

Dynamique résidentielle - Ville de Liévin

Note méthodologique

- L'analyse s'appuie sur la base de données fournie par la ville de Liévin.
- Les données analysées reflètent la connaissance en date de décembre 2017.
- Seules les opérations ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme renseignée avant cette date et dