semble-t-il.

Le problème du relogement des familles en difficultés dont leurs dossiers sont en instance au CIL est loin d'être réglé si nous nous référons à la lecture de la matrice ci-jointe. Par contre, le développement de la maison individuelle sur la commune est à prévoir, sans doute. Ne faudrait-il pas être exigeant vis-à-vis des agents immobiliers en leur imposant de prendre en charge une partie des logements destinés aux familles en difficultés pour lesquelles un volet social leur est ouvert.

MATRICE PRODUIT/MARCHE

MARCHE \ PRODUIT		Accession à la propriété		Locatif	
		Individuel	Collectif ou semi-C.	Individuel	Collectif ou Semi-C.
Public et Para-Public	OPD HLM				
	SEM				
S. A. d' HLM	Artois. logement				
	Logement du Travailleur				
	SOGINOR PA				
	SCI				
Autres	Notaire				
	Privé				

 Produit dominant.



## CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

L'élaboration d'un PLH pour une seule commune peut apparaître comme une contradiction si l'on se réfère au schéma d'élaboration des PLH proposé dans la première partie de ce mémoire. En effet, nous avons recommandé de mener la réflexion sur un bassin d'habitat qui englobe généralement plusieurs communes, notamment dans une région à forte concentration urbaine comme le Bassin Minier. La réponse à cette contradiction s'explique par le fait que l'émergence de la démarche PLH étant à son début, car le PLH de la ville d'Hénin-Beaumont est parmi les premiers PLH à se mettre en place dans le Région, alors, la décision a été prise au dépourvu. Quand la question était posée, aux responsables d'Hénin-Beaumont, sur l'éventualité de mener une réflexion conjointe avec les communes de son bassin d'habitat ; la réponse était favorable.

L'étude de la structure de la population a été, pour nous, l'occasion de mettre en évidence, certains phénomènes socio-économiques de la ville d'Hénin-Beaumont, en terme de tendance. La combinaison et la comparaison des paramètres socio-démographiques nous ont permis de saisir les mutations qui se sont opérées au sein de la commune ; d'un recensement à l'autre, depuis 1968. En effet, une caractéristique révélatrice de ces transformations apparaît dans les évolutions opposées de la taille des ménages depuis 1975 et la taille des logements réalisés ces dernières années ; ce qui explique le sous-peuplement constaté dans la ville d'Hénin-Beaumont.

Quant à la structure de l'habitat, étudiée en terme d'évolution, nous a permis d'identifier le parc logement au travers son degré de confort, son statut d'occupation, etc... afin de porter

un jugement sur son état général comparé à celui régional. Cette étude du patrimoine logement, confrontée à d'autres analyses, a permis d'orienter les actions à entreprendre dans le futur tel que le renforcement des travaux de réhabilitation.

L'appréhension des mécanismes du fonctionnement du marché de logement est indispensable pour pouvoir assurer l'adéquation entre l'offre et la demande. L'étude des flux dans le parc locatif social (flux inter et intra communal), menée par la DRE, a été, pour nous, un outil précieux dans l'affinement de la demande de logement saisie au CIL.

L'analyse de l'offre et de la demande en vue de la détermination des besoins en logements pour la satisfaction de la population vise à mettre en évidence les aspects qualitatifs du marché ; les prévisions démographiques, qui ont fait l'objet du chapitre 5, ont un caractère stratégique dans la détermination des besoins tant en logements qu'aux autres aspects de la vie des citoyens. A cet effet, nous avons réalisé des prévisions démographiques pour la commune d'Hénin-Beaumont, à l'horizon 1990 à partir des données du RP 82.

La difficulté d'offrir un logement aux familles défavorisées (chômeurs, familles monoparentales, sans-abris, etc...) est une préoccupation majeure, quotidienne, des élus locaux. A la demande du décideur, nous avons ouvert un volet : dit volet social, pour lequel doivent se réunir les partenaires pour trouver des solutions ensemble. Nous avons mis sur pieds le groupe de travail qui continue à mener la réflexion jusqu'à ce qu'il aboutisse à des éléments de réponse.

Les acteurs de l'habitat opérant dans une commune sont nombreux dans la plupart du temps. Il était donc indispensable de s'entretenir avec eux pour appréhender leur stratégie. Il nous est donc apparu nécessaire, de ressortir leurs stratégies. Pour ce faire, nous avons mené donc une enquête auprès d'eux. Il en a résulté une matrice d'interaction pour envisager ce que peuvent donner les

croisements des informations (produit/marché). Un des résultats de ce traitement est que les produits que comptent développer chacun des acteurs immobiliers est mis en évidence. La confrontation des politiques et des stratégies des acteurs immobiliers avec les besoins en logements de la population, notamment défavorisée, permet au décideurs de privilégier tel ou tel agent immobilier.

## **3<sup>ème</sup> P A R T I E**

**Modélisation du fonctionnement  
du marché de logement**



## - C H A P I T R E 8 -

### LES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICATION URBAINE

#### A- INTRODUCTION

Avant de proposer des réflexions grâce auxquelles des actions éventuelles pourraient être réalisées sur le terrain, sans doute convient-il, d'évoquer, les instruments et les outils de la planification spatiale ayant servi jusqu'à maintenant est un départ désarticulé par rapport aux nouveaux outils. Les leçons de l'expérience en termes d'échecs (ou de réussite) ne sont appréhendées qu'à partir du moment où un regard critique sera porté sur les travaux déjà réalisés. Etant donné que ces instruments, notamment les POS et les SDAU, ont été élaborés dans une période où les perspectives économiques paraissaient ambitieuses et irréversibles dans le temps, leur non-concrétisation sur le terrain, à l'heure actuelle, semble décevoir tous les niveaux du système de la décision urbaine (élus locaux, planificateurs, promoteurs immobiliers, etc ...).

Plus que par les modalités antérieures d'intervention dans l'espace urbain, le PLH est un processus où la rétroaction peut se faire sans problème majeure dans les phases de suivi et d'évaluation. Il peut devenir un instrument comme les autres si l'aspect dynamique n'est pas réalisé, c'est-à-dire un retour, autant de fois que la nécessité se fait sentir, entre les actions mises en évidence par l'étude et en rapport avec les stratégies des acteurs en place, et la structure de l'habitat en tant que telle.

Les problèmes auxquels nous assistons à l'heure actuelle, engendrés par la politique d'aménagement urbain des années 60-70, notamment la politique de production rapide du logement, sont le résultat de la crise urbaine dont les médias font écho (vacance dans les ZUP, marginalisation des couches fragiles de la population, dégradation de certains quartiers, ...). Ce chapitre se focalise sur la mise en articulation des différentes étapes de l'urbanisation à travers les instruments de la planification urbaine apparus à cet effet.

La loi sur le transfert de compétence de l'urbanisme incite les communes, notamment celles dépassant les dix mille habitants, de se doter d'un POS pour pouvoir exercer le droit en matière d'urbanisme (instruction de permis de construire, délivrance d'autorisation de voiries, ect...). Or, la publication de la loi sur les PLH, accueillie favorablement par certaines communes non seulement pour formuler des politiques locales de l'habitat mais pour opérer des révisions, parfois trop importantes, les POS en vigueur. Dans cette optique, un certain nombre de communes ont saisi cette opportunité pour remplacer leur POS par un PLH, soit en opérant des révisions, soit repenser la planification spatiale complètement (cas des PLH de Dunkerque et de St-Etienne par exemple). même si l'aspect spatial est moins marqué dans un PLH.

Cependant, un PLH, en plus de la présentation d'un catalogue d'opérations, doit permettre la mise en place d'une politique locale de l'habitat fondée sur une stratégie qui prend en compte et les attentes de la population et les capacités intrinsèques communales. A cet effet, un PLH est plutôt qualitatif tandis que les instruments de la planification urbaine antérieurs étaient plutôt quantitatifs.

Même si la démarche PLH consiste à actualiser le POS, quand le besoin se fait sentir, ce n'est pas pour autant qu'elle le remplace. Les POS et les SDAU sont toujours en vigueur, toute intervention spatiale à l'échelle de la commune est référée par

rapport à ces documents. Les produits de ces instruments doivent se gérer dans le cadre d'un PLH, comme par exemple la régulation du marché du logement, la gestion du logement social, etc...

La souplesse du PLH par rapport aux adaptations éventuelles à des situations conjoncturelles imprévues en amont du processus est la clé de voûte de ce document. Ceci étant, les anciens instruments, en raison de leur rigidité tenant au fait qu'ils fixent à l'avance des schémas d'affectation de l'utilisation de l'espace à long et à moyen terme, ne permettent pas aux gestionnaires d'agir rapidement et efficacement.

Le but de ce chapitre vise à analyser, brièvement les instruments d'urbanisme et de planification urbaine dans l'optique suivante :

- tirer des leçons des outils ayant régi, jusqu'à l'heure actuelle, le développement urbain afin de parfaire les démarches ultérieures ;

- articuler le processus PLH sur le système d'aménagement urbain existant ;

- prendre connaissance de l'expérience en la matière, étant donné que je suis appelé à faire des recherches dans un pays en voie de développement.

## B- BREF HISTORIQUE DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN FRANCE

Quatre périodes essentielles marquent le processus d'urbanisation des villes françaises à travers un certain nombre d'instruments de la planification spatiale, sous forme de textes de lois et de directives techniques d'intervention spatiale. La première loi sur l'aménagement fut instituée en 1919, laquelle incite les municipalités et les usagers de l'espace à utiliser le sol selon une réglementation explicitement définie. L'objectif majeur que ces lois

voulaient atteindre était de sensibiliser les responsables locaux à l'idée d'une certaine rationalité dans l'utilisation de l'espace.

Il faut attendre presque un quart de siècle (1943) pour que soient introduites des améliorations dans cette loi, et cela, suite à un événement historique : la reconstruction des villes endommagées par la seconde guerre mondiale. En tout état de cause, ces lois ont été appliquées jusqu'en 1958, date à partir de laquelle fut instituée la loi sur les Zones à Urbaniser en Priorité ( ZUP).

La nécessité de mettre en oeuvre une politique de la reconstruction, juste après l'armistice de la deuxième guerre mondiale, a engendré un certain nombre d'actions d'accompagnement parmi lesquelles les mesures d'urbanisation avec plus de souplesse dans leur exécution visant à loger rapidement le plus grand nombre possible.

L'après-guerre fut marquée par un très gros effort de production du logement. La reconstruction a nécessité des efforts financiers importants pour lesquels la contribution de l'Etat sous formes d'incitation à l'investissement a atteint les degrés les plus élevés dans l'histoire de la construction en France. Les banques, les promoteurs immobiliers et toutes autres sources de financement dans l'immobilier se sont engagés à participer activement au développement de la filière du bâtiment, avec des garanties de remboursement assurées par l'Etat.

Après cette période a été instituée la loi sur les ZUP (1958) qui a duré jusqu'à l'introduction de la loi d'orientation foncière, en 1967. Les textes sur les ZUP ont pour objectif majeur la production massive de logements, notamment sociaux, très contestés à l'heure actuelle en ce sens qu'ils sont conçus indépendamment, des aspirations des couches sociales pour lesquelles ils étaient construits.

Le 30/12/1967, fût votée la loi d'orientation foncière

mettant fin à la production d'opérations importantes de logements groupés autour d'une ZUP. Cette dernière institue le droit de préemption et d'expropriation, comme dans le cadre de la ZUP, et met en avant une autre formule d'utilisation de l'espace : le lancement d'opérations de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Enfin les dernières lois en date sont celles sur la décentralisation et le transfert des compétences de l'Etat vers les collectivités territoriales. Comme mesure d'accompagnement dans les prérogatives de prise en charge de l'urbanisme, il a été institué la mise en place des PLH.

Toutes ces lois, furent accompagnées d'outils et d'instruments pratiques en vue de leur concrétisation sur le terrain, dont voici une description :

a-) Systèmes de planification spatiale (1919/1958) : leur contenu est composé essentiellement de projets d'aménagement, "d'embellissement" et d'exécution, et destinés aux communes chargées de les mettre en oeuvre. A l'époque, l'Etat détenait un pouvoir important dans le domaine de l'aménagement urbain, les communes avaient un rôle secondaire se limitant à faire des propositions, lesquelles étaient soumises à l'approbation des services de l'Etat.

b-) Instruments d'amélioration du système de planification spatiale (1943/1968) : la mobilisation des efforts de reconstruction a induit l'apparition des réflexions méthodologiques d'amélioration des documents existants.

c-) Plans Directeurs d'Urbanisme Communaux ou Intercommunaux - PDU et PDUI- (1958/1967) : ces documents sont apparus avec le début du décollage rapide du monde économique qu'a connu le pays et pour lequel se faisait sentir la nécessité de mettre au point des instruments

qui soient en mesure de s'adapter aux évolutions économiques et sociales de l'heure.

d-) Loi d'orientation foncière (1967/1983) : elle avait pour but majeur de faire participer les usagers (les locataires notamment) à la concertation avant de lancer tout projet de construction à l'exécution, d'une part, et l'idée d'élaboration conjointe entre les services de l'Etat et les collectivités locales, d'autre part. Plusieurs raisons étaient à l'origine de ce changement, en voici quelques unes :

- la "réponse" à la non réussite de la politique, même si elle a réussi à loger une population en quête d'un logement, de construction massive d'après-guerre ;

- l'émergence d'un état de conscience auprès de la population de manifester sa non passivité vis à vis des problèmes qui l'intéresse directement.

e-) Lois sur la décentralisation : Ce sont celles qui sont en vigueur actuellement. La manière dont il faut utiliser l'espace a pris un tournant : c'est aux élus locaux de prendre en charge la gestion de l'espace urbain et les projets de constructions neuves.

## C- ) CONTENU DES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICATION URBAINE

### A) Instruments proprement dits.

Selon, J.J. Granelle, les instruments de la planification urbaine sur le développement des villes, en France, en égard des objectifs recherchés, peuvent se regrouper en trois catégories :

- en premier lieu, il y a les instruments réglementaires,

pour faire image "ce qu'il ne faut pas faire" ;

- en second lieu, il y a les instruments opérationnels, ceux qui visent à réaliser des actions positives dans les zones données, à l'initiative de l'Etat ou des collectivités locales ;

- en troisième lieu, il convient de s'interroger sur l'efficacité des instruments fiscaux.

1- Instruments réglementaires :

a) Les Schémas Directeurs d'Aménagement Urbain (S.D.A.U.)

:

Auparavant, c'est-à-dire avant la loi de 1967 sur l'urbanisme, il y avait des procédures "implicites" d'urbanisation sous forme de lois et de directives sans qu'il y ait véritablement un outil d'utilisation de l'espace, tel que le POS actuellement, par exemple. Le S.D.A.U. est venu pour combler cette lacune en mettant en place une planification spatiale concrétisée par l'élaboration d'un plan "graphique" d'orientation à plus ou moins long terme. En revanche, son élaboration n'est pas généralisée à toutes les communes : il faut qu'il y ait au moins 10.000 habitants pour que ces dernières puissent postuler cet instrument.

Les éléments contenus dans un S.D.A.U. sont les axes structurants (voies de communication) autour desquels vient "se plaquer" le reste des composantes urbaines (résidences, équipements, zones d'activités, etc...). Ces instruments étant élaborés dans une période où l'optimisme "battait son record" en matière d'expansion économique et par conséquent d'expansion urbaine, cette optique "futuriste", mise en avant lors de l'élaboration des S.D.A.U., avait pour effet pervers l'immobilisation des zones entières pendant plusieurs années consécutives sans la moindre exploitation.

b) Le Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Cet instrument est beaucoup plus précis, car il est représenté à une échelle (1/2.000 à 1/5.000) et définit l'affectation spatiale. C'est un véritable plan d'urbanisme, donc, s'imposant aux tiers. Toute personne ayant l'intention d'engager des opérations d'urbanisation doit respecter les règles prescrites au POS, même si le terrain est un bien.

Il détermine en particulier les zones d'affectation selon l'usage principal qui doit être fait et fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Pour donner un aperçu sur l'état d'avancement de l'élaboration des POS et des SDAU, dans tout le territoire, ci-après sont explicités le nombre de commune et la population touchée par ces outils :

Tableau n°7

S.D.A.U.	nbre de SDAU	nbre de com.	populat.
délimités	407	10.351	40 mil.
dont approuv.	172	4.889	21 mil.



Tableau n°8

P.O.S.	nombre	population
préscrits	11.868	46 millions
dont rendus		
publics	7.610	36 millions
dont approuvés	5.479	27 millions

Source : (GRA, 86)

Les caractéristiques et les recommandations du POS sont les suivantes :

- le POS affiche des intentions d'aménagement et non des dispositions effectives programmant la mise en oeuvre du plan ;
- il fixe la densité maximum autorisée sur chaque parcelle ;
- il est fondé sur un ensemble de règles juridiques que l'on qualifie de carcan rigide au niveau local ;
- il définit avec détail le devenir des zones urbaines.

## 2- Intruments opérationnels

Par opposition aux instruments réglementaires qui ont un caractère d'interdiction, si nous empruntons cette expression à Gra.

86, il existe des instruments opérationnels permettant aux collectivités locales de réaliser des opérations concrètes sur le terrain. Les affectations de terrain sous forme de zones (NA, NB, ...) constructibles ou non (sites à savegarder) affichées dans le POS sont rigoureusement respectées, du moins juridiquement. Ci-dessous énumérés quelques instruments opérationnels :

#### L'aménagement périphérique :

Les premières réalisations dans ce cadre sont les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) ; elles sont constituées de programmes denses d'immeubles à usage d'habitation accompagnés d'équipements annexes. Il y a eu beaucoup de difficultés dans leur mise en oeuvre s'est déroulée en présence d'un mode d'organisation désordonné, car le financement de chacun des lots constituant la ZUP relevait d'un organisme différent, par exemple. Ce désordre dans la planification des opérations a fait que certains lots (les logements par exemple) soient finis avant le reste de tout ou partie du programme.

Comme son nom l'indique, l'aménagement périphérique se concentrait en périphérie des villes, sur des terrains plats en vue d'optimiser le système de production de manière générale (faciliter le travail des grues, assainissement commun à un nombre important de logements, etc...). Cette concentration en un endroit d'un nombre élevé d'immeubles, sous forme de longues barres et de hautes tours, s'est révélée une voie loin d'être la plus astucieuse et la plus intelligente, quelques années après. Effectivement, lors de la mise en place de la politique des ZUP, les aspects économique et rapidité d'exécution, très recherchés à cette époque, ont été pleinement accomplis; cependant la vision à long terme n'a pas du tout été prise en compte, ce qui se traduit actuellement par une gestion difficile de ces ZUP.

les zones d'aménagement concertée (ZAC) sont venues remplacer les ZUP à partir de 1969, comme une réponse à l'inadaptation connue sous l'ancien mode d'aménagement opérationnel. Le caractère

nouveau de cet outil incite à la concertation des usagers et par conséquent la programmation d'un produit conforme aux besoins de la population, donc de taille moyenne et petite, d'esthétique adaptée à l'environnement, d'aspect architectural s'intégrant dans le site dans lequel il est prévu, etc...

Comme la procédure favorise la réunion "autour d'une table" des usagers et des promoteurs de réalisations d'opérations, le financement du projet est plus facile à coordonner et donc le problème de "timing" des composants d'une ZAC ne se pose pas comme c'était le cas des ZUP.

3- Critique des instruments d'urbanisme, notamment les POS et les SDAU.

L'heure des évaluations des expériences des SDAU et POS a sonné après plus d'une décennie d'existence dans certaines communes. A peu près tout "le monde" est tombé d'accord sur les faits suivants :

- les documents cités ci-dessous ont été élaborés au moment où la croissance économique ne s'apprêtait pas à s'infléchir, tout au moins dans un proche avenir. Comme l'urbanisation des villes a été de tout temps liée au niveau de croissance avec lequel les sociétés évoluaient, l'inverse des prévisions s'étant produit, une actualisation, parfois profonde, de tous les documents d'urbanisme a commencé à s'opérer juste après le premier choc pétrolier de 1973.

- un certain nombre de critiques, donc, en résultent et qui sont les suivantes :

- 1) un SDAU attire l'attention des problèmes d'occupation de l'espace, au détriment des stratégies de développement économique et social ;

2) il donne une image unique du futur ;

3) il a mis un terme à une procédure, alors que la réflexion sur l'avenir devrait être constamment poursuivie ;

4) certains partenaires n'ont pas été associés à son élaboration, notamment les grandes entreprises, les syndicats, les associations, etc...

Après avoir exprimé ces réflexions critiques par rapport aux SDAU, comment pourrait-on remédier à ces anomalies dans les futures réflexions relatives à la planification urbaine ? La réponse à cette question réside à l'amont dans la manière dont les PLH sont pensés, car l'aspect dynamique du processus y est présent ; par conséquent la réflexion ne sera jamais bouclée.

## - C H A P I T R E 9 -

### ETUDES DES MODELES EXISTANTS D'EVALUATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### A- INTRODUCTION

Les modèles d'expansion urbaine et les modèles d'évaluation des besoins sont extrêmement liés. Cependant, les premiers prennent en compte toutes les composantes urbaines, notamment les équipements nécessaires aux activités économiques. Parmi les éléments constitutifs du système urbain ayant fait l'objet d'une modélisation, soit simultanément, soit séparément ; on y trouve :

- les infrastructures de base comprenant les canalisations de communication et d'acheminement de produits (eau, électricité, téléphone, etc...), la voirie (voies de desserte et de distribution, axes routiers structurants, etc...), etc... ;
- les équipements culturels et sportifs d'animation et d'épanouissement des citoyens ;
- les équipements commerciaux ;

- les zones résidentielles et les zones industrielles ;
- les espaces verts (aires de jeu pour enfants, jardins).

Par contre, quand l'aménagement des infrastructures de base et des équipements est réalisé, les actions se focaliseront sur le logement, soit en vue d'apporter des éléments de confort "n'ayant pas de limite" soit en vue de satisfaire une demande résultante des effets de mutations (socio-économiques). C'est à ce niveau que se situe notre démarche : l'étude des modèles de détermination des besoins en logements.

La loi du 7 janvier 1981 sur la décentralisation, dont une copie est jointe en annexe, précise qu'un PLH définit les besoins en logements... donc, c'est bien le volume de logements qui importe dans une démarche de PLH.

Dans ce chapitre, nous tenterons de présenter un certain nombre de modèles ayant été utilisés pour la détermination des besoins en logements, dont celui utilisé pour le PLH d'Hénin-Beaumont. Cette étude bibliographique sur la modélisation du fonctionnement du marché, qui est sous-tendu par un volume de logement, nous permettra de nous familiariser concrètement des mécanismes de leur mise en pratique.

## B- POURQUOI LE RECOURS A LA MODELISATION ?

Les critiques formulées, d'emblée, à propos de la modélisation des phénomènes liés au champs social comme la propension du logement qui dépend de plusieurs critères tant quantitatifs que qualitatifs sont fondées sur les résultats que ces modèles ont donnés par le passé. Effectivement, l'expérience l'a montré, les modèles jusqu'ici utilisés sont devenus rapidement obsolètes.

Cependant, rien ne nous empêche de mener la réflexion sur l'appréhension du bien-fondé des techniques de prévisions dans le système social. D'autant plus que, notre démarche rentre dans le cadre

des travaux de recherches universitaires, milieu favorable à ce type d'exercice.

Les prévisions en matière de logements et par conséquent le recours aux modèles est une nécessité indispensable pour le fonctionnement et la gestion des services concernés, et cela pour plusieurs raisons dont voici quelques unes :

- maîtrise des crédits de financement des programmes futurs ;
- organisation des répartition de ces crédits pour chaque commune ;
- prévision du niveau d'activité dans le bâtiment.

Ci-dessous un sommaire description des modèles, utilisés pour la détermination et l'analyse du fonctionnement du marché de logements, ayant été mis en application.

#### C- PRESENTATION DES MODELES EXISTANTS.

##### 1- LES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS ET REHABILITATION DANS LA REGION NORD-PAS DE CALAIS : "L'UTILISATION DU MODELE CASBAH".

Juste après les réformes intervenues dans le financement du logement, en 1977, et suite aux conséquences de la crise économique et sociale ; il a été demandé au BETURE (BE, 78) d'élaborer une étude sur les besoins en logements neufs et à réhabiliter pour la Région-Nord Pas de Calais.

Par ailleurs une étude ayant précédée cette dernière, a été menée par un bureau d'étude (SACEC) en 1977, et a permis de mettre en évidence les éléments de base à l'élaboration du modèle CASBAH. Selon le rapport du BETURE, l'étude de la SACEC a été déterminante et a beaucoup apporté d'éclairage à la construction du modèle.

## a- HYPOTHESE ET METHODE

L'étude présente les résultats des besoins en logements, décrits en volume, type d'habitat et secteur de financement, sur chaque zone d'emploi (zone A au sens de l'INSEE) de la Région. La méthode utilise les techniques classiques d'analyse statistique. La démarche comporte deux étapes, il s'agit de :

a-1) l'élaboration d'un scénario qui évalue le nombre de logements en fonction des paramètres ci-dessous :

- . d'hypothèse démographique (donc le nombre de ménage) ;
- . d'hypothèse sur le devenir du parc immobilier existant ;
- . d'une structure des revenus des ménages ;
- . d'un niveau de loyers et des prix d'accession à la propriété ;
- . des aides publics.

a-2) de la modification d'une ou de plusieurs hypothèses pour obtenir un nouveau scénario, ainsi la sensibilité du modèle continue, en modifiant les hypothèses, jusqu'à l'obtention d'un résultat satisfaisant.

Enfin plusieurs scénarios sont testés pour mesurer la sensibilité du modèle, d'une part, et surtout d'évaluer l'impact d'une évolution de l'environnement socio-économique, d'autre part.

b- SCENARION N°1 (NPC) : Poursuite et tendance.

Ce scénario repose sur des hypothèses représentatives de la démographie, des revenus des ménages et des prix du logement ainsi que l'aide publique sur le logement. Il consiste, d'une façon générale, à examiner ce que serait le niveau des besoins en logement si dans ces domaines les tendances observées au cours des dernières années se

poursuivent.

c- hypothèse démographique :

Elle porte sur le nombre de ménage, résultant du système PRUDENT (système de prévision démographique de l'INSEE. Les taux de variation du modèle et ceux constatés à partir du RP 82 sont relativement proches pour être incontestés. A titre indicatif, voici les résultats obtenus par la simulation.

Les données ci-dessous sont relatives à la Région NPC.

Tableau n°9

	! 62-68	! 68-75	! 75-80	! 80-86	!
! population	!	!	!	!	!
! totale	! +4.2%	! +2.6%	! +0.2%	!	!
! ménages	! +5.0%	! +8.2%	! +5.4%	! 5%	!

d- hypothèse sur le devenir du parc immobilier existant :

L'examen doit dégager deux types de logements

- les logements à construire pour remplacer le parc immobilier désaffecté (vétusté, changement d'usage en bureaux, en commerces, etc...).

- les logements à rendre confortables et à améliorer.

les sources ayant servi à la connaissance du parc inconfortable sont le RP75 et les résultats de l'enquête sur le logement de 1973 menée

par l'INSEE.

e- volant de logements neufs assurant la fluidité du marché.

Chaque année, un certain nombre de logements est mis sur le marché pour répondre à la demande des nouveaux ménages et pour assurer la fluidité du marché (1 à 2% de logements vacants sont recommandés par les autorités à cet effet).

f- recueil des données relatives aux revenus des ménages, au prix des logements et aux aides publiques.

f.1) revenus des ménages : ils ont été appréhendés par l'intermédiaire des déclarations annuelles des salaires ainsi que par les calculs d'un modèle d'évaluation des revenus.

f.2) prix de logements : deux sources ayant servi pour l'appréhension de ce paramètre : l'enquête auprès des agents immobiliers et des notaires, et le fichier du services des domaines de la direction des services fiscaux.

f.3) charges et aides publiques au logement : Ces deux éléments rentrent dans la détermination du taux d'effort des ménages.

Toutes ces données, ci-dessus, ont été simulées dans le modèles CASBAH dont voici une description sommaire.

Principe du modèle : En partant de la description des ménages habitant dans les logements de l'unité du marché étudié, CASBAH génère :

- en premier lieu, la demande à satisfaire en répondant aux questions :

qui sont les ménages à satisfaire ?

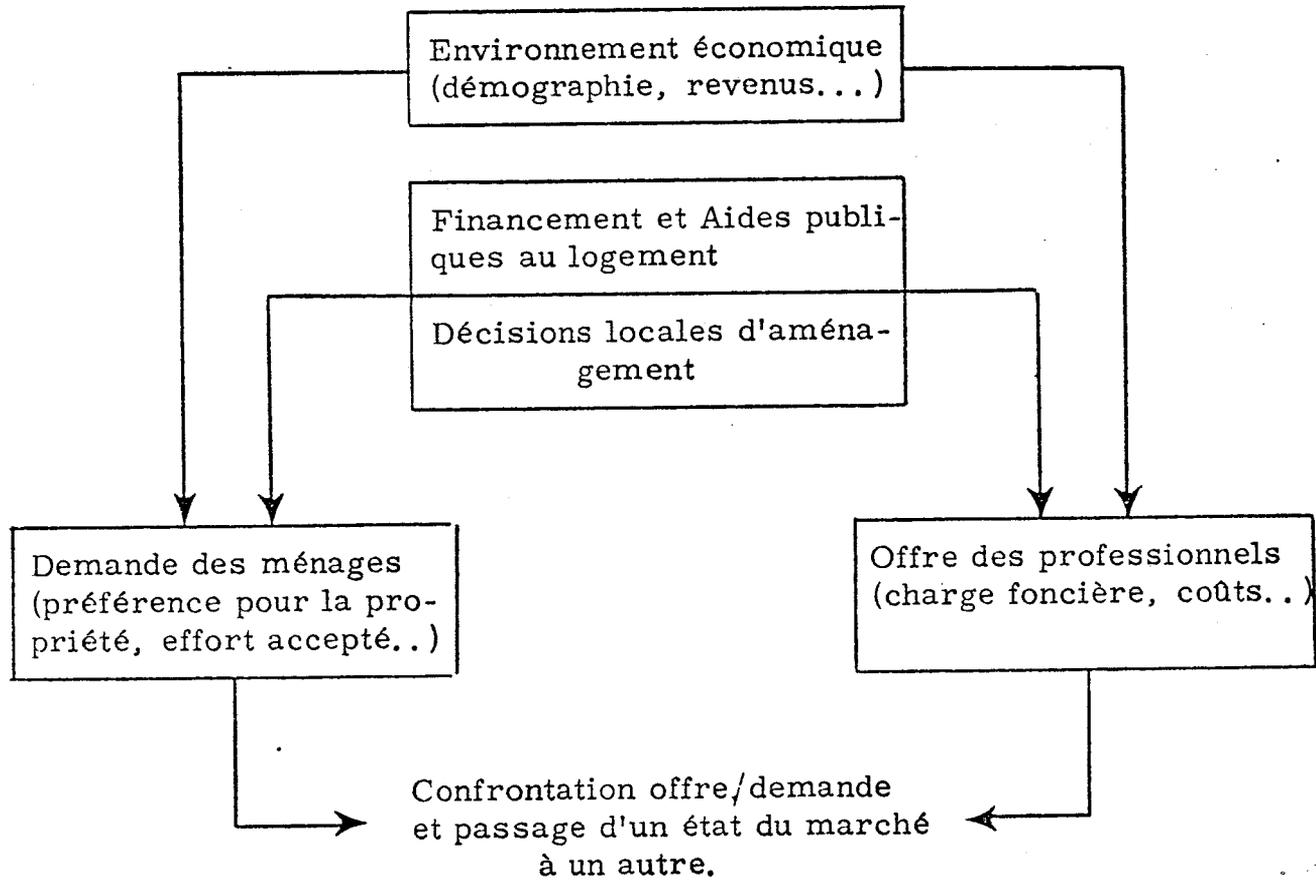
qui demande quoi ?

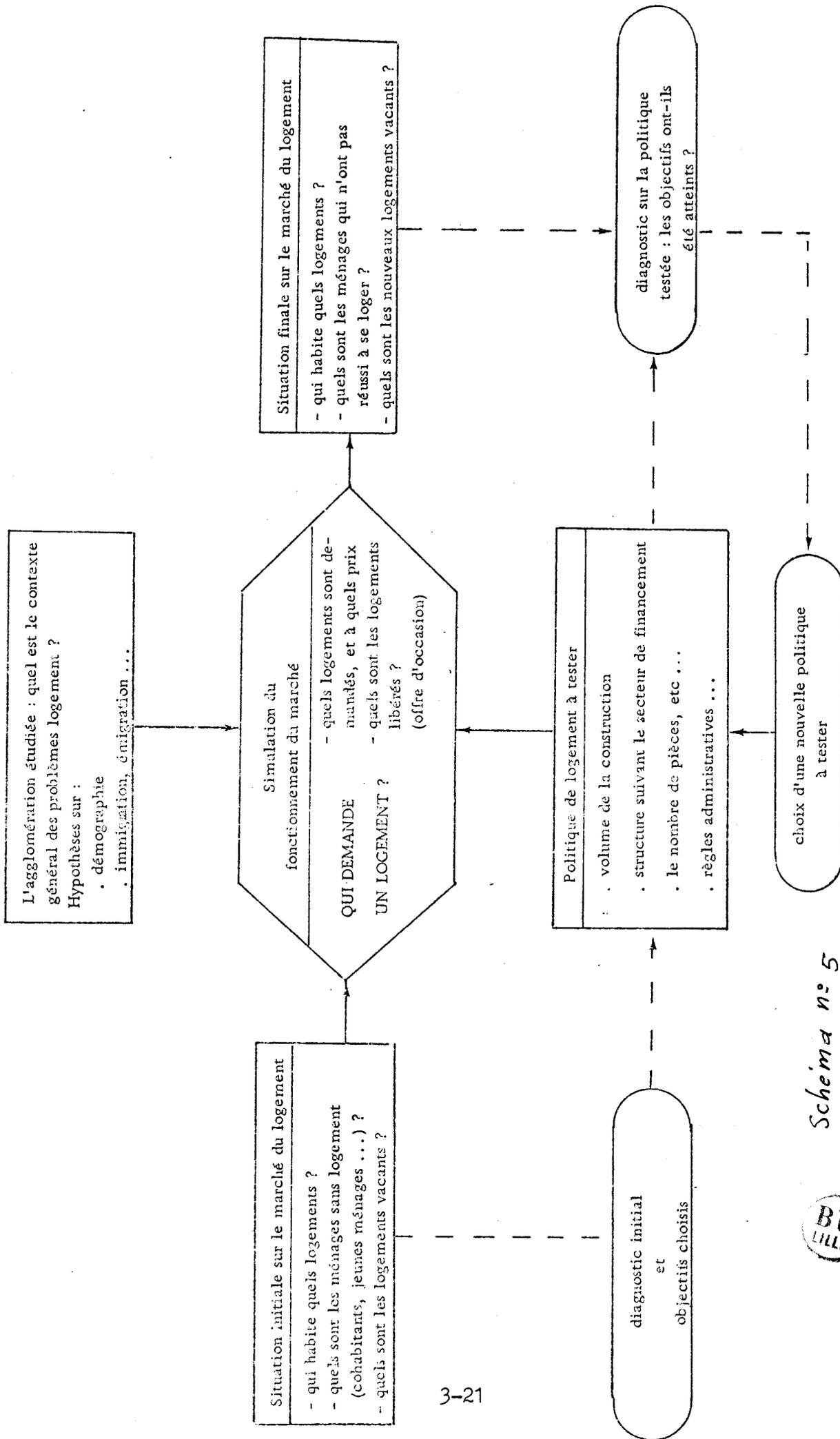
en deuxième lieu, les logements qui sont mis sur le marché (addition des logements vacants initiaux), ces logements sont décrits selon leurs principales caractéristiques (statut d'occupation, type d'immeubles, nombre de pièces par logement, confort).

### 3.1.3- ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU MODELE CASBAH.

Les schémas ci-après, dont le premier illustre la confrontation entre la dualité offre/demande avec les éléments extérieurs et intérieurs du système (environnement économique, décisions locales d'aménagement, etc...) et le deuxième montre le fonctionnement de l'outil, renferment uniquement des paramètres quantitatifs, ce qui limite portée du modèle, notamment à long et terme. Toutefois, le modèle intègre un ensemble de variables très élevées, ceci donnerait une fiabilité relative à une échelle plus vaste comme la Région Nord-Pas de Calais.

PRINCIPAUX ELEMENTS DU MARCHE DU LOGEMENT  
(Pendant une période donnée)





Schema n° 5



## 2- MODELE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS -VILLE ET BANLIEUE DE TOULOUSE-

### a- INTRODUCTION

Des tentations de modélisation des phénomènes urbains, notamment le logement, ont toujours attirées l'intention de l'aménageur et ce, dans le but d'élaborer des outils de planifications urbaines notamment dans les secteurs où l'information est abondante et saisissable avec moins de difficultés. Le logement a depuis longtemps intéressé le gestionnaire et le responsable pour diverses raisons, on cite entre autre :

- l'élaboration des droits d'impôt que le résident doit acquitter ;
- les ressources en réserve foncière nécessaire à la satisfaction des besoins ;
- les besoins en financement pour les travaux de viabilisation relevant des compétences des collectivités locales ;
- etc ...

La modélisation du logement est facilitée par la disponibilité d'un fond documentaire riche et varié. Depuis l'institution de la loi sur le recensement de la population que le logement est saisi comme élément d'information déterminant étant donné la nécessité de maîtriser son devenir. Le patrimoine du cadre bâti représente un pans très important dans l'économie du pays et le cadre de vie de la société.

Parmi les informations collectées lors des recensements de la population ou à d'autres circonstances, comme dans le cadre du fichier CAREME, un panorama diversifié figure dans les nomenclatures de saisi en fonction des besoins des décideurs et de l'importance du thème que l'on veut mettre en évidence ( la nécessité de savoir le degré de confort des résidences par exemple ). Des renseignements précis sont recherchés sur la structure du patrimoine allant du nombre de pièces par logement au statut d'occupation . Les éléments recherchés sur le logement permettent aux décideurs de se doter d'un outil de connaissance de son patrimoine et à l'aménageur de réaliser des études prospectives.

Dans cette perspective que le ministère du logement avait mandaté une équipe de chercheurs de réaliser une méthode de planification urbaine assortie d'un modèle de prévision des logements d'une ville et des communes faisant partie de l'agglomération, dont voici les grands traits.

#### b- DESCRIPTION DU MODELE

Le modèle s'appuie sur deux thèmes lesquels sont :

- La reconstitution des séries chronologiques des données relatives à la démographie, les programmes de construction antérieurs, etc...
- L'étude des liaisons internes des variables.

A)- La reconstitution des séries chronologiques : Les informations relatives à ce thème sont regroupées en trois parties, il s'agit :

- a). l'évolution du parc de logements ;
- b). l'évolution de la population ;
- c). la méthode retenue d'évaluation des deux paramètres ci-dessus ;

- d). le choix des classes d'âge de la population pour laquelle est destinée le logement ;
- e). la population active.

En terme de saisie de l'évolution du parc de logements, certaines difficultés apparaissent surtout en terme de la disparition et/ou de la création de logements au cours d'une période de temps donnée. Cependant, comme il pourrait y avoir disparition et création de logements simultanément, leur conjugaison donnerait des résultats quasi-nuls.

La Direction Départementale de l'Équipement disposant des fichiers de logements par type (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) collectés à chaque recensement - 1954, 1962, 1968- occupe une place privilégiée en tant que source d'alimentation en données.

#### c- PRESENTATION D'UN MODELE D'EVOLUTION D'UNE AGGLOMERATION

Les modèles d'évolution urbaine ou de détermination prospective d'un aspect spécifique des activités relevant des villes (plan de transport urbain) ont été depuis fort longtemps une préoccupation majeure des gestionnaires urbains et un champs d'étude important pour les chercheurs.

Le modèle que nous présentons, dans la suite du texte, a été élaboré vers les années 1970 pour la ville de Toulouse intra-muros d'une part, et pour toute l'agglomération toulousaine, d'autre part. Il permet de réaliser des simulations de trois paramètres considérés comme pertinents pour caractériser l'expansion de l'agglomération toute entière. Avec l'outil de simulation mis au point et les hypothèses que l'on se donne, on peut faire des prévisions à court et à moyen terme.

Les paramètres dont le modèles tentaient d'explicitier et de simuler sont la population, les niveaux d'emploi et le logement. Les

trois domaines sont traités indépendamment les uns aux autres, malheureusement car le logement est destiné à abriter le ménage et le revenu détermine le degré de solvabilité de ces mêmes ménages. Ainsi, l'étroite relation existant entre les trois paramètres a été délibérément ignorée.

C'est là l'une des limites des modèles ne prenant en compte qu'une partie de l'information nécessaire à l'explication d'une entité beaucoup plus importante, d'où le manque de stratégie globale.

Dans la suite de ce chapitre, nous nous intéresseront à l'aspect logement du modèle en ce sens qu'il est complètement indépendant des autres paramètres.

ETAPES D'ELABORATION DU MODELE :

1- Relation entre les logements terminés et les logements autorisés

Si on appelle  $C_t$  le nombre de logements construits dans l'année  $t$ , on pourrait trouver une combinaison linéaire de  $C_t$  avec les autorisations de constructions  $U_t$ , quelques années auparavant. Cette relation s'écrira :

$$C_t = pU_t + qU_{t-1} + rU_{t-2} + sU_{t-3} + \dots + e_t.$$

l'estimation par la méthode des moindres carrés donnera les coefficients  $p, q, r, s, \dots$

tel que

$$S_t = \sum_t (C_t - pU_t - qU_{t-1} - rU_{t-2} - sU_{t-3} - \dots)^2 \text{ soit minimum}$$

avec les contraintes suivantes

$$p + q + r + s + \dots \leq 1$$

et

$$p > 0 ; q > 0 ; r > 0 ; s > 0 \dots$$

## 2- Le parc global

Le parc de logements terminés à une date donnée étant connu, on passe à la détermination du parc global  $L_t$  en ajoutant au parc existant les logements terminés à la date donnée.

Par ailleurs, on suppose qu'il existe une corrélation entre le parc global de logements et le nombre de logements désaffectés tous les ans.

L'équation donnant le nombre de logements désaffectés en fonction du parc global s'obtient en utilisant la régression simple, si le coefficient de corrélation est au dessus du seuil statistiquement admissible la relation s'écrit :

$$\underline{D_t = aL_t + b}$$

Ainsi connaissant pour chaque année  $C$ ,  $D$ , et  $L$ , on peut de proche en proche estimer le parc global de logements sur une période allant des années sur lesquelles on a les données (à titre de vérification) jusqu'à une date future.

donc 
$$L_t = L_{t-1} + C_t - D_t$$

sachant qu'on a l'hypothèse suivante sur les autorisations de construction :

$$\frac{U_t}{U_{t-1}} = k \frac{U_{t-1}}{U_{t-2}}$$

et ainsi s'obtiennent les autorisations de construction dans le futur.

### 3- Logements vacants

Le nombre de résidences principales et celui des résidences secondaires sont agrégés en une seule donnée, peut-être dans cette époque c'était plus pertinent de les agréger car le problème se posait en terme quantitatif et non en terme qualitatif comme c'est le cas actuellement.

Si on appelle  $O_t$  l'ensemble des résidences principales plus les résidences secondaires, il a été constaté que le rapport  $O_t$  sur  $P_t$  croit linéairement, avec  $P_t$  pris pour la population totale.

Ceci nous permet d'écrire

$$\frac{O_t}{P_t} = m_t + nt \quad (\text{équation d'une droite})$$

Le parc des logements vacants s'obtient comme suit :

$$\underline{V_t = L_t - O_t}$$

#### 4- DONNEES DES RESENCEMENTS ET DE LA DDE D'ARRAS

##### Logements autorisés :

Tableau n°10

---

! 1979 !	! 1980 !	! 1981 !	! 1982 !	! 1983 !	! 1984 !	! TOTAL !
!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!	!-----!
! 317 !	! 55 !	! 179 !	! 263 !	! 116 !	! 92 !	! 1022 !
! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !

---

##### Logements terminés

Tableau n°12

---

!1976!	!1977!	!1978!	!1979!	!1980!	!1981!	!1982!	!1983!	!1984!	!1985!	!TOTAL!
!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!	!----!
!119 !	!532 !	!133 !	!178 !	! 54 !	!185 !	!139 !	!159 !	!128 !	! 75 !	!1702 !
! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !	! !

---



Résidences principales plus Résidences secondaires  
Population totale

Tableau n°13

	1968	1975	1982
! Rés.prin.+Rés.sec.	! 7848	! 8875	! 9296
! Population totale	! 26892	! 26405	! 26037

Ces données étant introduites dans le modèle, on obtiendrait une équation de régression multiple permettant de faire des prévisions pour les années ultérieures. Nous n'avons pas pu le faire, nous même, en raison du programme étant écrit en FORTRAN non portable sur le matériel disponible.

Le dernier modèle sera utilisé pour la détermination des besoins en logements pour la ville d'Hénin-Beaumont. Il s'agit du modèle BATISSEUR qui a été adapté à notre cas.



## - C H A P I T R E 10 -

### PROPOSITION D'UN SCHEMA DE MODELISATION

### DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'ECHELLE D'UN

### BASSIN D'HABITAT

#### A) Introduction sur la théorie des systèmes

##### A.1) Introduction :

L'objectif poursuivi depuis le début de notre démarche visait une tentative de modélisation de l'évaluation des besoins en logements au sein d'une aire prise au sens large (multimentionnelle) cohérente avec notre objet : le bassin d'habitat. La démarche adoptée a consisté à déterminer, avant tout, cette aire géographique pour pouvoir entamer l'étude des mécanismes du marché de logements, et par conséquent la détermination des besoins sur le bassin d'habitat.

Au début des hésitations présentes dans notre champ de réflexion ne nous permettaient pas "d'aller droit au but", et, de prendre en charge le problème, car le domaine (système social par excellence) sur lequel nous travaillons est trop complexe pour l'expliquer à l'aide d'un système, ou encore, de modèle à finale définie. Cependant, après avoir longuement réfléchi, nous nous sommes aperçu que si tout le "monde" se comporte ainsi, c'est-à-dire se réfugie derrière l'étiquette de la complexité des systèmes sociaux,

les choses ne vont pas avancer.

La modélisation des phénomènes physiques est devenue une pratique courante dans les domaines relevant des sciences dites exactes, elle a mis à la disposition des autres disciplines, comme l'aménagement du territoire, un panorama très riche d'outils et de concepts qu'il serait dommage de ne pas oser explorer, ne serait-ce qu'à titre d'essai.

Notre démarche s'inscrit dans cette perspective : elle fait appel à d'autres techniques et tente de les utiliser dans notre métier. Les critiques seront vives vis-à-vis de cette initiative, car, pour certains et peut-être ils ont raison, le système social ne peut se réduire à un objet mécanique où le fonctionnement est appréhendé aisément par celui qui l'a conçu.

Néanmoins, quand une politique volontariste d'aménagement est engagée par les autorités en vue de porter des changements importants, par exemple l'incitation des entreprises à s'installer dans des zones en reconversion en leur accordant des allègements des charges, etc..., il y a de fortes chances pour que ces zones de reconversion connaissent des transformations et des mutations à la suite de l'introduction des mécanismes incitatifs par "l'être humain".

Le but de ce chapitre est de mettre en articulation les différentes parties constituant le système : habitat/habitant, avec les sous-systèmes sociologique, socio-économique et des acteurs, afin de permettre une lecture du schéma du fonctionnement du marché de logements et par conséquent la compréhension par les décideurs et les acteurs même des mécanismes régissant ce domaine.

#### A.2) Concepts fondamentaux d'un système :

Il existe plusieurs écoles ayant donné des définitions (WA,77 ; DU,83 ; CH,84) des systèmes. Nous adoptons celle de R.

Durand, dans la systémique "collection que sais-je" qui définit les systèmes à partir de quatres critères fondamentaux :

- 1°) l'interaction ;
- 2°) la totalité ;
- 3°) l'organisation ;
- 4°) la complexité.

La notion de système n'est complète qu'à condition que ces quatres paramètres soient réunis comme tel. Assayons de vérifier si ces éléments sont bien présents dans notre propre système (ci-joint le schéma avec son environnement) :

Le bassin d'habitat défini auparavant, (non pris au sens stricto sensu) est une base essentielle dans laquelle nous avons montré qu'il existe une certaine homogénéité en terme d'échanges résidentiels de l'habitat. Ceci nous permet de dire que les critères de totalité et d'interaction sont satisfaits. Il en résulte qu'il existe des entités ou des sous-systèmes en ce sens où la stratégie des acteurs est déterminée à partir de la situation socio-professionnelle des ménages, entre autres, et, la propension des ménages par rapport à tel ou tel type d'habitat est fonction des mutations sociologiques (la réduction de la taille des ménages est un phénomène récent de société).

Par exemple le financement du logement, notamment en PAP et PLA, implique les agents de l'Etat, et de ce fait ils sont appelés à établir une organisation de la manière dont les attributions se feront, d'où le critère organisation.

S'agissant d'un système social où les faits sont présents par excellence, par définition il est un système complexe.

### A-3) Description du système de base avec son environnement:

#### A-3.1) l'environnement :

Les éléments intérieurs à notre système, pris sous l'angle de l'habitat, sont les éléments majeurs du bassin d'habitat défini plus haut. Comme nous venons de le montrer, les quatre concepts fondamentaux constituant un système théorique, sont significativement explicites. Une autre caractéristique qui régit l'approche systémique est son environnement. L'environnement est composé de trois sous-systèmes majeurs en interrelation, à savoir :

les politiques d'aménagement du territoire ;

le contexte international ;

les aléas naturels.

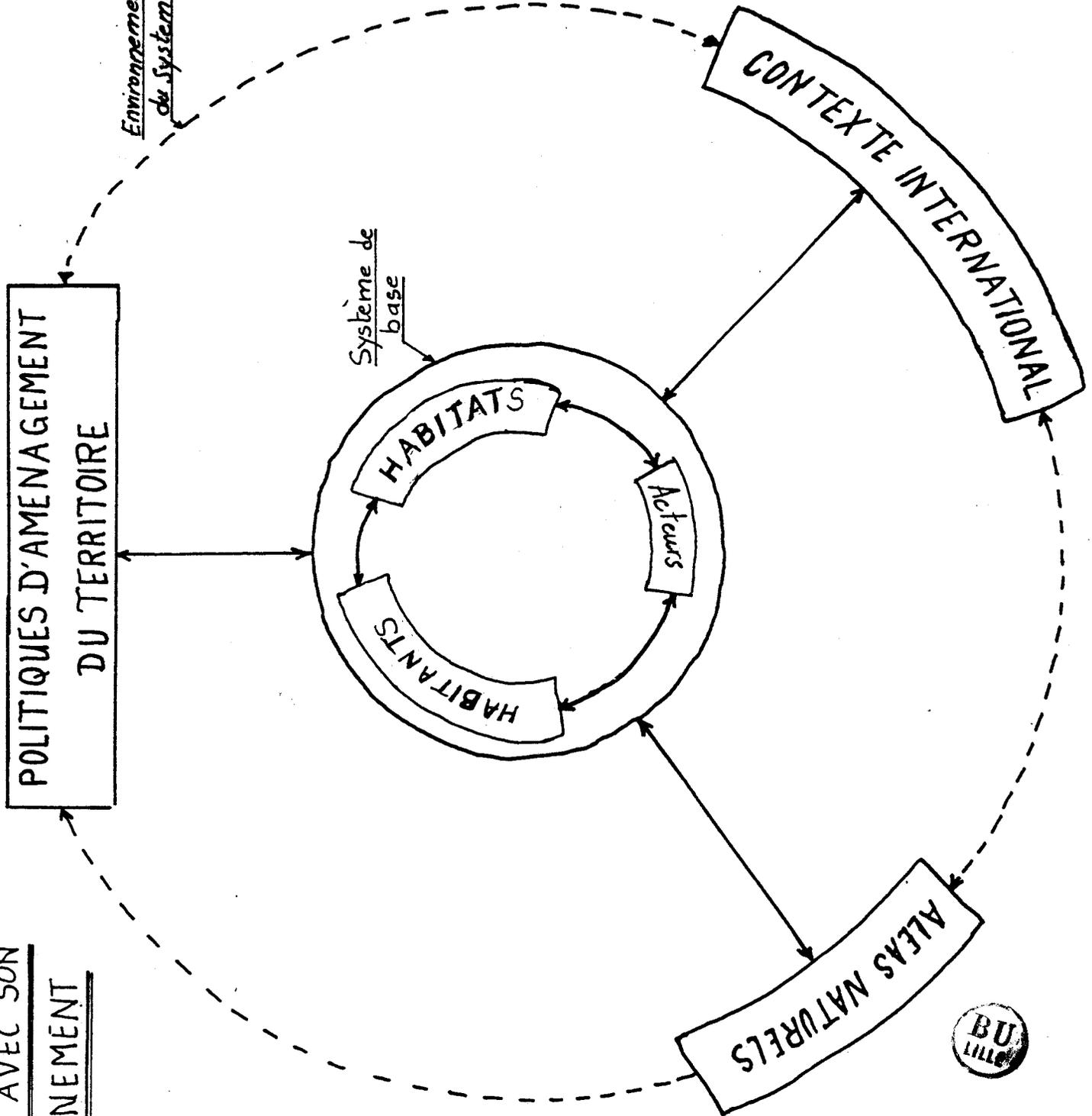
L'autonomie du système de base par rapport à son environnement est contrastée selon le type du sous-système en question. La politique d'aménagement du territoire, elle-même dépendante du contexte économique, est édictée par les pouvoirs publics en "concertation avec les structures locales" pourra influencer énormément la politique locale au sein d'un bassin d'habitat. Par contre, la probabilité d'apparition d'un phénomène du contexte international, ayant des effets sur l'habitat (fluctuation brusque des cours des matières premières), est moins forte que celle des politiques d'aménagement (changement de gouvernement).

La diminution des crédits aidés destinés à la production du logements, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, ces dernières années ; a eu des conséquences tangibles sur l'activité du bâtiment et des travaux public et par conséquent sur le niveau de la mise des logements sur le marché. L'analyse systémique, en terme d'interrelation avec les autres aspects de l'environnement, nous apporte des éclaircissements. En effet, il s'agit des effets de la

crise économique mondiale qui se sont traduits par l'augmentation des matières premières, donc du, ce que nous avons appelé, contexte international, lui même, est fonction de la diminution globale de ces matières premières.

Ceci nous permet de déduire que les éléments de l'environnement sont en interrelation d'une part, et en relation avec le système de base, d'autres part. Les évolutions ou les transformations de l'environnement doivent être prises en considération lors de toute élaboration de stratégie en matière de politique locale de l'habitat, notamment les changements prévisibles et immédiats (décentralisation de l'urbanisme, réforme du financement de l'habitat, etc...). C'est là où réside l'interêt et la finalité de la prise en compte du système avec son environnement

Environnement  
du Systeme.



### A-3.2) le système de base :

Le système de base élaboré sous l'angle de l'habitat aurait comme "frontière" celle du bassin d'habitat défini auparavant, c'est-à-dire, composé d'un certain nombre de communes, elles-mêmes dirigées par des décideurs, habitées par une population et dans lesquelles agissent des acteurs.

Notre propos se limite, ici, à étudier ce système de base constitué des sous-systèmes suivants :

- l'habitat (le logement);
- l'habitant (les ménages) ;
- les acteurs.

Le schéma ci-joint illustre les relations existantes entre les différents sous-systèmes. Ils seront décomposés à leur tour en éléments, par la suite, afin d'explicitier mieux le fonctionnement du système. Le choix de cette décomposition découle du fait que :

Premièrement, le logement pris au sens large (type, statut, nature, etc...) est l'objectif que l'on veut explicitier afin de l'évaluer à l'échelle du bassin de l'habitat, donc il constitue le sous-système par définition même.

Deuxièmement, le ménage pris au sens large (CSP, taille, origine, situation familiale, etc...), pour qui l'on construit, doit nécessairement être présent en tant que sous-système.

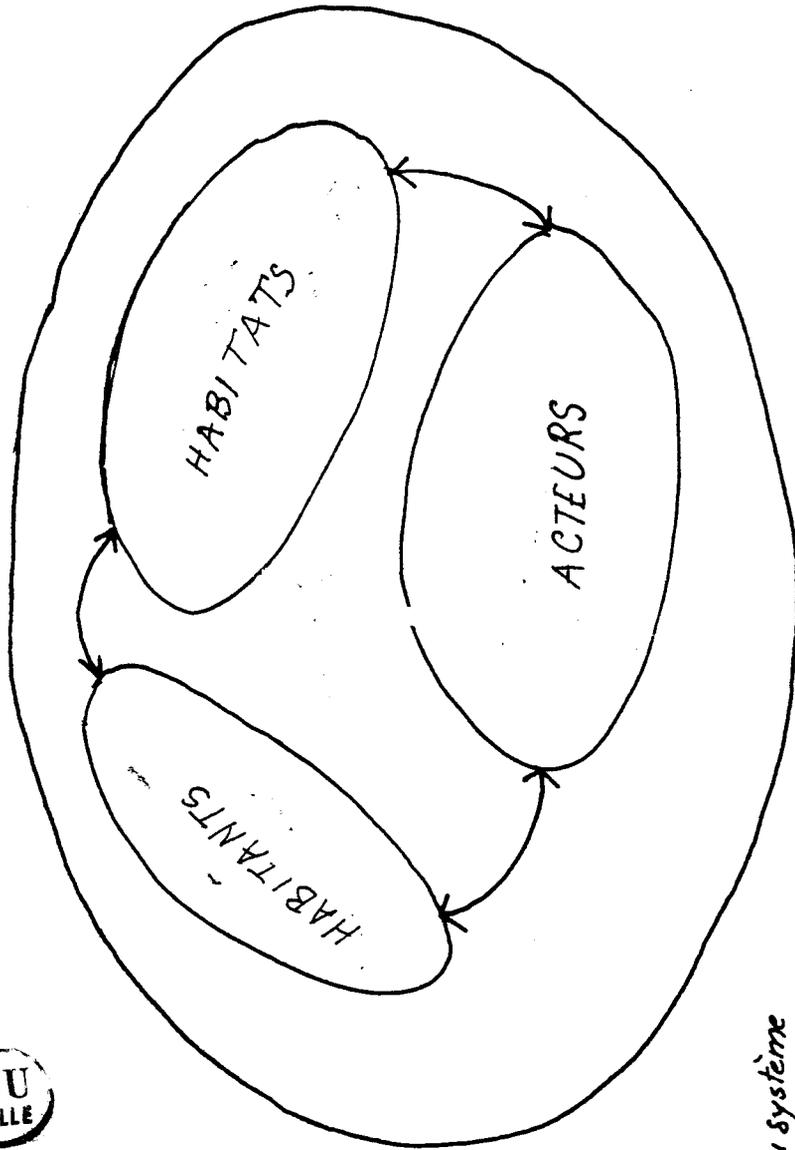
Troisièmement, la mise sur le marché du logement et la satisfaction des ménages est tributaire des acteurs pris au sens large (institutionnels, SA d'HLM, agents immobiliers, etc...) et des partenaires, ils constituent, donc, le dernier sous-système à part entière.

# DECOMPOSITION EN SOUS-SYSTEMES\* (en interaction)

\* Réflexion menée Avec Felli Piya-Léki, Chercheur au LARU



Schema n°7

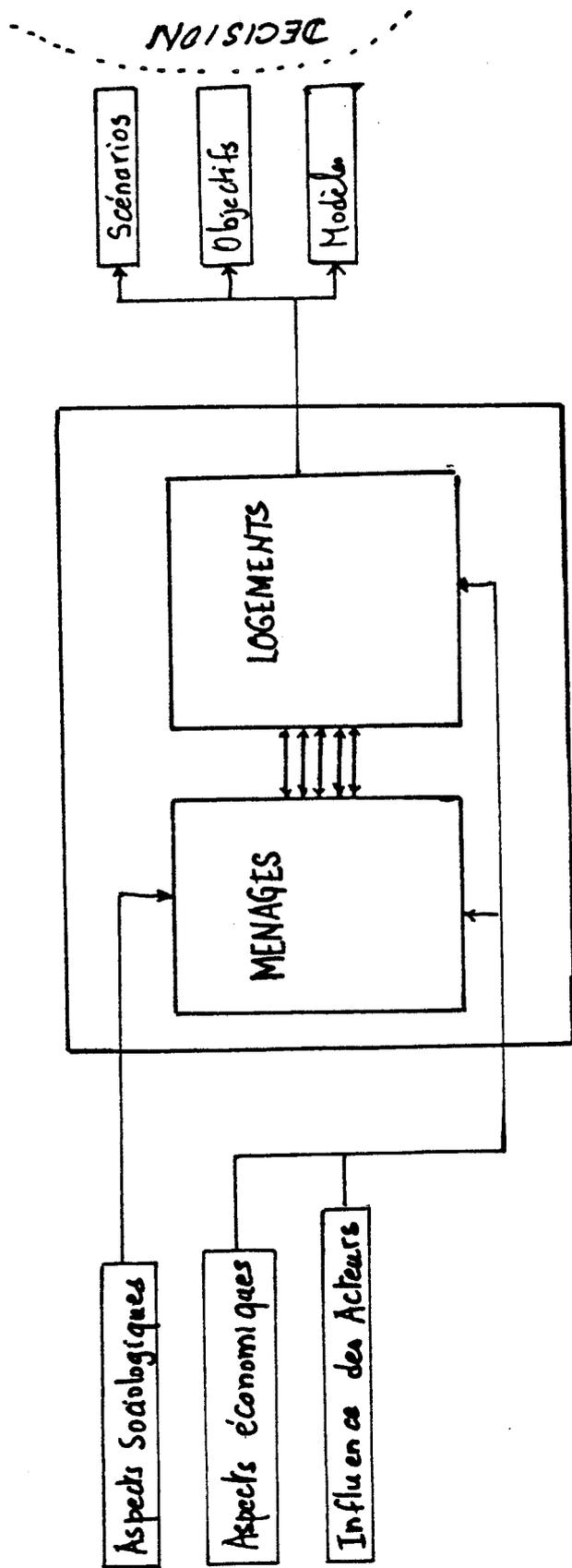


Invariants du système  
du fonctionnement du marché  
de logements au sein d'un  
bassin d'habitat.

Il est vraisemblable que ces trois sous-ensembles sont en interrelation ainsi que les éléments qui les composent. Ainsi, ce lien peut s'illustrer comme ceci : l'acteur "produit" le logement pour le ménage. Il en résulte que les trois sous-systèmes sont étroitement liés.

Dans un souci de simplification, faute de temps et de moyens (notamment financiers), nous réduisons le système de manière à ne conserver que les variables de type quantitatif, il s'agit de prendre en compte que des données relatives à l'habitat et celles relatives à l'habitant. L'écartement du sous-système des acteurs aura un effet significatif sur les résultats dans de telle situation, car leur politique et leur stratégie ont une signification loin d'être négligeable.

Rappelons la finalité d'une telle démarche de modélisation, il s'agit pour le décideur de disposer d'un outil, facile d'utilisation, en vue de faire des prévisions sur le nombre, le type, le statut d'occupation et la source de financement du volume de logement nécessaire à la satisfaction de la population. Notre propos ici ne tente pas à apporter tous les éléments de réponse mais de fournir un éclairage sur l'ensemble des aspects en question.



Schema n° 8

### A- 3.3.) DEFINITION ET ETUDE DES VARIABLES RETENUES.

Le système d'habitat étant défini, Il servira comme champs de référence dans lequel la programmation de l'habitat (collectif, individuel, semi-individuel), présente une certaine homogénéité de tous les points de vue : par rapport au à la cohérence du financement, à la satisfaction des ménages à l'égard de leur lieu de travail et à la proximité des équipements, et, enfin à la stratégie aux acteurs et décideurs.

Identification des paramètres rentrant dans la composition du système.

Il a été précisé, plus haut, que les sous-systèmes pris au sens large sont au nombre de trois : les ménages, les logements et les acteurs. Dans ce qui va suivre nous tenterons de créer la structure de chacun de ces sous-ensembles et ensuite les mettre en interrelation.

a\_) Les logements.

Au sein d'un zones d'habitation donnée, ils sont caractérisés par un certain nombre de paramètres physiques et juridiques dont voici les plus importantes :

- Résidences principales ;
- Résidences secondaires ;
- Logements vacants ;
- Age de chaque type de résidence (cf. RP 62, 68, 75, 82.)  
;

- Type des résidences (F1, F2, F3, etc...) ;
- Statut d'occupation (locataire, propriétaire, résident à titre gracieux) ;
- Taux de confort ;
- Source de financement ;
- Renouvellement du parc ;
- Turn-over.

b-) Les acteurs présents.

Trois types d'acteurs sont présents au sein d'une politique de l'habitat, à savoir les décideurs municipaux, les responsables institutionnels et les privés. Comme il a été signalé plus haut l'influence des acteurs sur la détermination des besoins en logement est prépondérante. Ici, ils sont relatés à titre indicatif, ils ne seront pas intégrés dans la suite de l'analyse.

- Etat et le réseau public ( Caisse des Dépôts et Consignations) ;
- Collectivités Locales ;
- Organismes HLM ;
- Systèmes bancaires ;
- S.A. HLM ;
- CAL-PACT ;

- Notaires et agents immobiliers.

c-) Les ménages.

ils sont caractérisés par des données socio-économiques au sein de la zone d'étude.

- Taille (nombre de personnes par ménage) ;
- Démographie ;
- Décohabitation ;
- Divorce ;
- Migration définitive ;
- Revenus des ménages ;

La théorie des systèmes (DE,85 ; ME,72 ; WA,78) incitent qu'il soit pris en considération le maximum de données, en vue de se rapprocher le plus de la réalité mise sous forme de modèle. Tant que les données identifiant l'objet en question sont élevées que la précision est améliorée. Ensuite l'établissement d'une matrice à partir de ces données mettra en évidence une hiérarchisation à partir de laquelle apparaissent les variables "clefs" dominant les autres.

- C H A P I T R E 11 -

HYPOTHESES DE PROGRAMMATION DES

BESOINS EN LOGEMENTS DE LA VILLE

D'HENIN-BEAUMONT.

A- INTRODUCTION

Les travaux du programme local de l'habitat ont besoin de cadrage donnant des ordres de grandeurs sur les besoins en logements tous les ans à moyen terme (sur une période de 5 à 7 ans généralement).

Il existe plusieurs méthodes d'estimation et de cadrage des besoins en logements, notamment pour les agglomérations et les communes s'inscrivant dans un bassin d'habitat. Les approches d'évaluation peuvent varier en allant de l'utilisation de modèles économétriques complexes et lourds à des méthodes d'estimation rapide.

L'évaluation des besoins pour la ville d'Hénin-Beaumont s'appuiera sur l'utilisation d'une approche relativement simple : il s'agit de calculs

mentionnés dans la documentation diffusée par le Ministère de l'Urbanisme et du Logement, et utilisés notamment par l'association B.A.T.I.S.S.E.U.R. pour donner des fourchettes de prévision.

Bien entendu, la méthode suppose que l'évolution passée de la ville a été positive par rapport aux attentes des citoyens en matière de logements et que dans l'avenir la tendance se poursuivra en fonction de la stratégie adoptée, largement explicitée dans les rapports antérieurs (POS, Plan de référence, ... ) de développement de la ville.

## B- APPROCHES D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Description de la méthode :

Elle peut être utilisée pour l'évaluation des besoins en logements en utilisant les données des observatoires régionaux de l'INSEE. D'autres données issue du fichier SIROCO et du Centre d'Information du Logement de la ville d'Hénin-Beaumont viennent compléter et affiner les résultats obtenus par le modèle. Les prévisions s'échelonnent sur une période allant de 5 à 7 ans (moyen terme).

Les estimations en volume englobent les trois de logements formant le patrimoine logement d'une ville :

- les résidences principales et les résidences secondaires ;
- les logements vacants ;
- les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Ultérieurement, dans le cadre du groupe de travail du PLH, il sera opportun de faire apparaître les secteurs de financement selon des types :

- locatif aidé ;
- accession aidée ;
- secteur non aidé.

Cette méthode propose trois hypothèses d'évaluation afin de permettre une certaine marge de manoeuvre assez large aux partenaires de l'habitat.

#### HYPOTHESE A (hypothèse basse)

Evaluation des besoins liés à l'évolution démographique :

- . Calcul du taux annuel de variation du nombre des ménages au cours de la période 1975/1982, avec réduction de moitié de ce taux pour les années à venir (ralentissement de la décohabitation).
- . Application de ce taux au parc des résidences principales 1982 (on obtient un nombre prévisionnel annuel de résidences nécessaires : N).
- . Application à N du taux de résidences secondaires et de logements vacants constaté en 1982, et jugé a priori nécessaire à la fluidité du marché du logement.
- . Calcul du taux effectif de renouvellement du parc existant (voir ci-après calcul).

## HYPOTHESE B (moyenne)

Mêmes caractéristiques que la précédente, mais avec l'application d'un taux prévisionnel de renouvellement du parc existant évalué à 0,5% par an.

## HYPOTHESE C (haute)

Evaluation des besoins liés à l'évolution démographique :

- . Calcul du taux moyen annuel de variation de la population (solde naturel et solde migratoire) et du nombre des ménages au cours de la période 1975/1982.
- . Application de ce taux moyen au parc des résidences principales en 1982 pour la période 85-90.
- . Résidences secondaires et logements vacants : même démarche qu'en hypothèse A et hypothèse B.
- . Reconstitution du taux de renouvellement réel du parc ancien (cf. hypothèse A).

## APPLICATION

- Parc de logements en 1982..... 10.020

! Résidences principales.. 9.252

! Résidences secondaires..... 44

! Logements vacants..... 724

- Population municipale

! en 1975..... 26.405  
! en 1982..... 26.013  
! variation 82/75..... -392

! 1.176 dûs à l'excédent naturel  
dont !  
! -1.568 dûs au solde migratoire

ce qui correspond à un taux moyen de variation annuelle de -0,21%

! 0,64 pour l'excédent naturel  
dont !  
! -0,85 pour le solde migratoire

- Nombre de ménage

! en 1982.....9252  
! en 1975.....8836  
! soit une variation.....416  
! en %.....0,64% / an.

La moyenne arithmétique des taux de variation de la population et du nombre de ménages correspondant au point 1 de l'hypothèse C s'établit à :

$$! (-0,21+0,64) / 2 = 0,22$$

La méthode envisage la réduction de 50% du solde migratoire et une progression du nombre de ménages un peu moins vite que la période intercensitaire écoulée. Ceci donne un taux négatif, donc une diminution du nombre de logements.

CALCUL:

1 - Hypothèse haute par an.

$$0,64\% / 2 = 0,32\%$$

Besoins en résidences principales =  $9252 * 0,32\% = 31 \text{ log.}$

Besoins en résidences secondaires =  $207 * 0,4\% = 1 \text{ log.}$

Besoins en log. vacants =  $31 * 7,2\% = 2 \text{ log.}$

Besoins liés au renouvellement  $9252 * 1,24\% = 115 \text{ log.}$

Soit un total sur un an de l'ordre de : 150 logements.

2 - Hypothèse moyenne

Besoins liés au taux de renouvellement pris égal à 0,5%

soit  $9252 * 0,5\% = 50 \text{ log. / an.}$

Total de la deuxième hypothèse par an : 83 logements

3 - Hypothèse basse

Besoins en résidences principales  $9252 * 0,22 = 21 \text{ log.}$

Besoins en résidences secondaires  $21 * 0,4\% = 1 \text{ log.}$

Besoins en logements vacants  $21 * 7,2\% = 2 \text{ log.}$

Besoins liés au renouvellement = 115 log. (voir 1° hyp.)

Total de la troisième hypothèse = 136 log. par an.

FINANCEMENT :

Les financements autorisés, ci-contre, entre 1982 et 1985 pour la commune d'Henin-Beaumont tels qu'ils sont saisis par le fichier SIROCO :

	!	!	!	!	!	!
	! PLA !	! PAP !	!	prêts conv.!	autres !	total !
	!	!	!	!	!	!
1982!	119 !	48 !	20	!	76	!
	!	!		!	!	!
1983!	53 !	14 !	24	!	25	!
	!	!		!	!	!
1984!	70 !	10 !	11	!	1	!
	!	!		!	!	!
1985!	24 !	23 !	12	!	5	!
	!	!		!	!	!

Tableau n°13

On constate que les PLA n'ont cessé de baisser à partir de

1982, le calcul de la moyenne risque d'aboutir à des résultats biaisés étant donné les disparités enregistrées d'année en année. Même remarque pour le reste de financements à quelques différences près.

Chaque type de financement, à partir de 1982, représentait respectivement :

- en PLA 50%
- en PAP 18%
- autres financements 32%

En prenant une base de 130 logements par an, le financement par secteur sera proportionnelle aux financements antérieurs soient : 70 PLA, 23 PAP, 37 Autres ; si par ailleurs l'on considère une constance dans les financements comme les dernières années.

#### NATURE DES LOGEMENTS

Il faut déterminer non seulement l'ensemble des logements mais encore la nature de ces logements par type (F1, F2, ...). La détermination d'une typologie par nature de logements et par statut d'occupation doit être évaluée dans le PLH satisfaire les besoins.

Les coefficients inhérents à chaque type de logements sont issus de l'exploitation du fichier des demandes de logements se trouvant au niveau du Centre d'Information du Logement de la ville.

TABLEAU RECAPULATIF

	! nbre de log. ! par an	! nature des ! log.	! PLA	! PAP	! autres	!
! 1° !		! F1 = 6	!	!	!	!
! H !		! F2 = 59	!	!	!	!
! Y !	150	! F3 = 44	! 75	! 15	! 60	!
! P !		! F4 = 38	!	!	!	!
! O !		! F5 = 3	!	!	!	!
! T !		!	!	!	!	!
! 2° !		! F1 = 3	!	!	!	!
! H !		! F2 = 32	!	!	!	!
! Y !		! F3 = 24	! 41	! 15	! 27	!
! P !	83	! F4 = 21	!	!	!	!
! O !		! F5 = 1	!	!	!	!
! T !		!	!	!	!	!
! 3° !		! F1 = 5	!	!	!	!
! H !		! F2 = 53	!	!	!	!
! Y !	136	! F3 = 41	! 68	! 25	! 42	!
! P !		! F4 = 34	!	!	!	!
! O !		! F5 = 3	!	!	!	!
! T !		!	!	!	!	!



Tableau n°14

Premières hypothèses de programmation annuelle de 85 à 90.

COMMUNES	TYPE	HYPOTHESE A	HYPOTHESE B	HYPOTHESE C
BILLY MONTIGNY *	total	46	1	17
	Rés. Princ	-12	-12	-38
	Rés. Secnd			-3
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	58	13	58
BOIS BERNARD *	total	3	4	5
	Rés. Princ	3	3	5
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.		1	
COURCELLES LES LENS	total	29	16	28
	Rés. Princ	8	8	7
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	21	8	21
COURRIERES	total	38	34	41
	Rés. Princ	16	16	19
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	22	18	22
DOURGES *	total	5	14	0
	Rés. Princ	5	5	
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.		9	
DROCCOURT *	total	21	14	31
	Rés. Princ	9	9	19
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	12	5	12
FOUQUIERES LES LENS	total	30	23	25
	Rés. Princ	10	10	5
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	20	13	20
MERICOURT	total	44	52	32
	Rés. Princ	30	30	18
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	14	22	14
MONTIGNY EN GOHELLE *	total	130	98	178
	Rés. Princ	80	80	128
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvelt.	50	18	50

COMMUNES	TYPE	HYPOTHESE A	HYPOTHESE B	HYPOTHESE C
NOYELLES GODAULT *	total	49	28	59
	Rés. Princ	18	18	29
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvel.	31	10	30
QUIERY LA MOTTE	total	1	1	2
	Rés. Princ	1	1	2
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvel.			
ROUVROY *	total	45	52	54
	Rés. Princ	36	36	45
	Rés. Secnd			
	Logts Vaca			
	Renouvel.	9	16	9
HENIN BEAUMONT *	total	149	80	135
	Rés. Princ	31	31	20
	Rés. Secnd	1	1	
	Logts Vaca	2	2	
	Renouvel.	115	46	115
TOTAL BASSIN *	total	448	291	479
	Rés. Princ	170	170	208
	Rés. Secnd	1	1	-3
	Logts Vaca	2	2	0
	Renouvel.	275	118	274
TOTAL BASSIN ENTIER	total	590	417	607
	Rés. Princ	235	235	259
	Rés. Secnd	1	1	-3
	Logts Vaca	2	2	0
	Renouvel.	352	179	351

\* Tout premier bassin d'habitat défini avec la DRE.

## CONCLUSION GENERALE

Mener des recherches au sein d'une équipe appelée à être opérationnelle, c'est-à-dire, devant assurer du conseil et de l'aide à la décision auprès de décideurs, a été l'occasion pour nous d'être présents, à la fois, dans le champs, d'une part du monde économique et dans celui du domaine scientifique caractérisé par la rigueur et, d'autre part par la vision critique des concepts et méthodes utilisés dans notre discipline : l'aménagement.

Concilier les travaux de recherches menés dans le cadre d'une thèse en vue de l'obtention du Diplôme de Docteur Ingénieur (DDI) et la nécessité de répondre à un besoin exprimé par un décideur est la manière de joindre par excellence la recherche au développement ; c'est l'objectif que nous nous sommes attachés à atteindre dès le début de notre entreprise.

Les sujets ayant fait l'objet de réflexion et d'analyse, durant notre séjour professionnel au CERPEAU, traitaient de l'aménagement urbain de manière générale. Parmi, les sujets traités figurent ceux qui occupent une place importante dans les transformations des villes françaises, voire européennes : dégradation des villes en raison du contexte économique défavorable, développement de l'outil informatique et l'intelligence artificielle (les systèmes experts), etc...

Le thème ayant attiré notre attention et ayant fait l'objet

d'un travail de recherche rentre dans le cadre des grandes mutations du système de planification urbaine français, et cela suite au processus de décentralisation de l'urbanisme opérée à partir de 1981. Il s'agit du développement de l'aide à l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une commune de taille moyenne, de 26.000 habitants, située dans le Bassin Minier (Hénin-Beaumont).

Les PLH, en tant que processus de production et de reproduction du logement, constitue, nous semble-t-il, une mesure d'accompagnement du transfert de compétences en matière d'urbanisme de l'Etat vers les Collectivités Locales au titre de cette décentralisation. En effet, la prise en charge de l'urbanisme par les élus locaux est une responsabilité lourde de conséquences. Cette prise en charge de l'urbanisme devrait se réaliser avec l'aide d'intervenants compétents ou dans un cadre de réflexions larges et critiques ; c'est à ce dernier niveau que s'est située notre recherche pour la réalisation du PLH.

Quelle est notre contribution par le biais de ce travail dans le domaine de l'aménagement et avec quelle méthodologie ?

Après avoir précisé que notre travail s'est intégré dans le cadre de la structuration des instruments de la planification urbaine (décentralisation et mutations économiques), il reste à mettre en relief ce qui a pu être dégagé au terme de cette recherche. La démarche que nous avons adoptée, dans tous les sujets rentrant dans le cadre de cette thèse, comporte trois étapes, pas forcément de manière chronologique dans le temps :

- une exploitation bibliographique poussée de l'objet que l'on veut étudier ;
- une enquête de terrain auprès des acteurs détenteurs de l'information ;

- une proposition de méthodologie prenant en compte, conjointement, les travaux antérieurs sur l'objet en question et l'avis des acteurs et des décideurs.

En adoptant cette démarche, nous avons relevé aussitôt qu'un PLH ne peut se réaliser, du moins rationnellement, sans la construction d'un bassin d'habitat lequel contient des communes présentant une certaine homogénéité dans les échanges résidentiels entre elles. Notre étonnement fût totale lorsque nous apprîmes que cette notion de bassin d'habitat ne présente aucun intérêt pour les bureaux d'études ayant élaboré des PLH, sauf pour la DRE du Nord-Pas de Calais qui a pu faire un découpage en bassins et sous bassins d'habitat de la Région selon un concept précis.

A cet effet, nous étions contraints de justifier l'aire pertinente dans laquelle l'habitat est homogène à tous points de vue (échanges résidentiels, migrations alternantes, etc...). Après avoir pris connaissance de l'avis des acteurs, lors d'une enquête de terrain, sur la perception qu'ils ont du bassin d'habitat de la ville d'Hénin-Beaumont, nous avons utilisé les données du fichier MIRABEL sur les migrations alternantes. Notre délimitation du bassin d'habitat s'est faite à partir de ce critère (migrations alternantes) en prenant un seuil de 5% d'échanges, entre les communes appartenant à cette aire, qui correspond de plus à la synthèse du discours des acteurs.

Cette méthode de détermination des bassins d'habitat, d'usage facile pour une première approche, nous paraît pertinente si elle est associée à une enquête de terrain auprès des acteurs, car ce sont eux les mieux placés pour connaître la délimitation la plus proche de la réalité. Ainsi, s'énonce notre modeste première contribution en matière de PLH.

Toujours dans le souci de mettre au point des outils opérationnels d'aide à l'élaboration des PLH, nous nous sommes efforcés d'apporter un regard critique sur les travaux réalisés jusqu'à maintenant. Ensuite, en partant de ces expériences, nous avons

proposé un schéma d'élaboration des PLH. Cette proposition prend en compte les préférences des acteurs et du décideur, car, durant tout le processus d'enquête et de collecte des informations, une interactivité mutuelle s'est établie entre nous.

De cette interactivité ont résulté deux faits fondamentaux pour la réussite des PLH :

- la formulation d'une politique locale de l'habitat : même si le PLH de la ville d'Hénin-Beaumont est incontestable du fait qu'il soit réalisé pour une seule commune appartenant à un ensemble beaucoup plus large, cela n'a pas empêché, dès le début de la réflexion, tous les partenaires de l'habitat de se retrouver autour d'une même table pour réfléchir ensemble sur l'habitat. Quelques temps après d'autres partenaires ont rejoint le groupe de suivi pour tenter de trouver des éléments de réponse au problème de l'habitat des familles en difficulté, relevé dans pas mal de villes en France, d'accès à un logement décent (volet social). De ce fait, l'implication et l'adhésion de la quasi-totalité des partenaires de l'habitat dans le processus PLH sont une preuve d'une formulation d'une politique locale de l'habitat, une des sorties essentielles d'un PLH .

- la proposition d'hypothèses de programmation de logements, résultant de la confrontation des éléments l'étude de la structure de l'habitat et de la population, et de l'utilisation d'une méthode de détermination des besoins en logements, a permis de faire le cadrage des besoins pour la commune d'Hénin-Beaumont ; ceci constitue une deuxième sortie essentielle d'un PLH.

L'élaboration du PLH de la ville d'Hénin-Beaumont nous a conduit à mener d'autres études plus nécessaires en aménagement d'une manière générale. Ces analyses telles que les prévisions

démographiques, l'analyse de la stratégie d'acteurs, etc... indispensables dans notre cas ont été largement développées dans cette thèse. Elles pourront aussi bien être utilisées dans l'élaboration des PLH que dans d'autres études d'aménagement.

Nous avons proposé un schéma d'élaboration des PLH, prenant en compte les expériences en matière et notre propre expérience, donc directement exploitation pour des réflexions du même type.

Enfin, nous avons mené une réflexion théorique sur le fonctionnement du marché de logement en introduisant la notion de l'approche systémique. Cette approche permet de mettre en relation les éléments pertinents de l'identification de l'objet que l'on veut étudier. Dans le cas de l'habitat, nous avons mis en évidence, les sous-systèmes de l'environnement ayant un rapport relativement faible par rapport avec celui-ci et les sous-systèmes propres au système habitat.



- BIBLIOGRAPHIE PAR THEMES -

1°) LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT.

BATISSEUR

Bassins d'habitats.

M.U.L.T. ; STU ; 1981.

CENTRE D'ETUDE ET DE RECHERCHES SUR LA PLANIFICATION ECONOMIQUE,  
L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME (CERPEAU).

Programmes locaux de l'habitat.

Actes de la journée d'étude du 18 décembre 1985 - IDN V.ASCQ.-

CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT NORMANDIE-CENTRE.

Zones d'habitat - Tableaux de bord - NOTE DE METHODE.

Note interne janvier 1986.

CENTRE D'ETUDES TECHNIQUES DE L'EQUIPEMENT NORMANDIE-CENTRE.

Zones d'habitat - Tableaux de bord - ANALYSE ET COMMENTAIRE.

Note interne janvier 1986.

COLLOQUE ALGERO-FRANCAIS DE TIZI-OUZOU 15-18 Avril 1985.

Les politiques urbaines.  
Service technique de l'urbanisme, M.U.L.

CORNUEL D.  
L'évaluation des politiques du logement locatif  
Cahiers Lillois d'Economie et de Sociologie n°7 - 1er Semestre 1986.

DEFRENNE J.  
La mise en place d'outils d'analyse : les bassins d'habitat.  
D.R.E. NPC. 1986.

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT. NORD-PAS DE CALAIS.  
Séminaire sur les PLH en date du 16 déc. 1986.  
Actes du séminaire en cours d'élaboration. 1986.

GABILLARD G.  
Bilan des PLH dans le Nord-Pas de Calais au 30 juin 1986.  
D.R.E. NPC. 1986.

GABILLARD G.  
LE PLH : un diagnostic au service d'une démarche.  
D.R.E. NPC. 1986.

GRANELL J.J.  
Les instruments de la planification urbaine en France.  
Cahiers Lillois d'Economie et de Sociologie n°5 - 1er Semestre 1985.

KASZINSKY M.  
Les bassins d'habitat... un nouveau concept à définir.  
D.R.E. NPC. 1986.

LABORATOIRE LOGEMENT -NANCY-

Politiques locales de l'habitat. Contribution méthodologique.  
Rapport d'études pour le compte du Ministère de l'Urbanisme et du  
Logement.

LABORATOIRE LOGEMENT -NANCY-

Recherches méthodologiques sur l'exploitation habitat du recensement  
Rapport d'études n°157/84 - septembre 1984 FXR-CJ.

LES CAHIERS DE L'ANAH "SPECIAL RAMBOUILLET".

Les politiques publiques dans le domaine du logement urbain.  
Octobre 1985 n°33.

LEVY J.P. - SOEMALJO J.

Plan local de l'habitat - Etude des mécanismes du marché du logement  
roubaisien. Rapport de fin d'études - E.N.P.C. - juin 1984.

MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT. DIRECTION DE LA  
CONSTRUCTION.

Programmes locaux de l'habitat (PLH).

Plaquette d'information et de sensibilisation sur les PLH. 1985.

MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT.

Estimation rapide des programmes de construction au niveau  
départemental - Indicateurs de situation et de prévision du marché de  
logement.

C.E.R.A.U. / 1968.

MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT. DIRECTION DE L'URBANISME ET  
DES PAYSAGES.

Bassins d'habitat.

Note méthodologique - 04/07/1984.

VILLE DE TOURCOING

Séminaire sur les programmes locaux de l'habitat.

Compte-rendu le 31 mai 1985 à Tourcoing.

2°) REVENU / EMPLOI.

BOUDOUL J. - FAUR J.P.

Depuis 1975, les migrations interrégionales sont moins nombreuses.

Annales de l'INSEE. n° 3 / 1984.

GAMES A.

La situation de l'emploi dans les grands établissements industriels au  
1/1/1984

PROFILS de l'économie du Nord-Pas-de-Calais. n°1/1984.

FONTAINE F.

Encore beaucoup de main-d'oeuvre pour peu d'emplois dans les  
prochaines années.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais. n°2/1985.

FONTAINE F.

La situation de l'emploi en 1984 et début 1985 dans le Nord-Pas de  
Calais et zones d'étude.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais. n°3/1985.

FONTAINE F.

Ressources de main d'oeuvre et emploi dans les zones du Nord-Pas de Calais.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais - Dossier n°3 - Supplément au profils n°2/1985.

LHERITIER J.L.

Le point sur les salaires et les revenus dans le Nord-Pas de Calais.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais. n°2/1985.

LHERITIER J.L.

La rotation de la main d'oeuvre dans les activités économiques du Nord-Pas de Calais.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais - n°3/1985.

OBSERVATOIRE ECONOMIQUE REGIONAL DU NORD-PAS DE CALAIS.

Le Nord-Pas de Calais en 1985 (1er bilan)

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais -Dossier n°4 - Supplément au Profils n°3/1985.

OBSERVATOIRE ECONOMIQUE REGIONALE DU NORD-PAS DE CALAIS.

Le Nord-Pas de Calais en 1984 (1er bilan).

Le point de l'économie Nord-Pas de Calais.

SALZGEBER F.

Gestion de l'habitat et crise économique : l'exemple d'un bassin d'emploi.

Espaces prospectifs n°5 / juin 1986.

TARDIF L.

Localisation de l'emploi : le bassin lillois toujours plus attractif.  
PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais. n°4/1985.

3°) MENAGES / DEMOGRAPHIE / LOGEMENT.

A.HOEKVELD G.

Les zones résidentielles d'après-guerre et les marchés de logement  
locaux aux Pays-Bas.

Espaces ; Populations ; Sociétés ; Université de Lille 1, 1986.

AGENCE D'URBANISME DE DUNKERQUE (A.G.U.R.).

Le dysfonctionnement du parc social locatif (vacance et changement  
d'usage).

Note interne; octobre 1985.

BARONNET-FRUGES F. - BRUNEL P.

Contribution à une méthodologie de la planification urbaine. Modèle  
d'évolution de la commune de Toulouse et des communes périphériques de  
1954 à 1968.

Publications de recherches urbaines ; Ministère de l'équipement et du  
logement.

BETBEZE J.P.

Le logement au carrefour  
consommation n°3 - 1985/86.

BETURE SETAME NORD

Dossier de réflexion et de montage d'un contrat régional d'aménagement urbain.

Rapport d'étude, 1982.

BETURE SETAME NORD.

Les besoins en logements neufs et réhabilités dans la Région Nord-Pas de calais. Rapport d'étude. mai 1968.

BETUNE-SETAME NORD

Logements vacants

Rapport de synthèse d'avril 1984.

BLANCHET D. - BONVALET C.

Evolution démographique et construction de logements.

INED n°1.973 - 8 mai 1986.

BONDUE J.P.

Vacance du logement et différenciations sociales : l'exemple de grande-Synthe dans l'agglomération dunkerquoise.

Espaces ; Populations ; Sociétés ; Université de Lille 1, 1986.

BONVALET C.

Evolutions démographiques et logement.

Revue française des affaires sociales, n° supplémentaire, juin 1984.

BUTLER R. - NOISETTE P.

Le logement social en France 1815-1981

Ed. Fondation, 1983.

CALAME P.

De l'analyse des méthodes quantitatives d'analyse de marché comme aide à la programmation.

Compte rendu sur sur le logement des communes minières. 1979.

COURSON J.P. - SABOULIN M.

Ménages et familles : vers de nouveaux modes de vie ?

Economie et Statistique de l'INSEE. n° /1985.

DARMU F. - HEGIN P.

Le logement social depuis un siècle / HLM et stratégie sociales.

Regards sur l'actualité n°97, Jan. 1984.

D.D.E. DU NORD.

Le fonctionnement du marché du logement dans l'agglomération de Valenciennes.

Rapport de synthèse. CERAU 1969.

DELAUNAY J.L. - LEDDET J.

Le parc de logements et d'immeubles en France : Comment partir des systèmes informatiques sectoriels pour améliorer la vision d'ensemble du domaine bâti.

Informatique et Gestion n°115 - mai 1980.

FONTAINE F.

Un scénario d'emploi pour les zones du Nord/Pas de Calais en 1990.

PROFILS de l'économie Nord-Pas-de-Calais. n°1/1985

FONTAINE F. - MACRAKIS B.

Les grandes tendances de la démographie et de l'emploi dans le Nord

Pas de Calais 1954-1982.

PROFILS de l'économie Nord-Pas-de-Calais. n°1/1984.

INSTITUT NATIONAL D'ETUDES DEMOGRAPHIQUES

Ménages, Construction, Logements.

Population et sociétés n°197? décembre 1985.

KASZINSKY M.

Articulation de l'intervention des acteurs sur les marchés foncier et immobilier.

Colloque Franco-Polonais sur le logement, 20/05/1985.

KASZINSKY M.

La place des acteurs immobiliers dans le développement urbain.

Cahiers Lillois d'Economie et de Sociologie n°7 - 1er septembre 1986.

KASZINSKY M.

Observatoire foncier et division économique et sociale de l'espace. Le cas de l'agglomération d'Arras.

Thèse de 3° cycle ; UER des sciences économiques et sociales de l'université de Lille 3 / 1983.

KESTELOOT C.

Les dimensions historiques et structurelle de la différenciation sociale de l'espace urbain : l'exemple bruxellois.

Espaces ; Populations ; Sociétés ; Université de Lille, 1986.

LOLLIVIER S.

Les mutations immobilières de 1962 à 1979.

Economie et Statistique n°185 / février 1986.

MACRAKIS B.

La population à l'horizon 90 : Baisse dans le Nord; Stabilité dans le Pas de Calais.

Profils de l'Economie Nord-Pas de Calais. n°1/1986.

OUVRAGE COLLECTIF.

Evolution du patrimoine-logement et trajectoires résidentielles.  
Rapport de recherche n°82 61 077, Direction de la construction  
(M.U.L.).

RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION DE 1982.

Population légale et statistiques communales complémentaires  
(Evolutions démographiques 1975/1982 et 1968/1975). Pas-de-Calais.  
INSEE.

TAFFIN C.

Le "Patrimoine de logements en 1978"

Archives et documents, n°154, 1986 de l'INSEE.

TAFFIN C.

Accession à la propriété et "rurbanisation"

Economie et Statistique de l'INSEE, n°175, mars 1985.

TARDIF L.

Mobilité résidentielle et accession à la propriété.

Annales de l'INSEE, n° /198 .

TARDIF L.

Ménages et Familles dans le Nord-Pas de Calais - les tendances récentes de la décohabitation 1975/1982.

PROFILS de l'économie Nord-Pas de Calais. n° 2/1984.

TARDIF L.

Le renouveau de l'espace rural : des citadins à la campagne.

PROFILS de l'économie Nord-pas de Calais n°3/1985.

THERY I.

Le divorce en France depuis 1975.

Regards sur l'actualité n°115/NOV.1985.

#### 4°) APPROCHE SYSTEMIQUE.

DELP P. - THESEN A. - MOTIWALLA J. - SESHADRI N.

Systems tools for project planning.

Program of advanced studies in institution builduig and technical assistance methodology.

GOBIN C.

Analyse des disfonctions et stratégie de l'offre.

Annales de l'institut technique du batiment et des travaux publics n°443; mars-avril 1986.

GUERIN J.P.

Statut de l'espace et modélisation régionale en analyse des système.

Université de Grenoble 1 et LA 344 du CNRS, 1986.

HEBRARD J.

Des images pour l'information et la prise de décision - Modélisation

et systèmes pour l'aménagement du territoire.

Thèse d'état, université des sciences et techniques de Lille 1, 1984.

MARTZLOFF C.

Découvrir les systèmes.

Editions d'organisation, 1975.

MELESE J.

L'analyse modulaire des systèmes de gestion - une méthode efficace pour appliquer la théorie des systèmes au management.

Editions Hommes et techniques, 1972.

ROQUES G.

La rénovation du quartier St-Rémi à Reims - Essai d'analyse systémique.

Travaux de l'institut de Reims, n° 51-52, 1982, P.97-113.

WALLISER B.

Systèmes et Modèles.

Ed. du seuil 1978.

#### 5°) ANNALYSE DE DONNEES.

BITON A.

Méthode d'analyse de données

Cours aux options D et H de l'I.D.N. -photocopié-

CHEVALIER A. - HIRSH G.

Méthodes quantitatives pour le management  
-finances.marketing.production.  
Editions Entreprise moderne, 1985.

DECLERCK R.P. - EYMERY P. - CRENER M.A.  
Le management stratégique des projets.  
Editions Hommes et Techniques, 1980.

DE LAGARDE J.  
Initiation à l'analyse des données.  
Editions de Dunod, 1983.

DEMONCHAUX E. - QUINQUETON J. - RALAMBONDRAINNY H.  
Une assistance intelligente à l'utilisation d'un système d'analyse de  
données.  
R.A.I.R.O. Automatique/Systems analysis and cotrôle  
(vol.18,n°4,1984,p.431 à 439).

E.GREEN P. - S.TULL D.  
Research for marketing decisions  
Prentice-Hall, Inc., Englewood Clffs, New Jersey, U.S.A., 1976.

JEANTET A. - RAULIN A. - EURIAT M.  
L'aide à la décision : de l'information statistique de base à la  
modélisation.  
Informatique et Gestion n° 119, nov. 1980.

LEFEBVRE J.  
Introduction aux analyses statistiques multidimensionnelles.  
Editions de Masson, 1983.

MONTGOLFIER J. - BERTIER P.

Approche multicritère des problèmes de décision.

Editions Hommes et Techniques, 1978.

6°) - DIVERS.

CHABIRON F.

Le financement du logement : L'intervention de l'Etat.

Regards sur l'actualité n° 2/1984.

CHOAY F.

L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie.

Editions du Seuil, 1965.

CONVERT B. - PINET M.

L'art d'accueillir les restes : conversion économiques et changement social dans le bassin minier du Nord de la France. Vol.1 et 2.

Publication du laboratoire d'aménagement régional et urbain de l'I.D.N., nov.1983.

CONVERT B. - PINET M.

Concurrence restreinte, concurrence généralisée : la crise du placement des jeunes à Roubaix.

Publication du laboratoire d'aménagement régional et urbain de l'I.D.N., avril 1986.

CUNAT F.

Localisations industrielles et développement régional. Nord-Pas de Calais.

Thèse de 3° cycle. Université de Paris 1 (Panthéon-Sorbone), déc.

1986.

CUNAT F.

Mobilisation de la commande publique et tissu industriel régional.  
Rapport final - Avril 1986.

EDITIONS DE L'INSEE DE 1984.

Données sociales.

Cinquième édition INSEE 1984.

HEUGAS-DARRASPEN H.

Le logement en France et son financement.

La documentation française , Notes et Etudes Documentaires  
n°4794/1985.

LACAZE J.P.

Introduction à la planification urbaine, Imprécis d'urbanisme à la  
française.

Editions du Moniteur 1979.

MINISTERE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS.

Tableau de bord du bâtiment-Logement-Travaux Publics.

Notes vertes économiques n°21 - déc.85, janv.fév.86 .

MADANI O.

Etude de la vacance dans le parc HLM. Cas : ZUP des Trois-Ponts à  
Roubaix.

Travail de DESS "Gestion de Projets". IAE de Lille, 1986.

OUVRAGE SOUS LA DIRECTION DE DUBY G.

Histoire de la France Urbaine - La ville aujourd'hui  
Editions du Seuil, octobre 1985 (tome 5).

OUVRAGE COLLECTIF - PLAN DE CONSTRUCTION -

Côté global de l'habitat; bilan thématique.

Plan construction 1981.

SEMINAIRE INTERNATIONALE DE MEDEA (ALGERIE)

Les systèmes urbains

Rapport des communications, STU, 1985.

VILLE D'HENIN-BEAUMONT.

Contrat de plan Etat/Région "mieux vivre en ville".

Rapport, 1985.

VILLE D'HENIN-BEAUMONT.

Plan de référence.

Rapport, 1979.

VILLE D'HENIN-BEAUMONT - DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),

Ampère-Carnot.

Rapport d'étude de mai 1983.

VILLE D'HENIN-BEAUMONT.

Plan d'occupation des sols (POS)

Rapport de présentation, approuvé en 1982.

-LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS-

- BATISSEUR : Bureau d'Accumulation et de Traitement des Informations et des Statistiques Servant aux Etudes URbaines
- CSP : Catégorie Socio-Professionnelle
- CERPEAU : Centre D'Etudes et de Recherches sur la Planification Economique, l'Aménagement et l'Urbanisme
- CIL : Centre d'Information sur le Logement
- DDE : Direction Départementale de l'Equipement
- DRE : Direction Régionale de l'Equipement
- HBNPC : Houillères da Bassin Nord-Pas de Calais
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- OPD : Office Public Départemental
- PAP : Prêts Aidés à la Propriété
- PLA : Prêts Locatifs Aidés
- PLH : Programme Local de l'Habitat

POS : Plan d'Occupation des Sols

RP : Recensement de la Population

SA : Société Anonyme

SCI : Société de Construction Immobilière

SEM : Société d'Economie Mixte

SIROCO : Système d'Information Répertoriant les Opérations de Construction

ZAC : Zone d'Aménagement Concerné

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

ZPIU : Zone de Peuplement Industriel et Urbain

- L I S T E   D E S   T A B L E A U X -

TABLEAU N°1

Etat de la population municipale de la commune d'HB, de  
Lens, de la ZPIU de Lens et du Pas de Calais

TABLEAU N°2

Evolution de la population municipale de la commune d'HB,  
de Lens, de la ZPIU, et du Pas de Calais

TABLEAU N°3

Evolution du parc de logements et de la population d'HB

TABLEAU N°4

Prévisions démographiques à l'horizon 1990 de quelques  
zones du NPC

TABLEAU N°5

Récapitulatif des prévisions démographiques d'HB à  
l'horizon 1990

TABLEAU N°6

Demande de logements au niveau du CIL d'HB

TABLEAU N°7

Etat des SDAU en France à fin 1982

TABLEAU N°8

Etat des POS en France à fin 1982

TABLEAU N°9

Hypothèses démographiques du NPC à fin 1986

TABLEAU N°10

Nombre de logements autorisés jusqu'en 1984 à HB

TABLEAU N°11

Nombre de logements terminés jusqu'en 1985 à HB

TABLEAU N°12

Nombre de résidences principales et secondaires à fin 1982  
à HB

TABLEAU N°13

Financement du logement à fin 1985 à HB

TABLEAU N°14

Récapitulation des besoins en logements à l'horizon 1990 à  
HB.

- L I S T E   D E S   G R A P H E S -

GRAPHE N°1

Construction graphique du bassin d'habitat contenant Hénin-Beaumont en 1975.

GRAPHE N°2

Construction graphique du bassin d'habitat contenant Hénin-Beaumont en 1982.

GRAPHE N°3

Evolution de la population municipale d'Hénin-Beaumont comparée à celle de Lens, de la ZPUI de Lens et du département du Pas de Calais.

GRAPHE N°4

Evolutions de la taille des ménages et de la population totale entre 1968 et 1975 dans la NPC.

GRAPHE N°5

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 1982 de la ville d'HB.

GRAPHE N°6

Le chômage en 1982 du NPC.

GRAPHE N°7

Evolution du parc de logement de la municipalité d'Hénin-Beaumont.

GRAPHE N°8

Evolution de la taille des logements et de la taille des ménages (68/82).

GRAPHE N°9

Répartition des familles en difficulté dont leur demande n'a pas été renouvelée.

GRAPHE N°10

Demande de logements locatifs au 28/05/86. Situations de familles.

GRAPHE N°11

Demande de logements locatifs au 28/05/86. Composition familiale.

GRAPHE N°12

Demande de logements locatifs au 28/05/86. Nombre de pièces souhaitées.

GRAPHE N°13

Demande de logements locatifs au 28/05/86. Ressources saisissables du foyer par mois.

GRAPHE N°13

Pyramide d'âges de 1968 de la ville d'HB.

GRAPHE N°14

Pyramide d'âges de 1975 de la ville d'HB.

GRAPHE N°15

Pyramide d'âges de 1982 de la ville d'HB.

GRAPHE N°16

Comparaison de la structure de la population du NPC en 1982 et en 1975.

- L I S T E   D E S   C A R T E S -

CARTE N°1

Les zones d'emploi de la Région Nord-Pas de Calais dont la zone A et la sous-zone B de Lens.

CARTE N°2

Les bassins d'habitat de la Région Nord-Pas de Calais au sens de l'association BATISSEUR.

CARTE N°3

Le district d'Hénin-Carvin.

CARTE N°4

Le bassin d'habitat d'Hénin-Beaumont en 1982.

CARTE N°5

Le bassin d'habitat d'Hénin-Beaumont en 1975.

CARTE N°6

Le bassin d'habitat d'Hénin-Beaumont selon la DRE du Nord-Pas de Calais.

- L I S T E D E S S C H E M A S -

GRAPHE N°1

Articulation des différents éléments d'un PLH

GRAPHE N°2

Analyse des flux dans le parc locatif social à HB

GRAPHE N°3

La matrice produit/marché

GRAPHE N°4

Principaux éléments du marché du logement

GRAPHE N°5

Le fonctionnement du modèle CASBAH

GRAPHE N°6

Le système habitat avec son environnement

GRAPHE N°7

La décomposition en sous-systèmes

GRAPHE N°8

Le système habitat/habitant.

- A N N E X E S -

ANNEXE N° 1

Circulaire du 7 mai 1985 relative au développement des programmes locaux de l'habitat.

ANNEXES N°2

Circulaire n° 84-40 du 26 juin 1984 relative au comité interministériel pour les villes.

ANNEXE N°3

Données sur la population et les résidences principales des RP (68-75-82) des communes de la zone B de Lens.

ANNEXE N°4

Données des RP (68-75-82) de la commune d'Hénin-Beaumont.

ANNEXE N°5

Données de SIROCO sur Hénin-Beaumont.

ANNEXE N°6

Données sur le patrimoine logement des HBNPC.

ANNEXE N°7

Indicateurs de disparités de la ville d'Hénin-Beaumont.

ANNEXE N°8

Programme (en BASIC) d'évaluation des besoins en logements.



ANNEXE N° 1

CIRCULAIRE DU 7 MAI 1985 RELATIVE AU DEVELOPPEMENT  
DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT



Paris, le 7 MAI 1985

CIRCULAIRE N° 85-31 DU 7 mai 1985  
RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES  
PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

Le Ministre de l'Urbanisme, du Logement  
et des Transports

à

Messieurs les Commissaires de la République  
de région  
-Direction régionale de l'équipement-

Madame et Messieurs les Commissaires  
de la République de département  
-Direction départementale de l'équipement-

REF : - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition  
des compétences entre les communes, les départements, les régions  
et l'Etat ;

- Décret n° 84-531 du 16 juin 1984, portant création d'un comité  
interministériel pour les villes ;

- Décret n° 84-702 du 30 juin 1984 modifiant le code de la construc-  
tion et de l'habitation et relatif aux conseils départementaux de l'habitat ;

- Circulaire n° 84-40 du 26 juin 1984 relative au comité interministé-  
riel pour les villes modifiée par la circulaire n° 85-07 du 7 février 1985 ;

- Circulaire du 20 décembre 1984 relative à la généralisation des  
dispositifs d'aide aux familles en difficulté temporaire pour faire face à  
leurs dépenses de logements, au développement de dispositifs d'accueil d'insertion et de garantie dans le logement, et à l'utilisation des pouvoirs de réservations des logements sociaux ;

- Circulaire du 21 janvier 1985 relative à la programmation des  
aides au logement en 1985.

La loi du 7 janvier 1983 citée en référence prévoit par son article  
78 que "les communes ou les établissements publics de coopération intercom-  
munale peuvent définir un programme local de l'habitat qui détermine leurs  
opérations prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes  
mal logées ou défavorisées".

Elle précise par son article 80 que "dans chaque département et après avis du conseil général, le représentant de l'Etat répartit les crédits affectés au département en tenant compte des priorités définies dans les programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes ou leurs groupements, et en veillant au respect des objectifs nationaux, notamment pour le logement des personnes mal logées ou défavorisées".

Un programme local de l'habitat constitue ainsi un instrument par lequel la commune, ou le groupement de communes, peut afficher, en cohérence avec l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme, ses choix et ses objectifs en matière d'habitat et notamment de logement des plus défavorisés.

Un programme local de l'habitat revêt toutefois un intérêt particulier dans les agglomérations où se posent avec acuité des problèmes de ségrégation, ou de vacance.

Il vous appartient d'afficher clairement auprès des communes urbaines, et surtout des groupements de communes urbaines de votre région ou de votre département, les objectifs sociaux poursuivis par l'Etat en matière de politique de l'habitat, et de faire valoir à vos interlocuteurs que seuls les programmes locaux de l'habitat conformes à ces objectifs, tant en terme de production de logements que d'attributions et de gestion, pourront être pris en compte dans la programmation départementale des aides publiques.

Je vous demande de susciter dans votre région ou dans votre département le plus grand nombre de programmes locaux de l'habitat conformes aux objectifs de l'Etat, et de relancer dans ce cadre la conclusion de conventions locales pour l'habitat des populations ayant des problèmes spécifiques de logement.

I - Vous suscitez le plus grand nombre de programmes locaux de l'habitat conformes aux objectifs de l'Etat

A) La teneur des programmes locaux de l'habitat que vous considérez comme conformes aux objectifs de l'Etat.

Un programme local de l'habitat est un document d'orientation par lequel la commune ou le groupement de communes définit des programmes d'actions à moyen terme, portant sur l'ensemble du parc de logements privés et sociaux situés sur son territoire.

Un programme local de l'habitat englobe donc la démarche du "projet de quartier" et peut en outre représenter le volet consacré à l'habitat d'une coopération intercommunale formalisée dans une charte intercommunale de développement et d'aménagement.

Pour être conforme aux objectifs du Gouvernement, la définition des programmes dégagés au vu des résultats d'une étude menée sur le bassin d'habitat, devrait systématiquement s'accompagner de la mise en place, en concertation avec les autres partenaires intéressés, d'instruments permettant de suivre l'exécution des actions mises en oeuvre ou de résoudre les premiers dysfonctionnements mis en évidence par l'étude.

Ces programmes devraient enfin comprendre la mise au point d'une véritable politique d'attribution, dans l'agglomération, des logements locatifs sociaux.

1°) Les objectifs des programmes d'action auxquels l'Etat peut souscrire doivent être clairement affichés par vos soins comme étant :

- d'apporter des solutions appropriées à la question de l'hébergement et du logement des personnes mal-logées ou sans abri et d'assurer aux travailleurs migrants et à leurs familles des conditions de logement décentes et qui facilitent leur intégration.
- et plus généralement de lutter contre la ségrégation sociale par la diversification des populations accueillies par chaque type de patrimoine et chaque quartier, et par une cohérence accrue entre les politiques de réhabilitation et de construction neuve afin que des programmes nouveaux ne contribuent pas à la désaffectation et au déséquilibre du patrimoine existant.

Les objectifs affichés par la collectivité en matière d'habitat seront d'autant plus pertinents que le programme local de l'habitat fera état d'une part des instruments d'urbanisme, d'action sociale et de transports urbains que la collectivité entend mettre en oeuvre pour concourir à la réalisation de ces objectifs, d'autre part des concours financiers susceptibles d'être mobilisés localement.

2°) L'étude doit permettre de porter une appréciation sur les mécanismes de fonctionnement du marché du logement dans le bassin d'habitat.

Elle devra donc, en tenant compte des études déjà réalisées dans l'agglomération et en mettant à profit leurs résultats, s'attacher à mettre notamment en évidence :

- la structure du parc de logements dans le bassin d'habitat, en particulier, la localisation des logements-foyers et, le cas échéant, des différentes formes d'habitat précaire ;
- la nature des populations sans-abri, mal logées ou en attente d'un logement et les conditions de logement des plus défavorisés ;
- le comportement des bailleurs et l'utilisation du parc communal ;
- et, plus généralement, les évolutions spatiales et par type de parc de l'offre et de la demande globales de logement et leur adéquation.

3°) Les instruments dont la mise en place doit accompagner la définition des programmes d'action pour que le programme local de l'habitat puisse être retenu en priorité sont enfin :

important

⌋ - une instance de concertation entre les élus locaux et les différents bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la commune ou du bassin d'habitat ; cette instance permettra une information réciproque sur les attributions opérées ou refusées par chaque organisme, dégagera des modalités d'application harmonisées ou communes des règles d'attribution en vigueur dans le département et s'assurera de la cohérence de ces modalités et de l'utilisation des réservations consenties par les organismes au profit des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ; un fichier commun de demandeurs de logements locatifs sociaux pourrait faciliter cette concertation ;

→ ⌋ - une commission d'aide aux familles en difficulté temporaire pour faire face à leurs dépenses de logement, intervenant sur le parc locatif social et privé de l'agglomération seule ou de l'ensemble du département et, le cas échéant, si les partenaires locaux en souhaitent la mise en place, un fonds local d'aide au relogement et de garantie ; vous vous référerez, pour la mise en place de la commission d'aide aux familles en difficulté temporaire pour faire face à leurs dépenses de logement, et du fonds local d'aide au relogement et de garantie, à la circulaire du 20 décembre 1984 citée en référence ;

→ ⌋ - un observatoire permanent du logement chargé d'un suivi régulier de l'évolution du parc et de son occupation, notamment de la vacance et des impayés, réunissant, autour des élus des collectivités concernées et de leurs services techniques, la direction départementale de l'équipement, la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, les bailleurs-sociaux, les PACT-ARIM, des représentants des gestionnaires ou bailleurs privés et les différents professionnels intéressés ; l'observatoire ainsi mis en place pourra utilement être constitué en véritable commission locale de l'habitat en s'élargissant aux représentants des locataires, aux syndicats, aux associations familiales, aux associations caritatives et aux organismes sociaux.

B) Les moyens par lesquels vous pourrez susciter la mise au point de tels programmes

1°) Les Commissaires de la République de région disposeront en 1985 des crédits du comité interministériel pour les villes pour participer au financement des investissements effectués par la commune ou le groupement de communes pour l'élaboration d'un programme local de l'habitat conforme aux objectifs précités.

L'étude éventuelle, lorsqu'elle n'est pas réalisée en régie, et les investissements nécessaires à la mise en place, par la collectivité locale, d'un observatoire permanent du logement et d'un fichier commun de demandeurs de logements locatifs sociaux, sont subventionnés à hauteur de 35 % de la dépense hors taxe dans la limite d'un plafond de subvention de 100 000 F en cas de programme local de l'habitat communal.

aide de la Région

⌋ Le taux de subvention est porté à 50 % de la dépense hors taxe dans la limite d'un plafond de subvention de 200 000 F, en cas de programme local de l'habitat élaboré par un groupement de communes ou dans un pôle de conversion.

Les plafonds indiqués ci-dessus pourront être très exceptionnellement dépassés en cas de démarche particulièrement innovante.

2°) Vous encouragerez la mise en place par la commune ou le groupement de communes intéressé, d'un groupe de travail associant de la manière la plus large les différents partenaires susceptibles d'apporter leur contribution et dont la composition préfigurera celle de l'observatoire permanent du logement.

Vous soulignerez au maire de la commune ou au président de l'organisme de coopération intercommunale les avantages d'une association véritable des organisations d'usagers, des syndicats, et des organismes sociaux dès la phase de réflexion et le début du groupe de travail.

Vous leur soulignerez également l'intérêt de conférer un caractère public aux résultats de l'étude éventuelle et à la nature des programmes d'action retenus.

C) Les contreparties que l'Etat est disposé à consentir au regard d'un programme local de l'habitat qui réponde aux exigences que vous aurez formulées.

Dès qu'un programme local de l'habitat vous apparaîtra, après consultation du conseil départemental de l'habitat, comme conforme aux objectifs de politique nationale rappelés ci-dessus et comportant les instruments adéquats, vous serez amenés à vous rapprocher plus étroitement des élus municipaux concernés en ce qui concerne les décisions de financement que vous prendrez sur leur territoire :—

- vous accorderez les crédits du comité interministériel pour les villes en priorité aux actions incluses dans le programme local de l'habitat ;

- vous assurerez une programmation cohérente des crédits d'aide à la pierre, notamment de catégorie II, avec les objectifs communs, sur l'agglomération, de l'Etat et de la commune ou du groupement de communes, et vous respecterez, dans le cadre des montants de crédits qui vous sont affectés, l'ordre de priorité des opérations défini par le programme local de l'habitat ;

- vous examinerez le cas échéant, les demandes de dérogation à la réglementation des aides de l'Etat au logement ; les programmes locaux de l'habitat doivent respecter les règles qui président à l'attribution des aides de l'Etat ; les textes qui les définissent comportent toutefois des possibilités de dérogations dont il vous appartient d'assurer l'instruction et la décision lorsqu'elle vous est déléguée, l'instruction et la transmission à la direction de la construction lorsque la décision incombe aux ministres compétents ; les demandes de dérogation non prévues par les textes en vigueur visant à une meilleure adéquation des conditions d'attribution des aides aux objectifs définis par le programme local de l'habitat en conformité avec ceux de l'Etat, seront transmises après instruction par vos soins, accompagnées de votre avis, à la direction de la construction, sous le timbre de la sous-direction du financement et du budget (CH/EF) pour les aides à la personne, de la sous-direction des aides à la construction et à l'amélioration

de l'habitat (CH/EA) pour les caractéristiques financières des aides à la pierre et de la sous-direction de l'économie du bâtiment (CH/TE) pour les caractéristiques techniques des aides à la pierre, en vue d'un examen concerté avec les départements ministériels concernés par la démarche, et décision ministérielle ou interministérielle corrélative conduisant éventuellement à un aménagement souhaitable des textes.

Vous présenterez par ailleurs pour avis au conseil départemental de l'habitat les modalités d'applications harmonisées ou communes élaborées en matière d'attribution des logements locatifs sociaux, dans le cadre du programme local de l'habitat, et si ces modalités vous apparaissent, au terme de cette consultation, cohérentes et compatibles avec les règles en vigueur dans le département, vous vous rapprocherez plus étroitement des communes ou des groupements de communes concernés dans l'utilisation des réservations de logements locatifs sociaux qui vous reviennent.

Vous pourrez enfin inciter les communes rurales qui sont situées à proximité d'un bassin d'habitat important à élaborer un programme local de l'habitat dont les programmes d'actions constitueront des propositions de réponses durables à la pression immobilière et foncière exercée sur ces communes et vous adapterez bien entendu dans ce cas les indications qui précèdent.

II - Vous relancerez dans le cadre des programmes locaux de l'habitat les conventions locales pour l'habitat des populations ayant des problèmes spécifiques de logement

A) Les conditions dans lesquelles vous pourrez entamer la négociation de telles conventions.

1°) Il est désormais souhaitable que les conventions locales pour l'habitat des populations ayant des problèmes spécifiques de logement soient précédées de l'élaboration d'un programme local de l'habitat dont les objectifs généraux font l'objet d'un consensus entre l'Etat et la commune ou le groupement de communes.

L'étude réalisée pour la mise au point du programme local de l'habitat n'est toutefois pas toujours suffisante pour l'établissement de ces conventions et peut être complétée par une étude spécifique dite "bilan-diagnostic" destinée à évaluer les besoins d'habitat des populations spécifiques, et qui sert de base à la conclusion des conventions locales.

Les bilans-diagnostic devront en conséquence s'inscrire dorénavant, dans toute la mesure du possible, dans le processus d'élaboration d'un programme local de l'habitat.

2°) Les Commissaires de la République de région disposeront en 1985, des crédits du comité interministériel pour les villes pour financer l'étude représentative du bilan-diagnostic.

Le taux de subvention est fixé à 35 % de la dépense hors taxe en cas de bilan-diagnostic réalisé sur le territoire d'une commune, et à 50 % de la dépense hors taxe en cas de bilan-diagnostic réalisé sur le territoire de plusieurs collectivités territoriales ou dans un pôle de conversion.

B) Les méthodes de négociation et le contenu des conventions locales

1°) Vous mettrez en place, pour le suivi de l'élaboration du bilan-diagnostic, et pour la négociation de la convention locale, un groupe de travail spécifique dont la composition devra permettre d'assurer la cohérence du programme local de l'habitat et de la convention locale, et qui impliquera utilement les centres d'hébergement et l'ensemble des gestionnaires institutionnels de logement dans la commune.

2°) Les actions sur lesquelles vous pourrez prendre au nom de l'Etat des engagements de financement au titre des aides au logement seront prioritairement les programmes :

- de production, par construction ou acquisition-amélioration, de logements adaptés aux besoins des populations fragiles, notamment de logements locatifs à vocation sociale individuels ou en habitat collectif de petite dimension ;
- de construction d'ensembles d'habitat collectif bien situé et de petites dimensions adaptés à la cohabitation de populations immigrées et non immigrées ;
- d'accroissement au sein du parc locatif social existant du nombre de petits logements à destination des jeunes notamment ou de grands logements, par division, jumelage ou extension.

Les Commissaires de la République de région disposent en 1985 de crédits d'aide à la pierre de catégorie II qui pourront leur permettre, sur proposition des Commissaires de la République de département, de contribuer au financement des opérations concernées.

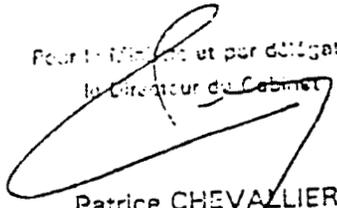
La mise au point des programmes concernant les bailleurs sociaux signataires devra être systématiquement accompagnée d'une adaptation de la gestion de ces organismes et de la mise en place d'un personnel social chargé d'assurer une gestion de proximité. Les bailleurs sociaux concernés pourront à cette fin bénéficier de l'aide de l'Etat prévue par le comité interministériel pour les villes pour l'accueil ou le maintien dans le parc social des familles en situation difficile.

Les projets de conventions locales qui auront été élaborés dans ce cadre devront être soumis pour avis à la direction de la construction sous le timbre de la sous-direction de la programmation et des actions sociales (CH/HA).

La direction de la construction, sous-direction de la programmation et des actions sociales (CH/HA), est plus généralement à même de vous apporter toutes précisions ou moyens méthodologiques dont vous souhaiteriez disposer pour mener à bien votre action.

Je vous demande de me faire part pour le 30 juin 1985 des communes ou groupements de communes de votre département avec lesquels vous aurez entamé un processus d'élaboration d'un programme local de l'habitat et le cas échéant de réalisation d'un bilan-diagnostic.

Fait à Paris le 15/06/85 et par délégation  
Le Directeur du Cabinet

  
Patrice CHEVALLIER

ANNEXE N° 2

CIRCULAIRE N° 84-40 DU 26 JUIN 1984 RELATIVE

AU COMITE INTERMINISTERIEL POUR LES VILLES



CIRCULAIRE No 84-40 DU 26 JUIN 1984

RELATIVE AU COMITE INTERMINISTERIEL POUR LES VILLES

Le Ministre de l'Urbanisme et du Logement

à

Messieurs les Commissaires de la République de Région  
Madame et Messieurs les Commissaires de la République de Département

Le Comité Interministériel pour les villes s'est réuni le 18 juin 1984 sous la présidence du Premier Ministre. Avec sa mise en place, l'Etat dispose des moyens pour définir, animer et coordonner son action pour les villes, destinée à favoriser la solidarité sociale en ville, à lutter contre l'insalubrité et à développer l'innovation pour améliorer le cadre de vie.

Les actions à engager concernent aussi bien les quartiers qui connaissent des phénomènes de dégradations sociale et urbaine particulièrement graves que certains quartiers existants où une intervention de l'Etat sur l'équilibre social est nécessaire pour prévenir de tels phénomènes.

+

+ +



Les Français sont désormais devenus des citoyens : plus des trois quart d'entre eux vivent dans les villes. Cependant tous ne peuvent pas participer pleinement à la civilisation urbaine.

En effet, les villes sont souvent confrontées à des dysfonctionnements graves : inadaptation ou vétusté du cadre bâti, carence des services urbains, déséquilibres sociaux entre les quartiers, mais aussi entre les communes au sein d'une agglomération...

Ces dysfonctionnements ont souvent été aggravés par l'absence de solidarité intercommunale.

En outre, l'urbanisme traditionnel a trop souvent souffert de modes d'approche limités : pas de vision globale du devenir de la ville ou du quartier, des interventions morcellées, une attention trop exclusivement centrée sur le bâti et les équipements au détriment de la gestion et la vie sociale.

Cette situation concerne non seulement les responsables locaux mais aussi l'Etat.

A ce jour, de nombreuses initiatives ont donc été prises fondées sur une collaboration active de l'Etat et des collectivités locales ; cette action porte déjà ses fruits. Une meilleure cohérence entre les interventions, une diffusion accrue des différentes expériences engagées, une orientation optimale des moyens sont nécessaires. Créé à cet effet, le Comité Interministériel pour les Villes est chargé de coordonner l'ensemble des actions du Gouvernement en faveur de la ville et en particulier celle qui tend à :

- rendre les villes plus solidaires et mieux équilibrées : par la définition au niveau intercommunal ou de l'agglomération de priorités et la planification des besoins d'aides de l'Etat...
- animer les projets dans les quartiers existants : par la définition et la mise en oeuvre d'un "projet de quartier" avec un programme global de développement géré par une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine. Les actions concernent également les opérations programmées d'amélioration de l'habitat en milieu rural pour lesquelles j souhaite particulièrement que des politiques communes avec d'autres collectivités locales soient recherchées.
- lutter contre l'insalubrité : par la suppression de l'insalubrité existante (démolition de bâtiments ou îlots insalubres), ou la prévention de la constitution de poches nouvelles d'insalubrité.
- innover dans l'urbanisme et l'habitat pour améliorer le cadre de vie urbain : il s'agit d'actions telles que celles conduites par la Mission Banlieues 89, le Conseil National pour la Prévention de la Délinquance, mais aussi d'actions relevant d'un ou plusieurs ministères, les contrats famille, des actions à caractère socio-préventif, des démarches expérimentales dans certains projets de quartiers nouveaux... L'effort portera sur les actions innovantes susceptibles de se démultiplier ou qui ont une finalité socio-économique.

+

+ . +

J'attire votre attention sur plusieurs points.

Définie et conduite au sein du Comité Interministériel, cette politique doit être mise en oeuvre avec la plus large implication des services locaux de l'Etat ; ce doit d'ailleurs être déjà le cas pour les opérations menées sous l'égide de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers. Ce point est important car la moitié des crédits dépendant du C.I.V. sont déconcentrés, et relèvent donc pour leur gestion de votre responsabilité directe.

## Une instance d'orientation et de coordination : le Comité Interministériel pour les Villes

Ces trois dernières années de nombreuses initiatives se sont développées sous l'impulsion de l'Etat, en liaison étroite avec les collectivités locales afin de répondre aux principaux problèmes engendrés par ces dysfonctionnements de la ville.

Dès la fin de 1981 a été créée la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers (commission présidée par M. DUBEDOUT puis par M. PESCE), destinée à aider les communes à promouvoir des programmes locaux de développement social dans les quartiers les plus dégradés.

A partir de 1982, le Ministère de l'Urbanisme et du Logement a réorienté ses politiques urbaines et ses moyens de financement vers l'innovation urbaine, la lutte contre la ségrégation sociale en ville et la réhabilitation des quartiers dégradés.

Différents Ministères ont mis en place de nouveaux modes d'animation des politiques urbaines en collaboration avec les collectivités locales. C'est notamment le cas du Ministère des Affaires Sociales et de la Solidarité Nationale qui a lancé la formule des contrats "famille" ainsi que celle des contrats d'agglomération pour une meilleure insertion des communautés d'origine étrangère.

Le IXe Plan a lui aussi fortement mis l'accent sur la ville avec notamment le Programme Prioritaire d'Exécution "Mieux vivre dans la ville" qui fixe pour les cinq années à venir des objectifs ambitieux en matière de réhabilitation de logements existants, de développement social des quartiers et de maîtrise de l'urbanisation.

La mise en oeuvre des contrats de Plan signés entre l'Etat et les Régions va permettre de démultiplier cette action.(1)

Pour sa part, le Conseil National pour la Prévention de la Délinquance créé en 1983 aide un certain nombre d'actions locales s'inscrivant dans cette dynamique, dans plusieurs dizaines de villes ou départements.

Enfin la Mission Banlieues 89, lancée en 1983, favorise l'émergence de nouveaux scénarios urbains.

---

(1) L'instruction du Premier Ministre en date du 7 mai relative à ce sujet et la circulaire qui y est jointe de Monsieur le Secrétaire d'Etat auprès du Premier Ministre et de moi-même, stipulent que le nombre de quartiers et de logements retenus doit être limité. De la sorte, sera évitée une trop grande dispersion des efforts et des financements : cette sélectivité dans le choix des opérations est d'autant plus justifiée qu'il existe désormais d'autres moyens de traitement des quartiers, avec les actions de prévention du C.I.V.

Pour relever le défi urbain des années 80 de nouvelles démarches locales et un effort national de solidarité et d'innovation s'imposent, afin que le droit à la ville soit effectif pour l'ensemble de ceux qui y habitent.

Les nouvelles démarches locales d'urbanisme soulignent de plus en plus la nécessité d'aborder les problèmes de la ville et des quartiers en fonction d'un projet de développement élaboré, et mis en oeuvre par les élus avec la collaboration de tous les partenaires concernés et en particulier des habitants, des administrations et des différents professionnels.

La réalisation d'aménagements ponctuels successifs doit faire place à une gestion continue de la ville et des quartiers. Cette démarche doit permettre à la fois de redéployer la fonction urbaine des centres villes, de restructurer et de réanimer les banlieues, de créer des quartiers nouveaux en continuité avec la ville.

La réussite de tels projets suppose un partage clair des responsabilités et des prérogatives :

- les communes ont la responsabilité de la définition et de la mise en oeuvre des politiques urbaines, tant en direction des quartiers existants que pour le développement de nouvelles zones d'habitat. Cette réforme, créée par le transfert des compétences et la globalisation des aides, va être complétée par la loi sur l'aménagement ;
- garant de la solidarité nationale, l'Etat reste présent dans des situations locales où se cumulent des phénomènes de dégradations, et il doit aussi contribuer à prévenir ces phénomènes dans les quartiers menacés ; de même il poursuit son effort d'innovation pour améliorer le cadre de vie et l'habitat.

Par ailleurs, l'Etat conserve la maîtrise des aides au logement : il entend leur donner la meilleure efficacité économique et sociale. En particulier, il apporte son aide aux politiques urbaines à partir d'une programmation de ces crédits adaptée et conçue en fonction des besoins locaux, tels qu'ils peuvent être hiérarchisés et planifiés par les collectivités locales, ou leurs groupements.

L'efficacité dans l'action procédera d'une mise en oeuvre dynamique des rapports entre l'Etat et les Villes tels qu'ils sont définis à partir des partages de compétences énoncés précédemment. En réponse aux projets que les communes élaborent, l'Etat apporte son soutien et ses aides dans le cadre d'une politique globale coordonnée par le Comité Interministériel pour les Villes.

Conformément à la décentralisation, de nombreuses aides de l'Etat relatives à l'aménagement des quartiers ont été globalisées ; les actions conduites par le Comité pour les Villes ne contredisent pas ce fait. Les aides qui sont octroyées en faveur d'actions préventives sur les quartiers existants, de la lutte contre l'insalubrité, de l'innovation, résultent d'un effort de l'Etat à la mesure de l'importance qu'il attache au devenir des quartiers et des villes ; aussi l'exigence et la sélectivité devront présider au choix des opérations que vous financerez :

- . en matière de prévention, vous veillerez à ce que les projets qui vous sont présentés soient des projets globaux de développement, adaptés aux quartiers, avec des équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine dotées de la compétence et de la pluridisciplinarité nécessaires. Pour ces opérations, il vous appartient de prendre les décisions de subvention conformément à la déconcentration décidée par le C.I.V. et dans le respect des règles de financement, telles qu'elles vous sont précisées plus loin. Vous devez rechercher également la meilleure coordination avec les collectivités locales pour aboutir à une efficacité économique et sociale accrue des aides publiques.
- . Priorité sera accordée aux actions de lutte contre l'insalubrité insérées dans des programmes globaux, ainsi qu'aux dossiers proposant des solutions les plus pertinentes pour le relogement et l'accompagnement social des populations concernées.
- . Les crédits d'innovation devront réellement contribuer à la recherche de solutions originales à des problèmes locaux ; c'est déjà le cas de la mission Banlieues 89 ou bien du Conseil National de Prévention de la Délinquance.

Par leur nature, ces actions ne font pas l'objet d'un affichage et relèvent de décisions nationales, cas par cas ; il est nécessaire de consulter au préalable la direction ou la mission compétente, sauf consignes particulières précisées par un texte particulier.

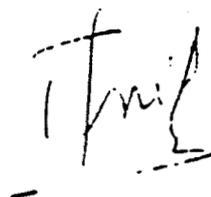
Les décisions du Comité Interministériel pour les Villes qui vous sont adressées s'appliqueront en 1984 et 1985. Fin 1985, un bilan des actions engagées ou réalisées sera effectué.

+

+ +

Vous trouverez ci après l'ensemble des dispositions retenues par le Comité pour les Villes ; elles s'ordonnent autour de trois axes : coordination et organisation, financement, modalités de mise en oeuvre de chacune des actions.

Le Ministre de l'Urbanisme et du Logement

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. P. ...', written over a dashed rectangular box.

## PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

### OBJECTIF

La loi du 7 janvier 1983 fixe les principes de la concertation entre l'Etat et les collectivités locales en matière de logement : les communes ou groupements de communes élaborent des programmes locaux de l'habitat qui déterminent leurs actions prioritaires, notamment en faveur des personnes mal logées ou défavorisées. Le Commissaire de la République répartit les crédits de l'Etat en tenant compte de ces programmes.

Les aides au logement doivent contribuer à l'équilibre social des quartiers existants, à la lutte contre la ségrégation sociale : une plus grande cohérence des choix (réhabilitation, construction neuve) et une politique d'attribution des logements sociaux sont à rechercher.

De la sorte, ces aides constituent pour l'Etat, l'outil essentiel d'accompagnement des politiques urbaines conduites par les collectivités locales.

L'objectif des programmes locaux de l'habitat est d'assurer une définition des besoins en matières d'aides au logement à partir des opérations planifiées ainsi qu'une définition des priorités ; la définition d'un programme local de l'habitat constitue aussi l'occasion de mettre en place un processus nouveau de prise et de gestion des décisions relatives à l'habitat ( politique de construction, de réhabilitation, politique de peuplement, ...), fondé sur une réelle concertation entre tous les partenaires.

La recherche de solutions intercommunales à ce problème est bien entendu souhaitée, voire dans certains cas, nécessaire ; ce peut être le cas de certaines chartes intercommunales.

### AIDES DE L'ETAT

La réalisation d'un programme local de l'habitat, nécessite d'une part des études sur différents thèmes (évaluation des besoins en logement, problèmes des mal logés ...) réalisées sous l'égide de la collectivité locale destinées à éclairer ses choix, mais aussi la mise en place d'un certain nombre d'outils permanents pour assurer un suivi dans le temps de la situation de l'habitat.

Les dépenses induites par cette démarche (études, investissements pour la mise en place d'outils permanents) sont subventionnées par le Ministère de l'Urbanisme et du Logement : son aide est une subvention de 35% de la dépense hors taxe. Le montant de la subvention demandée ne pourra excéder 100 000 F, que dans le cas d'une demande conjointe effectuée par les communes d'une agglomération urbaine ou d'un bassin d'habitat, et dans le cas de démarches particulièrement innovantes.

#### **MODALITES DE FINANCEMENT**

Une demande présentée par une commune incluse dans un groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme doit faire état de l'accord de ce groupement.

Les demandes de subvention sont à adresser par les Communes ou leurs groupements aux Commissaires de la République de département (Direction Départementale de l'Equipement), accompagnée d'un projet de convention à passer avec un organisme d'étude compétent.

Concernant les études, le devis doit être établi en fonction des frais réels, les rémunérations satisfaisant aux conditions de la circulaire A.F.U. No 1 800 modifiée.

La décision de financement ne pourra être prise par le Commissaire de la République de Département qu'une fois constatée la disponibilité effective au niveau local des crédits correspondants.

Il s'agit de crédits du titre VI (M.U.L.) chap. 65-47 art. 50

#### **Références :**

+ loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences;

+ circulaire programmation du Ministère de l'Urbanisme et du Logement (31 janvier 1984)

ANNEXE N° 3

DONNEES SUR LA POPULATION ET LES RESIDENCES

PRINCIPALES DES RP (68-75-82) DES COMMUNES

DE LA ZONE B DE LENS

## POPULATION

RECENSEMENT INSEE 1968-75-82 * touche ou contient HB	ETAT						EVOLUTION					
	1968		1975		1982		68/75		75/82		68/82	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
ZPIU DE LENS	346495	100,0	332605	100,0	327383	100,0	-13890	-4,01	-5222	-1,57	-19112	-5,52
LENS	41874	12,1	40199	12,1	38244	11,7	-1675	-4,00	-1955	-4,86	-3630	-8,67
LIEVIN	35853	10,3	33070	9,9	33096	10,1	-2783	-7,76	26	0,08	-2757	-7,69
HENIN-BEAUMONT *	26892	7,8	26405	7,9	26037	8,0	-487	-1,81	-368	-1,39	-855	-3,18
AVION	22422	6,5	22894	6,9	21023	6,4	472	2,11	-1871	-8,17	-1399	-6,24
CARVIN	17097	4,9	15601	4,7	16206	5,0	-1496	-8,75	605	3,88	-891	-5,21
HARNES	14622	4,2	13845	4,2	13996	4,3	-777	-5,31	151	1,09	-626	-4,28
MERICOURT	13416	3,9	13806	4,2	13273	4,1	390	2,91	-533	-3,86	-143	-1,07
COURRIERES *	9296	2,7	12491	3,8	12612	3,9	3195	34,37	121	0,97	3316	35,67
BULLY-LES-MINES	14052	4,1	12250	3,7	12547	3,8	-1802	-12,82	297	2,42	-1505	-10,71
SALLAUMINES	14768	4,3	12971	3,9	12081	3,7	-1797	-12,17	-890	-6,86	-2687	-18,19
MONTIGNY-EN-GOHELLE *	8908	2,6	9232	2,8	11140	3,4	324	3,64	1908	20,67	2232	25,06
ROUVROY *	9780	2,8	9262	2,8	9608	2,9	-518	-5,30	346	3,74	-172	-1,76
NOYELLES-SOUS-LENS	9834	2,8	8779	2,6	8188	2,5	-1055	-10,73	-591	-6,73	-1646	-16,74
MAZINGARBE	10060	2,9	8992	2,7	8114	2,5	-1068	-10,62	-878	-9,76	-1946	-19,34
BILLY-MONTIGNY *	10077	2,9	8834	2,7	7682	2,3	-1243	-12,34	-1152	-13,04	-2395	-23,77
FOQUIERES-LES-LENS	8801	2,5	7758	2,3	7550	2,3	-1043	-11,85	-208	-2,68	-1251	-14,21
VENDIN-LE-VIEIL	7208	2,1	6866	2,1	6934	2,1	-342	-4,74	68	0,99	-274	-3,80
LOOS-EN-GOHELLE	7733	2,2	6958	2,1	6706	2,0	-775	-10,02	-252	-3,62	-1027	-13,28
GRENAV	8063	2,3	6902	2,1	5875	1,8	-1161	-14,40	-1027	-14,88	-2188	-27,14
COURCELLES-LES-LENS	5965	1,7	5874	1,8	5855	1,8	-91	-1,53	-19	-0,32	-110	-1,84
NOYELLES-GODAULT *	5551	1,6	5050	1,5	5474	1,7	-501	-9,03	424	8,40	-77	-1,39
DOURGES *	5746	1,7	5402	1,6	5201	1,6	-344	-5,99	-201	-3,72	-545	-9,49
LOISON-SOUS-LENS	5223	1,5	4802	1,4	5022	1,5	-421	-8,06	220	4,58	-201	-3,86
ANNAY	5236	1,5	5139	1,5	4862	1,5	-97	-1,85	-277	-5,39	-374	-7,14
VERMELLES	4518	1,3	4299	1,3	4339	1,3	-219	-4,85	40	0,93	-179	-3,96
ANGRES	4384	1,3	4538	1,4	4239	1,3	154	3,51	-299	-6,59	-145	-3,31
ELEU-DIT-LEAUWETTE	2967	0,9	2878	0,9	3710	1,1	-89	-3,00	832	28,91	743	25,03
OROCOURT *	2361	0,7	3035	0,9	3458	1,1	674	28,55	423	13,94	1097	46,46
AIX-NOULETTE	2647	0,8	3347	1,0	3082	0,9	700	26,45	-265	-7,92	435	16,44
PONT-A-VENDIN	3489	1,0	3368	1,0	2882	0,9	-121	-3,47	-486	-14,43	-607	-17,40
SOUCHEZ	1800	0,5	1862	0,6	1872	0,6	62	3,44	10	0,54	72	4,00
GIVENCHY-EN-GOHELLE	1555	0,4	1627	0,5	1755	0,5	72	4,63	128	7,87	200	12,80
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE	1293	0,4	1388	0,4	1482	0,5	95	7,35	94	6,77	189	14,61
NOYELLES-LES-VERMELLES	1158	0,3	1084	0,3	1415	0,4	-74	-6,39	331	30,54	257	22,19
ESTEVELLES	1237	0,4	1183	0,4	1151	0,4	-54	-4,37	-32	-2,70	-86	-6,96
BOIS-BERNARD	609	0,2	614	0,2	672	0,2	5	0,82	58	9,45	63	10,33
DPT PAS-DE-CALAIS	1397099	100,0	1402295	100,0	1412413	100,0	5196	0,37	10118	0,72	15314	1,10
IZEL-LES-EQUERCHIN *	800	0,1	835	0,1	795	0,1	35	4,38	-40	-4,79	-5	-0,63
MOIGNIES *	12563	0,9	11649	0,8	10546	0,7	-914	-7,28	-1103	-9,47	-2017	-16,04
QUIERY-LA-MOTTE *	568	0,0	673	0,0	701	0,0	105	18,49	28	4,16	133	23,42
ZPIU DE LENS *	346495	24,8	332605	23,7	327383	23,2	-13890	-4,01	-5222	-1,57	-19112	-5,52
HENIN-BEAUMONT *	26892	1,9	26405	1,9	26037	1,8	-487	-1,81	-368	-1,39	-855	-3,18
ZPIU DE DOUAI *	42047	3,0	40817	2,9	39317	2,8	-1230	-2,93	-1500	-3,67	-2730	-6,44
DPT NORD	2418847	100,0	2511478	100,0	2520526	100,0	92631	3,83	9048	0,36	101679	4,21
ZPIU DE DOUAI *	169846	7,0	169711	6,8	163049	6,5	-135	-0,08	-6662	-3,93	-6797	-4,00
DOUAI	49187	2,0	45239	1,8	42576	1,7	-3948	-8,03	-2663	-5,89	-6611	-13,44
ESQUERCHIN *	800	0,0	751	0,0	714	0,0	-49	-6,13	-37	-4,93	-86	-10,67
REGION NPC	3815946	100,0	3913773	100,0	3932939	100,0	97827	2,56	19166	0,49	116993	3,10
ZPIU DE DOUAI *	211893	5,6	210528	5,4	202366	5,1	-1365	-0,64	-8162	-3,88	-9527	-4,50
DPT PAS-DE-CALAIS *	1397099	36,6	1402295	35,8	1412413	35,9	5196	0,37	10118	0,72	15314	1,10
ZPIU DE LENS *	346495	9,1	332605	8,5	327383	8,3	-13890	-4,01	-5222	-1,57	-19112	-5,52
HENIN-BEAUMONT *	26892	0,7	26405	0,7	26037	0,7	-487	-1,81	-368	-1,39	-855	-3,18

## RESIDENCES PRINCIPALES

RECENSEMENT INSEE 1968-75-82 * touche ou contient HB	ETAT						EVOLUTION					
	1968		1975		1982		68/75		75/82		68/82	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
ZPIU DE LENS	99920	100,0	103367	100,0	110799	100,0	3447	3,4	7432	7,2	10879	10,9
LENS	12458	12,5	13411	13,0	13958	12,6	953	7,6	547	4,1	1500	12,0
LIEVIN	10414	10,4	10434	10,1	11406	10,3	18	0,2	972	9,3	990	9,5
HENIN-BEAUMONT *	8365	8,4	8844	8,6	9283	8,4	479	5,7	439	5,0	918	11,0
AVION	6189	6,2	6755	6,5	6786	6,1	566	9,1	31	0,5	597	9,6
CARVIN	4805	4,8	4859	4,7	5480	4,9	54	1,1	621	12,8	675	14,0
HARNES	4298	4,3	4214	4,1	4721	4,3	-84	-2,0	507	12,0	423	9,8
MERICOURT	3464	3,5	3839	3,7	4219	3,8	373	10,8	380	9,9	753	21,7
COURRIERES *	2717	2,7	3530	3,4	3735	3,4	813	29,9	205	5,8	1018	37,5
BULLY-LES-MINES	4064	4,1	3912	3,8	4421	4,0	-152	-3,7	509	13,0	357	8,8
SALLAUMINES	3980	4,0	3878	3,8	4007	3,6	-102	-2,6	129	3,3	27	0,7
MONTIGNY-EN-GOHELLE *	2492	2,5	2690	2,6	3512	3,2	198	7,9	822	30,6	1020	40,9
ROUROY *	2608	2,6	2748	2,7	3184	2,9	140	5,4	436	15,9	576	22,1
NOYELLES-SOUS-LENS	3009	3,0	2870	2,8	2999	2,7	-139	-4,6	129	4,5	-10	-0,3
MAZINGARBE	2828	2,8	2744	2,7	2775	2,5	-84	-3,0	31	1,1	-53	-1,9
BILLY-MONTIGNY *	3056	3,1	3002	2,9	2823	2,5	-54	-1,8	-179	-6,0	-233	-7,6
FOUQUIERES-LES-LENS	2536	2,5	2448	2,4	2584	2,3	-88	-3,5	136	5,6	48	1,9
VENDIN-LE-VIEIL	1974	2,0	2034	2,0	2216	2,0	62	3,1	180	8,8	242	12,3
LOOS-EN-GOHELLE	2220	2,2	2104	2,0	2242	2,0	-114	-5,2	138	6,6	22	1,0
BREWAY	2288	2,3	2219	2,1	2080	1,9	-69	-3,0	-139	-6,3	-208	-9,1
COURCELLES-LES-LENS	1622	1,6	1628	1,6	1733	1,6	6	0,4	105	6,4	111	6,8
NOYELLES-GODAULT *	1559	1,6	1593	1,5	1814	1,6	34	2,2	221	13,9	255	16,4
DOURGES *	1704	1,7	1727	1,7	1790	1,6	21	1,2	63	3,6	84	4,9
LOISON-SOUS-LENS	1540	1,5	1528	1,5	1751	1,6	-12	-0,8	223	14,6	211	13,7
ANNAY	1549	1,6	1585	1,5	1582	1,4	36	2,3	-3	-0,2	33	2,1
VERMELLES	1372	1,4	1334	1,3	1485	1,3	-38	-2,8	151	11,3	113	8,2
ANGRES	1190	1,2	1311	1,3	1363	1,2	121	10,2	52	4,0	173	14,5
ELEU-DIT-LEAUWETTE	796	0,8	832	0,8	1114	1,0	36	4,5	284	34,1	320	40,2
DROCOURT *	770	0,8	909	0,9	1018	0,9	139	18,1	109	12,0	248	32,2
AIX-NOULETTE	790	0,8	953	0,9	970	0,9	163	20,6	17	1,8	180	22,8
PONT-A-VENDIN	1034	1,0	1051	1,0	974	0,9	17	1,6	-77	-7,3	-60	-5,8
BOUCHEZ	506	0,5	556	0,5	604	0,5	50	9,9	48	8,6	98	19,4
GIVENCHY-EN-GOHELLE	479	0,5	514	0,5	589	0,5	35	7,3	75	14,6	110	23,0
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE	401	0,4	463	0,4	518	0,5	62	15,5	55	11,9	117	29,2
NOYELLES-LES-VERMELLES	324	0,3	312	0,3	463	0,4	-12	-3,7	151	48,4	139	42,9
ESTEVELLES	337	0,3	334	0,3	356	0,3	-3	-0,9	22	6,6	19	5,6
BOIS-BERNARD	176	0,2	200	0,2	242	0,2	24	13,6	42	21,0	64	37,5
DPT PAS-DE-CALAIS	408364	100,0	435464	100,0	471294	100,0	27100	6,6	35830	8,2	62930	15,4
IZEL-LES-EBUERCHIN *	223	0,1	260	0,1	258	0,1	37	16,6	-2	-0,8	35	15,7
DIGNIES *	3417	0,8	3446	0,8	3558	0,8	29	0,8	112	3,3	141	4,1
BUIERY-LA-MOTTE *	174	0,0	210	0,0	227	0,0	36	20,7	17	8,1	53	30,5
ZPIU DE LENS *	99920	24,5	103367	23,7	110799	23,5	3447	3,4	7432	7,2	10879	10,9
HENIN-BEAUMONT *	8365	2,0	8844	2,0	9283	2,0	479	5,7	439	5,0	918	11,0
ZPIU DE DOUAI *	11073	2,7	11726	2,7	12428	2,6	653	5,9	702	6,0	1355	12,2
DPT NORD	729977	100,0	796411	100,0	850559	100,0	66434	9,1	54148	6,8	120582	16,5
ZPIU DE DOUAI *	169846	23,3	169711	21,3	163049	19,2	-135	-0,1	-6662	-3,9	-6797	-4,0
DOUAI	49187	6,7	45239	5,7	42576	5,0	-3948	-8,0	-2663	-5,9	-6611	-13,4
ESQUERCHIN *	800	0,1	751	0,1	714	0,1	-49	-6,1	-37	-4,9	-86	-10,8
REGION NPC	1138341	100,0	1231875	100,0	1321853	100,0	93534	8,2	89978	7,3	183512	16,1
ZPIU DE DOUAI *	180919	15,9	181437	14,7	175477	13,3	518	0,3	-5960	-3,3	-5442	-3,0
DPT PAS-DE-CALAIS *	408364	35,9	435464	35,3	471294	35,7	27100	6,6	35830	8,2	62930	15,4
ZPIU DE LENS *	99920	8,8	103367	8,4	110799	8,4	3447	3,4	7432	7,2	10879	10,9
HENIN-BEAUMONT *	8365	0,7	8844	0,7	9283	0,7	479	5,7	439	5,0	918	11,0

ANNEXE N° 4

DONNEES DES RP (68-75-82) DE LA COMMUNE

D'HENIN-BEAUMONT

NIN-BEAUMONT												
CENSEMENT ISEE 1968-75-82	ETAT						EVOLUTION					
	1968		1975		1982		68/75		75/82		68/82	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
TOTAL DES LOGEMENTS	8151	100,00	9361	100,00	10020	100,00	1210	14,84	659	7,04	1869	22,93
RESIDENCES PRINCIPALES	7833	96,10	8836	94,39	9252	92,34	1003	12,80	416	4,71	1419	18,12
RESIDENCES SECONDAIRES	15	0,18	39	0,42	44	0,44	24	160,00	5	12,82	29	193,33
LOGEMENTS VACANTS	303	3,72	486	5,19	724	7,23	183	60,40	238	48,97	421	138,94
RESIDENCES PRINCIPALES	7833	100,00	8836	100,00	9252	100,00	1003	12,80	416	4,71	1419	18,12
CONFORT												
SAVOIR-TOILETTE												
TOILETTE												
TOILETTE INTERIEURS	2547	32,52	4663	52,77	6680	72,20	2116	83,08	2017	43,26	4133	162,27
TOILETTE CENTRALES	2278	29,08	4196	47,49	6204	67,06	1918	84,20	2008	47,86	3926	172,34
TOILETTE CENTRALES	1214	15,50	2588	29,29	4424	47,82	1374	113,18	1836	70,94	3210	264,42
ACHÈVEMENT												
AVANT 1871	187	2,39	187	2,12	64	0,69	0	0,00	-123	-65,78	-123	-65,78
1871-1914	3316	42,33	2809	31,79	2040	22,05	-507	-15,29	-769	-27,38	-1276	-38,48
1914-1948	2923	37,32	3342	37,82	3496	37,79	419	14,33	154	4,61	573	19,60
1949-1961	930	11,87	1035	11,71	1032	11,15	105	11,29	-3	-0,29	102	10,97
1962-1967	477	6,09	359	4,06	340	3,67	-118	-24,74	-19	-5,29	-137	-28,72
1968 ET APRES			1104	12,49	2280	24,64			1176	106,52		
STATUT D'OCCUPATION												
PROPRIETAIRES	2366	30,21	3121	35,32	3676	39,73	755	31,91	555	17,78	1310	55,37
COLOCATAIRES	3448	44,02	2986	33,79	4568	49,37	-462	-13,40	1582	52,98	1120	32,48
COLOCATAIRES HLM					1420	15,35						
Nombre de colocataires en HLM					1420	31,09						
LOCATAIRES	2019	25,78	2729	30,89	1008	10,89	710	35,17	-1721	-63,06	-1011	-50,07
dont loges par l'employeur					740	8,00						
EQUIPEMENT DU MENAGE												
TELEPHONE	592	7,56	890	10,07	5608	60,61	298	50,34	4718	530,11	5016	847,30
PRESENCE DE TOURISME	2872	36,67	4518	51,13	5708	61,69	1646	57,31	1190	26,34	2836	98,75
TAILLE DES RES. PRINC.												
PIECE	486	6,20	385	4,36	256	2,77	-101	-20,78	-129	-33,51	-230	-47,33
PIECES	975	12,45	1085	12,28	1196	12,93	110	11,28	111	10,23	221	22,67
PIECES	1668	21,29	2005	22,69	2016	21,79	337	20,20	11	0,55	348	20,86
PIECES	2898	37,00	3199	36,20	3332	36,01	301	10,39	133	4,16	434	14,98
PIECES	1150	14,68	1429	16,17	1624	17,55	279	24,26	195	13,65	474	41,22
PIECES ET PLUS	656	8,37	733	8,30	828	8,95	77	11,74	95	12,96	172	26,22
MAJONNETES RES. PRINC. (4,5,6)	4704	60,05	5361	60,67	5784	62,52	657	13,97	423	7,89	1080	22,96
MAJONNETES RES. PRINC. (1,2,3)	3129	39,95	3475	39,33	3468	37,48	346	11,06	-7	-0,20	339	10,83
INDICE DE PEUPELEMENT												
INDICE DE PEUPELEMENT ACCENTUE	1964	25,07	2611	29,55	3228	34,89	647	32,94	617	23,63	1264	64,36
INDICE DE PEUPELEMENT MODERE	2008	25,64	2461	27,85	2476	26,76	453	22,56	15	0,61	468	23,31
INDICE DE PEUPELEMENT NORMAL	2112	26,96	2360	26,71	2516	27,19	248	11,74	156	6,61	404	19,13
INDICE DE PEUPELEMENT MODERE	1264	16,14	1076	12,18	888	9,60	-188	-14,87	-188	-17,47	-376	-29,75
INDICE DE PEUPELEMENT ACCENTUE	476	6,08	328	3,71	144	1,56	-148	-31,09	-184	-56,10	-332	-69,75
INDICES												
INDICE MOYEN PIECES/LOGT	3,7		3,78		3,85		0,08	2,16	0,07	1,85	0,15	4,05
INDICE MOYEN PERS/PIECE	0,8		0,78		0,72		-0,02	-2,50	-0,06	-7,69	-0,08	-10,00

## HENIN-BEAUMONT

RECENSEMENT INSEE 1968-75-82	ETAT						EVOLUTION					
	1968		1975		1982		68/75		75/82		68/82	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
POPULATION TOTALE	25066	100,00	26377	100,00	25844	100,00	1311	5,23	-533	-2,02	778	3,10
NOMBRE DE MENAGES	7833		8836		9252		1003	12,80	416	4,71	1419	18,12
AGE 0-19 ANS	8758	34,94	8411	31,89	7892	30,54	-347	-3,96	-519	-6,17	-866	-9,89
20-64 ANS	13355	53,28	14515	55,03	14572	56,38	1160	8,69	57	0,39	1217	9,11
65 ANS ET +	2953	11,78	3451	13,08	3380	13,08	498	16,86	-71	-2,06	427	14,46
SEXE MASCULIN	12056	48,10	12564	47,63	12164	47,07	508	4,21	-400	-3,18	108	0,90
FEMININ	13010	51,90	13813	52,37	13680	52,93	803	6,17	-133	-0,96	670	5,15
POPULATION ETRANGERE	1193	4,76	993	3,76	964	3,73	-200	-16,76	-29	-2,92	-229	-19,20
POPULATION ACTIVE	8065	32,18	8872	33,64	9060	35,06	807	10,01	188	2,12	995	12,34
TOTAL	8065	100,00	8872	100,00	9060	100,00	807	10,01	188	2,12	995	12,34
MASCULIN	5624	69,73	5882	66,30	5624	62,08	258	4,59	-258	-4,39	0	0,00
FEMININ	2441	30,27	2990	33,70	3436	37,92	549	22,49	446	14,92	995	40,76
RESIDENT ET TRAVAILLENT			8572	100,00	8040	100,00			-532	-6,21		
- DANS LA MEME COMMUNE			4406	51,40	3912	48,64			-494	-11,21		
- DANS LA MEME UNITE URB.			2104	24,55	2160	26,87			56	2,66		
CSP DU CHEF DE MENAGE	7831	100,00	8836	100,00	9252	100,00	1005	12,83	416	4,71	1421	18,15
0.1.7.8 DIVERS	187	2,39	262	2,97	52	0,56	75	40,11	-210	-80,15	-135	-72,19
2.3 CADRES ET PATRONS	728	9,30	760	8,60	728	7,87	32	4,40	-32	-4,21	0	0,00
4 CADRES MOYENS	486	6,21	609	6,89	956	10,33	123	25,31	347	56,98	470	96,71
5 EMPLOYES	369	4,71	551	6,24	856	9,25	182	49,32	305	55,35	487	131,98
6 OUVRIERS	2669	34,08	2829	32,02	2776	30,00	160	5,99	-53	-1,87	107	4,01
9 INACTIFS	3392	43,32	3825	43,29	3884	41,98	433	12,77	59	1,54	492	14,50
STRUCTURE FAMILIALE												
NOMBRE DE FAMILLES	6260		6847		6916		587	9,38	69	1,01	656	10,48
NOMBRE D'ISOLES	324	1,29	310	1,18	380	1,47	-14	-4,32	70	22,58	56	17,28
NOMBRE DE MENAGES	7831	100,00	8836	100,00	9252	100,00	1005	12,83	416	4,71	1421	18,15
AVEC 1 PERSONNE	1362	17,39	1738	19,67	2080	22,48	376	27,61	342	19,68	718	52,72
dont pers. -65 ans			653	7,39	872	9,42			219	33,54		
dont pers. +65 ans			1085	12,28	1208	13,06			123	11,34		
AVEC 2 PERSONNES	2093	26,73	2543	28,78	2768	29,92	450	21,50	225	8,85	675	32,25
dont couple -35 ans			474	5,36	508	5,49			34	7,17		
dont couple 35-64 ans			873	9,88	1036	11,20			163	18,67		
dont couple +65 ans			755	8,54	736	7,96			-19	-2,52		
AVEC 3 PERSONNES	1569	20,04	1769	20,02	1796	19,41	200	12,75	27	1,53	227	14,47
dont couple avec 1 enfant			1330	15,05	1324	14,31			-6	-0,45		
AVEC 4 PERSONNES	1222	15,60	1373	15,54	1404	15,18	151	12,34	31	2,26	182	14,89
dont couple avec 2 enf.			1094	12,38	1140	12,32			46	4,20		
AVEC 5 PERSONNES	768	9,81	739	8,36	784	8,47	-29	-3,78	45	6,09	16	2,08
dont couple avec 3 enf.			564	6,38	664	7,18			100	17,73		
AVEC 6 PERSONNES ET PLUS	817	10,43	674	7,63	420	4,54	-143	-17,50	-254	-37,69	-397	-48,59
dt couple avec 4 enf. et +			451	5,10	336	3,63			-115	-25,50		

HENIN-BEAUMONT  
RECENSEMENT  
INSEE 1968-75-82

	ETAT		1975		1982		EVOLUTION		75/82		68/82	
	1968 NBR	%	NBR	%	NBR	%	68/75 NBR	%	NBR	%	NBR	%
TYPES DE LOGEMENTS	8151	100,00	9361	100,00	10020	100,00	1210	14,84	659	7,04	1869	22,93
FERMES ET INDETERMINEES *	869	10,66	601	6,42	1320	13,17	-268	-30,84	719	119,63	451	51,90
INDIVIDUELS (1 OU 2 LOGTS)	6686	82,03	7581	80,98	8228	82,12	895	13,39	647	8,53	1542	23,06
COLLECTIFS (3 LOGTS ET +) *	596	7,31	1179	12,59	472	4,71	583	97,82	-707	-59,97	-124	-20,81
* En 1982, 3 à 9 Logts !												
LIEU DE RESIDENCE AU DERNIER RECENSEMENT	24972	100,00	26377	100,00	25844	100,00	1405	5,63	-533	-2,02	872	3,49
MEME LOGEMENT			14446	54,77	14052	54,37			-394	-2,73		
MEME COMMUNE	20712	82,94	20948	79,42	19832	76,74	236	1,14	-1116	-5,33	-880	-4,25
\$ COMMUNE DIFFERENTE MAIS	4260	17,06	5429	20,58	6012	23,26	1169	27,44	583	10,74	1752	41,13
MEME CANTON			513	1,94	516	2,00			3	0,58		
MEME UNITE URBAINE			3060	11,60	3356	12,99			296	9,67		
MEME ZPIU			3401	12,89	3560	13,77			159	4,68		
MEME DEPARTEMENT	2792	11,18	3959	15,01	4196	16,24	1167	41,80	237	5,99	1404	50,29
MEME REGION	492	1,97	4608	17,47	5404	20,91	4116	836,59	796	17,27	4912	998,37



ANNEXE N° 5

DONNEES SIROCO ET DONNEES OHNPC

SUR LA COMMUNE D'HENIN-BEAUMONT

LOGEMENTS	TERMINES	A	HENIN	-	BEAUMONT	(SIROCO) (DRE)
ANNEES	PLA		PAP		Non Aidé	TOTAL
1976	10		105		4	119
%	8,4		88,2		3,4	100,0
1977	484		37		11	532
%	91,0		7,0		2,1	100,0
1978	83		39		11	133
%	62,4		29,3		8,3	100,0
1979	66		103		9	178
%	37,1		57,9		5,1	100,0
1980	0		25		29	54
%	0,0		46,3		53,7	100,0
1981	64		90		31	185
%	34,6		48,6		16,8	100,0
1982	115		2		22	139
%	82,7		1,4		15,8	100,0
1983	96		5		58	159
%	60,4		3,1		36,5	100,0
1984	52		5		71	128
%	40,6		3,9		55,5	100,0
1985	0		26		49	75
%	0,0		34,7		65,3	100,0
76-81	707		399		95	1201
%	58,9		33,2		7,9	100,0
82-85	263		38		200	501
%	52,5		7,6		39,9	100,0
76-85	970		437		295	1702
%	57,0		25,7		17,3	100,0



source DRE

Total des logements terminés en 82-83-84-85

COMMUNE	TYPE	PLA	PAP			autres PAP	TOTAL PAP	AUTRE		TOTAL TERMINE	nbr de Res Princ RP82	%
			diffus	DEdiffus	SClgroupé			PAP FINANCEMENT	TOTAL			
BILLY MONTIGNY	Ind. Pur							0	11	11		
	Autre Ind.	6			6		6	6	21	33		
	Total Ind.	6	0	0	6	0	6	6	32	44		
	Coll.	154					0	0	80	234		
	TOTAL	160	0	0	6	0	6	6	112	278	2823	9,85
%	57,55	0,00	0,00	2,16	0,00	2,16	2,16	40,29	100,00			
BOIS BERNARD	Ind. Pur		3			1	4	4	33	37		
	Autre Ind.							0		0		
	Total Ind.	0	3	0	0	1	4	4	33	37		
	Coll.							0		0		
	TOTAL	0	3	0	0	1	4	4	33	37	242	15,29
%	0,00	8,11	0,00	0,00	2,70	10,81	10,81	89,19	100,00			
DOURGES	Ind. Pur		4	4			8	8	35	43		
	Autre Ind.	22			25		25	25	27	74		
	Total Ind.	22	4	4	25	0	33	33	62	117		
	Coll.						0	0		0		
	TOTAL	22	4	4	25	0	33	33	62	117	1790	6,54
%	18,80	3,42	3,42	21,37	0,00	28,21	28,21	52,99	100,00			
DROCOURT	Ind. Pur		6				6	6	16	22		
	Autre Ind.	12					0	0	10	22		
	Total Ind.	12	6	0	0	0	6	6	26	44		
	Coll.						0	0		0		
	TOTAL	12	6	0	0	0	6	6	26	44	1018	4,32
%	27,27	13,64	0,00	0,00	0,00	13,64	13,64	59,09	100,00			
HENIN BEAUMONT	Ind. Pur		12	6		2	20	20	85	105		
	Autre Ind.	90			16	2	18	18	48	156		
	Total Ind.	90	12	6	16	4	38	38	133	261		
	Coll.	173					0	0	67	240		
	TOTAL	263	12	6	16	4	38	38	200	501	9283	5,40
%	52,50	2,40	1,20	3,19	0,80	7,58	7,58	39,92	100,00			
MONTIGNY EN GOHELLE	Ind. Pur	1	2	1			3	3	15	19		
	Autre Ind.				47	8	55	55	24	79		
	Total Ind.	1	2	1	47	8	58	58	39	98		
	Coll.	34					0	0		34		
	TOTAL	35	2	1	47	8	58	58	39	132	3512	3,76
%	26,52	1,52	0,76	35,61	6,06	43,94	43,94	29,55	100,00			
NOYELLES GODAULT	Ind. Pur		3				3	3	15	18		
	Autre Ind.				35		35	35		35		
	Total Ind.	0	3	0	35	0	38	38	15	53		
	Coll.	38					0	0		38		
	TOTAL	38	3	0	35	0	38	38	15	91	1814	5,02
%	41,76	3,30	0,00	38,46	0,00	41,76	41,76	16,48	100,00			
ROUJROY	Ind. Pur		6	2			8	8	32	40		
	Autre Ind.	16			57		57	57	62	135		
	Total Ind.	16	6	2	57	0	65	65	94	175		
	Coll.	14					0	0	12	26		
	TOTAL	30	6	2	57	0	65	65	106	201	3184	6,31
%	14,93	2,99	1,00	28,36	0,00	32,34	32,34	52,74	100,00			

source DRE	PARC HLM										
	HENIN BEAUMONT	BILLY MONTIGNY	BOIS BERNARD	DOURGES	DROCOURT	MONTIGNY EN GOHELLE	NOYELLES GODAULT	ROUVROY	PAS DE CALAIS	ZONE A DE LENS	SOUS-ZONE B HENIN
NBR DE RES											
PRINC RP82	9283	2823	242	1790	1018	3512	1814	3184	471294	110799	42134
NBR HLM											
à fin 84	1677	520	12	152	199	1027	406	1788	71560	23466	7985
% HLM	18,07	18,42	4,96	8,49	19,55	29,24	22,38	56,16	15,18	21,18	18,95
Tx collectif	82,47	89,23	0,00	42,11	0,00	85,49	56,65	16,16	68,30	62,93	57,60
Tx conventio	52,35	72,79	100	57,89	100	27,55	29,06	20,69	39,16	34,96	36,14
Tx vacance	0,37	4,69	0	4,16	0	2,82	3,62	1,4	4	5,56	1,79
Tx emménag	15,29	16,1	16,66	7,5	2,85	16,94	23,05	7,77	15,94	15,57	15,32
Loyer moyen	1026,78	1202,72	1300,45	1254,62	952,3	994,97	931,14	965,52	981,49	955,57	985,18
date de mise en service av 1949	44							1256	3564	2060	1580
%	2,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,25	4,98	8,78	19,79
49-61	169	100					40		7051	2144	419
%	10,08	19,23	0,00	0,00	0,00	0,00	9,85	0,00	9,85	9,14	5,25
62-67	248						26		9249	1960	576
%	14,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	0,00	12,92	8,35	7,21
68-74	436						20	36	15475	3929	1051
%	26,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,93	2,01	21,63	16,74	13,16
75-81	490	226	12	152		825	262	383	26246	10216	3167
%	29,22	43,46	100,00	100,00	0,00	80,33	64,53	21,42	36,68	43,54	39,66
+82	290	194			199	202	58	113	9975	3157	1192
%	17,29	37,31	0,00	0,00	100,00	19,67	14,29	6,32	13,94	13,45	14,93
dont en 84	82	96			94	142		78	2450	848	359
%	4,89	18,46	0,00	0,00	47,24	13,83	0,00	4,36	3,42	3,61	4,50
Organismes											
OPDHLM	902	100		88		703	234	187			
%	53,79	19,23	0,00	57,89	0,00	68,45	57,64	10,46	0,00	0,00	0,00
SIA	278	206			31	61	67	1469			
%	16,58	39,62	0,00	0,00	15,58	5,94	16,50	82,16	0,00	0,00	0,00
Artois Logt	12	152		64		263	39	132			
%	0,72	29,23	0,00	42,11	0,00	25,61	9,61	7,38	0,00	0,00	0,00
Log Trav	146	62	12				66				
%	8,71	11,92	100,00	0,00	0,00	0,00	16,26	0,00	0,00	0,00	0,00
SAEMIC	339										
%	20,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEM Drocourt					168						
%	0,00	0,00	0,00	0,00	84,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1677	520	12	152	199	1027	406	1788	71560	23466	7985
%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

source DRE

PARC HLM

	REGION	NORD	PAS DE CALAIS	ZONE A DE LENS	SOUS-ZONE B HENIN	HENIN BEAUMONT	OPDHLM	SIA	ARTOIS LOGEMENT	LOGEMENT TRAVAIL.	SAEMIC
NBR DE RES											
PRINC RP82	1321853	850559	471294	110799	42134	9283					
NBR HLM											
à fin 84	242600	171040	71560	23466	7985	1677	902	278	12	146	339
% HLM	18,35	20,11	15,18	21,18	18,95	18,07					
à HENIN							53,79	16,58	0,72	8,71	20,21
Tx collect	70,53	71,46	68,30	62,93	57,60	82,47	90,35	29,86	0,00	100,00	100,00
Tx convent	40,67	41,3	39,16	34,96	36,14	52,35	47,45	35,61	100	0	100
Tx vacance	3,8	3,72	4	5,56	1,79	0,37					
Tx enménag	14,93	14,51	15,94	15,57	15,32	15,29					
Loyer moye	897,38	862,16	981,49	955,57	985,18	1026,78					
date de mise en service											
av 1949	13816	10252	3564	2060	1580	44		44			
%	5,69	5,99	4,98	8,78	19,79	2,62	0,00	15,83	0,00	0,00	0,00
49-61	39268	32217	7051	2144	419	169	169				
%	16,19	18,84	9,85	9,14	5,25	10,08	18,74	0,00	0,00	0,00	0,00
62-67	38010	28761	9249	1960	576	248	236			12	
%	15,67	16,82	12,92	8,35	7,21	14,79	26,16	0,00	0,00	8,22	0,00
68-74	56976	41501	15475	3929	1051	436	335			101	
%	23,49	24,26	21,63	16,74	13,16	26,00	37,14	0,00	0,00	69,18	0,00
75-81	67467	41221	26246	10216	3167	490	122	196		33	139
%	27,81	24,10	36,68	43,54	39,66	29,22	13,53	70,50	0,00	22,60	41,00
+82	27063	17088	9975	3157	1192	290	40	38	12		200
%	11,16	9,99	13,94	13,45	14,93	17,29	4,43	13,67	100,00	0,00	59,00
courant 84	7715	5265	2450	848	359	82					200
%	3,18	3,08	3,42	3,61	4,50	4,89	0,00	0,00	0,00	0,00	59,00
type de logement											
T 1	1785	1423	362	129	27	28	20				8
%	0,74	0,83	0,51	0,55	0,34	1,67	2,22	0,00	0,00	0,00	2,36
T 1bis	8145	6903	1242	345	74	25	2	4		2	17
%	3,36	4,04	1,74	1,47	0,93	1,49	0,22	1,44	0,00	1,37	5,01
T 2	47789	32148	15641	6418	2091	512	219	142		60	91
%	19,70	18,80	21,86	27,35	26,19	30,53	24,28	51,08	0,00	41,10	26,84
T 3	82437	56697	25740	7836	2576	525	307	49		55	114
%	33,98	33,15	35,97	33,39	32,26	31,31	34,04	17,63	0,00	37,67	33,63
T 4	74143	53020	21123	6716	2393	449	270	44	12	29	94
%	30,56	31,00	29,52	28,62	29,97	26,77	29,93	15,83	100,00	19,86	27,73
T 5	23654	17215	6439	1907	786	128	74	39			15
%	9,75	10,06	9,00	8,13	9,84	7,63	8,20	14,03	0,00	0,00	4,42
T 6 et +	4647	3634	1013	115	38	10	10				
%	1,92	2,12	1,42	0,49	0,48	0,60	1,11	0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXE N° 6

DONNEES SUR LE PATRIMOINE LOGEMENT

DES HBNPC

source HBNPC

PARC HBNPC

COMMUNE	TYPE	PROPOSITION DE CLASSEMENT DES LOGEMENTS AU 31/12/85								OCCUPATION AU 31/12/85			
		CAT.1A	CAT.1B	CAT.1C	CAT.2A	CAT.2B	CAT.2C	CAT.3	CAT.4	HORS CATE	TOTAL	AD ACTIFS	AD RETRAITL
HENIN BEAUMONT	CITE	140	219		770	275	119	107	55	46	1731	239	1055
	HORS CITE									500	500	51	307
	TOTAL	140	219	0	770	275	119	107	55	546	2231	290	1362
	%	6,28	9,82	0,00	34,51	12,33	5,33	4,80	2,47	24,47	100,00	13,00	61,05
	Nb de Cites										18		
	Rés Princ 82	9283											
	%	24,03											

COMMUNE	TYPE	PROPOSITION DE CLASSEMENT DES LOGEMENTS AU 31/12/85								OCCUPATION AU 31/12/85			
		CAT.1A	CAT.1B	CAT.1C	CAT.2A	CAT.2B	CAT.2C	CAT.3	CAT.4	HORS CATE	TOTAL	AD ACTIFS	AD RETRAITL
MONTIGNY EN GOHELLE	CITE	188	72		168	388		273		2	1091	161	576
	HORS CITE									59	59	5	50
	TOTAL	188	72	0	168	388	0	273	0	61	1150	166	626
	%	16,35	6,26	0,00	14,61	33,74	0,00	23,74	0,00	5,30	100,00	14,43	54,43
	Nb de Cites										6		
	Rés Princ 82	3512											
	%	32,74											

COMMUNE	TYPE	PROPOSITION DE CLASSEMENT DES LOGEMENTS AU 31/12/85								OCCUPATION AU 31/12/85			
		CAT.1A	CAT.1B	CAT.1C	CAT.2A	CAT.2B	CAT.2C	CAT.3	CAT.4	HORS CATE	TOTAL	AD ACTIFS	AD RETRAITL
NOYELLES SOCHAULT	CITE				45	262	34	109		7	457	48	257
	HORS CITE									28	28		13
	TOTAL	0	0	0	45	262	34	109	0	35	485	48	270
	%	0,00	0,00	0,00	9,28	54,02	7,01	22,47	0,00	7,22	100,00	9,90	55,67
	Nb de Cites										5		
	Rés Princ 82	1814											
	%	26,74											

COMMUNE	TYPE	PROPOSITION DE CLASSEMENT DES LOGEMENTS AU 31/12/85								OCCUPATION AU 31/12/85			
		CAT.1A	CAT.1B	CAT.1C	CAT.2A	CAT.2B	CAT.2C	CAT.3	CAT.4	HORS CATE	TOTAL	AD ACTIFS	AD RETRAITL
ROUVROY	CITE					101		161	166		428	149	842
	HORS CITE									3	3	6	28
	TOTAL	0	0	0	0	101	0	161	166	3	431	155	870
	%	0,00	0,00	0,00	0,00	23,43	0,00	37,35	38,52	0,70	100,00	35,96	201,86
	Nb de Cites										3		
	Rés Princ 82	3184											
	%	13,54											

ANNEXE N° 7

INDICATEURS DE DISPARITES DE LA VILLE

D'HENIN-BEAUMONT

## INDICATEURS DE DISPARITES

La commune d'Hénin-Beaumont comparée avec les 55 Z.P.U.I.  
de la Région.

1- DENSITE DE POPULATION	
nombre au KM2 .....	1156,50
classe sur 5 .....	5
classement.....	52
2- SOLDE MIGRATOIRE DE 1975 à 1982	
en % .....	-3,23
classe sur 4.....	2
classement.....	21
3- TAUX DE NATALITE INTERCENSITAIRE DE 1975 à 1982	
pour 1000 hb.....	111,05
classe sur 4 .....	3
classement .....	31
4- POPULATION ETRANGERE	
en % dans la pop. totale.....	7,68
classe sur 4.....	4
classement.....	53
5- POURCENTAGE DES FAMILLES NOMBREUSES (>4)	
en %.....	4,17
classe sur 4.....	4
classement.....	44
6- PART DES FAMILLES MONOPARENTALES DONT LE CHEF DE MENAGE EST UNE FEMME EN 1982	
en %.....	3,70
classe sur 4.....	3
classement.....	34
7- REVENU MOYEN DES FOYERS IMPOSABLES EN 1983 AU TITRE DE L'IRPP (REVENU 1982)	
revenu.....	59720,90
classe sur 4.....	1
classement.....	5
8- POURCENTAGE DES FAMILLES NON IMPOSABLES EN 1983	
en %.....	44,52
classe sur 4.....	3
classement.....	38
9- POURCENTAGES DES CHOMEURS	
en %.....	4,47
classe sur 4.....	3

classement.....	37
10- POURCENTAGE DE CHOMEURS DANS LA POPULATION ACTIVE	
en %.....	12,97
classe sur 4.....	4
classement.....	42
11- TAUX D'ACTIVITE EN 1982	
en %.....	30,03
classe sur 4.....	1
classement.....	4
12- NOMBRE D'OFFRES D'EMPLOI NON SATISFAITES POUR 100 DEMANDES EN FIN 1983	
en %.....	3,21
classe sur 4.....	1
classement.....	13
13- NOMBRE D'OFFRES D'EMPLOI POUR 100 PERSONNES ACTIVES EN DEC. 1982	
en %.....	0,49
classe sur 4.....	2
classement.....	21
14- POURCENTAGE DE LICENCIES POUR CAUSE ECONOMIQUE DANS LA POPULATION ACTIVE EN FIN D'ANNEE 1983	
en %.....	1,93
classe sur 4.....	3
classement.....	30
15- PERSPECTIVES D'EMPLOI EN 1988 SELON LE B.I.P.E. INDICE 100 EN 1982	
nombre base 100 en 1982.....	86,89
classe sur 4.....	1
classement.....	1
16- POURCENTAGE DE LOGEMENTS SANS CONFORT AU RECENSEMENT DE 1982	
en %.....	24,50
classe sur 4.....	3
classement.....	29
17- EVOLUTION DES LOGEMENTS SANS CONFORT DE 1975 à 1982	
en %.....	-27,77
classe sur 4.....	2
classement.....	14
18- POURCENTAGE DE LOGEMENTS EN SURPEUPLEMENT ACCENTUE AU RECENSEMENT DE 1975	
en %.....	5,50
classe sur 4.....	4
classement.....	49

19-	POURCENTAGE DES PROPRIETAIRES PARMIS LES OCCUPANTS DE RESIDENCES PRINCIPALES AU RECENSEMENT DE 1982	
	en %.....	37,50
	classe sur 4.....	1
	classement.....	3
20-	POURCENTAGE DES LOCATAIRES HLM PARMIS LES OCCUPANTS DE RESIDENCES PRINCIPALES AU RECENSEMENT DE 1982	
	en %.....	23,66
	classe sur 4.....	4
	classement.....	49
21-	EVOLUTION DU POURCENTAGE DES PROPRIETAIRES PARMIS LES OCCUPANTS DE LOGEMENTS DE 1975 à 1982	
	en %.....	3,40
	classe sur 4.....	2
	classement.....	26
22-	POURCENTAGE DE LOGEMENTS CONSTRUIIS DEPUIS 1975 AU RECENSEMENT DE 1982	
	en %.....	14,65
	classe sur 4.....	3
	classement.....	29

ANNEXE N° 8

PROGRAMME D'EVALUATION DES BESOINS

EN LOGEMENTS

```

3 HOYE ; HTAB 14; PRINT 'BESDIN-LOG'
4 HTAB 4; PRINT ' CE PROGRAMME VOUS PERMET DE FAIRE UNE'
5 PRINT ; PRINT ' EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS D'UNE '
6 PRINT ; PRINT ' VILLE A PARTIR DES RESULTATS DE RECENSE- '
7 PRINT ; PRINT ' MENTS DE POPULATION DE 75 ET DE 82. '
8 HTAB 14; PRINT 'ARRIVEZ SUR LA BARRRE D'EFFACEMENT POUR CONTINUER.'
9 GET F#
10 HOYE
11 PRINT ; INPUT '-PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES EN 1982? A=';A
12 PRINT ; INPUT '-PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES EN 1975? C=';C
13 PRINT ; INPUT '-PARC DE LOGEMENTS SECONDAIRES EN 1982? B = ';B
14 PRINT ; INPUT '-NOMBRE DES LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1975? F=';F
15 PRINT ; INPUT '-LOGEMENTS VACANTS EN 1982 ? D = ";D
16 PRINT ; INPUT '-POPULATION MUNICIPALE EN 1975 ? E = ";E
17 PRINT ; INPUT '-POPULATION MUNICIPALE EN 1982 ? P = ";P
18 PRINT ; INPUT '-EXCEDANT NATUREL EN 1982 ? X = ";X
19 X = (100 * X) / (17 * E)
20 PRINT ; INPUT '-SOLDE MIGRATOIRE EN 1982 ? Y = ";Y
21 Y = (100 * Y) / (17 * E)
22 REM VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION MUNICIPALE 75/82
23 G = (P - E) * 100 / (17 * E)
24 ;
25 ;
26 REM NOMBRE DE MENAGES
27 PRINT ; INPUT '- NOMBRE DE MENAGES EN 1975 ? H = ";H
28 PRINT ; INPUT '- NOMBRE DE MENAGES EN 1982 ? I = ";I
29 REM VARIATION DES MENAGES
30 PRINT ; PRINT ' CORRECT ? SI OUI , RETOURN. - SINON, ESC. ";
31 GET F#; PRINT ; PRINT ; IF F# = 1) CHR# (27) THEN 140
32 J = (I - H) * 100 / (17 * H)
33 REM MOYENNE ARITHMETIQUE
34 G = (G + J) / 2
35 HOYE
36 HTAB 21; HTAB 20; PRINT '14: RESULTATS PARTIELS'; PRINT
37 PRINT 'G (%) = '; TAB# (15) G; PRINT
38 PRINT 'X (%) = '; TAB# (15) X; PRINT
39 PRINT 'Y (%) = '; TAB# (15) Y; PRINT
40 PRINT 'J (%) = '; TAB# (15) J; PRINT
41 PRINT 'I (%) = '; TAB# (15) I; PRINT
42 HTAB (14); PRINT 'G ; var. ann. pop. mun. 75/82'
43 PRINT ; PRINT 'X ; excédent nature' (en %) en 1982'
44 PRINT ; PRINT 'Y ; solde migratoire en (%) en 1982'
45 PRINT ; PRINT 'J est la variation du nombre de menages 82/75'
46 PRINT ; PRINT 'H ; moyenne arithmetique de G et de J'
47 HTAB 24; PRINT 'ARRIVEZ SUR LA BARRRE D'EFFACEMENT POUR CONTINUER.'
48 GET F#
49 REM RECONSTRUCTION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE
50 REM REDUCTION DE MOITIE DU SOLDE MIGRATOIRE A PARTIR DE 1982
51 G = J / 2
52 REM TAU DE PROGRESSION
53 A = (17 * G) - Y / 2
54 REM CALCUL DU TAUX DE RENOUVELLEMENT
55 B = (C - (A - F)) / (10 * 7)
56 B = B * A
57 REM LE TAUX DE RENOUVELLEMENT DU PARC EST PRIS EGAL A 0.5% DANS LA
58 DEUXIEME HYPOTHESE
59 REM PREMIERE HYPOTHESE
60 REM BESOIN MENAGES
61 L = (1 - B) / (2 * P * 7) * A

```

```

0 REM BESOINS LIES AUX RESIDENCES SECONDAIRES
0 K = L * (B / A)
0 REM BESOINS LIES AUX LOGEMENTS VACANTS
0 N = L * (D / A)
0 REM RENOUVELLEMENT DU PARC
0 O = ((A + B + D) * 0.5) / 100
0 S = INT (O)
0 HOME : VTAB 2: HTAB 20: PRINT "RESULTATS DETAILLES DE LA PREMIERE HY
- POTHESE"
0 VTAB 4:L = INT (L):M = INT (M):N = INT (N):S = INT (S)
0 PRINT "L = "; TAB( 15)L: PRINT
0 PRINT "M = "; TAB( 15)M: PRINT
0 PRINT "N = "; TAB( 15)N: PRINT
0 PRINT "S = "; TAB( 15)S: PRINT
01 VTAB 14: PRINT "L ; besoins lies a la croissance demographique"
02 PRINT ; PRINT "M ; besoins lies aux residences secondaires"
03 PRINT ; PRINT "N ; besoins lies aux logements vacants"
04 PRINT ; PRINT "O ; taux de renouvellement calculé"
05 VTAB 24: PRINT "APPUYEZ SUR LA BARRE D'ESPACEMENT POUR CONTINUER "
06 GET F#
07 REM BESOINS DEFINITIFS EN LOGEMENTS SELON LA 1ere HYPOTHESE
08 P = M + N + S + L
09 P = INT (P)
10 :
11 HOME : PRINT TAB( 10)"RESULTAT DE LA PREMIERE HYPOTHESE": VTAB 7
12 PRINT "P = "; TAB( 15)P: PRINT
13 GET F#
14 REM BESOINS EN LOGEMENTS SELON LA DEUXIEME HYPOTHESE
15 T = P - S + O
16 T = INT (T)
17 HOME : VTAB 2: HTAB 20: PRINT "RESULTATS DETAILLES DE LA DEUXIEME HY
- POTHESE"
18 VTAB 4:
19 PRINT "L = "; TAB( 15)L: PRINT
20 PRINT "M = "; TAB( 15)M: PRINT
21 PRINT "N = "; TAB( 15)N: PRINT
22 PRINT "S = "; TAB( 15)O: PRINT
23 PRINT TAB( 10)"RESULTAT DE LA DEUXIEME HYPOTHESE": VTAB 18
24 PRINT "T = "; TAB( 15)T: PRINT
25 GET F#
26 REM BESOINS EN LOGEMENTS SELON LA TROISIEME HYPOTHESE
27 L = (A * ((G + J) / 2)) / 100
28 M = (L * (B / A)) / 100
29 N = (L * (D / A)) / 100
30 VTAB 4
31 HOME : VTAB 4: HTAB 20: PRINT " RESULTATS PARTIELS DE LA TROISIEME H
- YPOTHESE"
32 VTAB 6:L = INT (L):M = INT (M):N = INT (N):S = INT (S)
33 PRINT "L = "; TAB( 15)L: PRINT
34 PRINT "M = "; TAB( 15)M: PRINT
35 PRINT "N = "; TAB( 15)N: PRINT
36 PRINT "S = "; TAB( 15)S: PRINT
37 VTAB 20: PRINT "APPUYEZ SUR LA BARRE D'ESPACEMENT POUR CONTINUER "
38 GET F#
39 :
40 G = M + N + S + L
41 VTAB 6
42 HOME : PRINT TAB( 10)"RESULTAT DE LA TROISIME HYPOTHESE": VTAB 12
43 :
44 PRINT "G = "; TAB( 15)G: PRINT
45 GET F#
46 REM RECAPITULATION
47 HOME : VTAB 4: HTAB 20: PRINT "RECAPITULATION"
48 VTAB 8: PRINT "PREMIERE HYPOTHESE"
49 PRINT "P = "; TAB(15)P: PRINT
50 VTAB 12: PRINT "DEUXIEME HYPOTHESE"

```

```
625 T = INT (T)
630 PRINT "T= "; TAB( 15)T; PRINT
640 VTAB 18; PRINT "TROISIEME HYPOTHESE"
645 Q = INT (Q)
650 PRINT "Q= "; TAB( 15)Q; PRINT
```

- T A B L E   D E S   M A T I E R E S -

	Pages
OBJECTIFS DE LA RECHERCHE ET METHODOLOGIE.....	1-1
 <u>PREMIERE PARTIE :LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT</u>	
CHAPITRE 1 :ELEMENTS DE PROBLEMATIQUES.....	1-6
NOTIONS DE BASSINS D'HABITAT.....	1-10
A - Introduction.....	1-10
B - Différentes approches de délimitation des ..... bassins d'habitat.....	1-11
1- Bassins d'emploi.....	1-11
2- Bassin d'habitat au sens de l'association..... B.A.T.I.S.S.E.U.R.....	1-15
3- Zones de peuplement industriel et urbain.....	1-19
4- L'agglomération et l'aire du schéma directeur de l'aménagement urbain.....	1-21

5- Travaux récents menés par la Direction Régionale de l'Équipement du Nord-Pas de Calais.....	1-22
6- Synthèse des différentes approches..... et critiques.....	1-24
7 - Proposition d'un bassin d'habitat contenant..... la ville d'Hénin-Beaumont.....	1-25
1- Exploitation du fichier MIRABEL (82).....	1-27
2- Exploitation du fichier MIRABEL (75).....	1-28

## CHAPITRE 2 : ETUDES DES PLH.

A - Présentation des travaux de PLH.....	1-34
1- Introduction.....	1-34
2- Travaux réalisés en matière de PLH.....	1-35
2-1- Expérience du PLH de la ville de Tourcoing..	1-36
2-2- Etude préalable pour l'élaboration du PLH... de Roubaix.....	1-40
2-3- Le PLH de Lyon.....	1-43
2-4- Le PLH de St-Etienne.....	1-46
2-5- Méthodologie et réflexion d'élaboration des. PLH proposées par le Laboratoire-Logement.. de Nancy.....	1-50
B - Proposition d'un schéma de méthodologie d'élabo- ration des PLH.....	1-54
1- Introduction.....	1-54
2- Détail des éléments d'un PLH.....	1-55
2-1- Structure de l'habitat et de la population..	1-56
a) L'habitat.....	1-56
b) La population.....	1-58
2-2- Les acteurs.....	1-60

2-3- Les problèmes spécifiques.....	1-61
3- Méthodes d'analyses de données et de programmation des besoins en logements.....	1-63
4- Débat politique et concertation entre partenaires.....	1-63
5- Suivi et évaluation des politiques locales.... de l'habitat.....	1-64
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	1-67

DEUXIEME PARTIE : ELABORATION D'UN PLH : CAS D'HENIN-BEAUMONT

CHAPITRE 3 : STRUCTURE DE L'HABITAT ET DE LA POPULATION

A - Introduction.....	2-1
B - Etude des structures.....	2-1
1- Structure de la population.....	2-1
1-2- Ménages.....	2-4
1-3- Catégorie socio-professionnelle.....	2-7
1-4- Niveau d'activité.....	2-7
2- Structure de l'habitat.....	2-10
2-1- Confort.....	2-13
2-2- Statut d'occupation.....	2-13
2-3- Taille des résidences principales.....	2-15
2-4- Lieu de résidence au dernier recensement....	2-17
2-5- Parc HLM.....	2-17
2-6- Parc HBNPC.....	2-20
3- Conclusion sur les structures.....	2-20

CHAPITRE 4 : ANALYSE DE LA DEMANDE DU LOGEMENT SAISIE AU CIL  
DE LA VILLE D'HENIN-BEAUMONT

A - Introduction.....2-22

B - Caractéristiques de la demande .....2-24

    1- La situation familiale.....2-27

    2- La composition familiale.....2-29

    3- Le nombre de pièces souhaitées.....2-31

    4- Les ressources saisissables.....2-33

C - Analyse des flux dans le parc locatif.....2-35



CHAPITRE 5 : ANALYSE DES PYRAMIDES D'AGES DE LA POPULATION  
D'HENIN-BEAUMONT COMPAREES A CELLE DE LA REGION.

A- Pyramides des âges : Pourquoi le ....  
recours à cet outil dans l'élaboration  
des PLH.....2-41

    1- Pyramide d'âges de 1968.....2-41

    2- Pyramide des âges de 1975.....2-43

    3- Pyramide des âges en 1982.....2-45

B- Eléments de prévision démographique.....2-49

    1- Méthodologie .....2-49

    2- Application à HB.....2-51

CHAPITRE 6 : VOLET SOCIAL DU PLH

A- Introduction.....2-56

B- Identification des familles en difficulté.....2-56

C- Organismes susceptibles d'aider  
les familles en difficulté.....2-58

D- Analyse des dossiers du CIL.....2-58

E- Matrice d'interaction.....2-60

CHAPITRE 7 : ELEMENTS DE STRATEGIE DES ACTEURS

A - Introduction.....2-65

B - Les acteurs en place .....	2-66
C - Enjeux du PLH et stratégie d'acteurs.....	2-66
D - Analyse des entretiens.....	2-67
1- la municipalité.....	2-67
2- la DDE du Pas de Calais.....	2-69
3- la Direction Régionale du Nord-Pas de Calais..	2-70
4- l'Office Public départemental HLM.....	2-72
5- les H.B.N.P.C.....	2-75
6- la Société d'Economie Mixte : quel avenir ? ..	2-78
7- les autres partenaires de l'habitat.....	2-81
E - Conclusions sur les stratégies des acteurs.....	2-83
F - Matrice d'interaction produit/marché.....	2-84
 CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	 2-87

TROISIEME PARTIE : MODELISATION DU FONCTIONNEMENT DU  
MARCHE DE LOGEMENT.

CHAPITRE 8 : LES INSTRUMENTS DE LA PLANIFICATION URBAINE

A- Introduction.....	3-1
B- Bref historique des instruments d'urbanisme.....	

en France .....	3-3
C- Contenu des instruments de la planification.....	
urbaine.....	3-6
1- Instruments réglementaires.....	3-6
2- Instruments opérationnels.....	3-9
3- Critiques des instruments d'urbanisme.....	3-10

CHAPITRE 9 : ETUDES DES MODELES EXISTANTS D'EVALUATION  
DES BESOINS EN LOGEMENTSET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

A- Introduction.....	3-12
B- Pourquoi le recours à la modélisation.....	3-13
C- Présentation des modèles existants.....	3-14
1- les besoins en logements neufs et à réhabiliter dans le NPC : utilisation du modèle CASBAH.....	3-14
a-hypothèses et méthodes.....	3-15
b-scénario n°1 (NPC) : poursuite et tendance.....	3-15
c-organigramme simplifié de CASBAH.....	3-18
2- Modèles de programmation de logements.....	
- Ville et Banlieue de Toulouse -.....	3-21
a-introduction.....	3-21

b-description du modèle.....3-22

c-présentation d'un modèle d'évaluation d'une  
agglomération.....3-23

CHAPITRE 10 : PROPOSITION D'UN SCHEMA DE MODELISATION  
 DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'ECHELLE D'UN BASSIN  
 D'HABITAT

A - Introduction.....3-29

1- Introduction.....3-29

2- Concepts fondamentaux d'un système.....3-30

3- Description du système de base avec son .....  
 environnement.....3-35

a- L'environnement.....3-32

b- Le système de base.....3-35

4- Définition des variables retenues.....3-40

CHAPITRE 11 : HYPOTHESES DE PROGRAMMATION DES BESOINS  
 EN LOGEMENTS POUR LA VILLE D'HB.

A - Introduction.....3-43

B - Approches d'évaluation des besoins en logements.3-44

CONCLUSION GENERALE..... 3-56

BIBLIOGRAPHIE PAR THEME .....3-61

LISTE DES SIGLES ET ABBREVIATIONS..... 3-77

= DES TABLEAUX..... 3-79

= DES GRAPHES..... 3-81

= = CARTES ..... 3-84

= DES SCHEMAS.....	3-85
= DES ANNEXES.....	3-87
TABLE DES MATIERS.....	3-129



036119 156

- R E S U M E -

La décentralisation de l'urbanisme de l'Etat vers les collectivités locales a nécessité un certain nombre de mesures d'accompagnement afin que ce transfert de compétences aux élus locaux se fasse de manière progressive et sans perturbation majeure dans le fonctionnement de l'administration communale. Les programmes locaux de l'habitat (PLH), objet de notre thèse, constitue un élément parmi la série de mesures décrétées en 1981.

Les PLH visent trois objectifs majeurs auxquels nous avons tenté de répondre : 1°) l'appréhension du dysfonctionnement de l'habitat, notamment social et HENPC du Bassin Minier, et la difficulté pour les familles démunies d'y accéder étant donnée l'exacerbation des phénomènes liés à la crise. Afin de mieux se prémunir contre les effets négatifs de la crise économique et afin de mieux distribuer les crédits destinés au logement, il était question de trouver une formule permettant de regrouper les communes ayant en commun une certaine homogénéité dans les échanges résidentiels. Ceci nous a amené à construire un bassin d'habitat, lieu privilégié de la programmation du logement. 2°) La prise en charge du logement par les élus locaux doit s'inscrire dans une politique locale de l'habitat qui prenne en compte les attentes et les aspirations de la population et les capacités potentielles de la collectivité. 3°) La programmation des logements sur une période de 5 à 7 ans, au delà de la rigueur dans la détermination des besoins, doit couvrir un ensemble de communes appartenant à un bassin d'habitat. Les besoins sont évalués selon leur nature (F1, F2, F3, etc...), leur type (locatif ou accession à la propriété, collectif ou individuel) et la source de financement (PLA, PAP, etc...).

C'est à l'ensemble de ces questions que nous avons tenté d'apporter des éléments de réponse dans cette thèse.

Mots clés :

Programmes locaux de l'habitat, Bassins d'habitat, Stratégies d'acteurs, Programmation des logements, aides à la décision.

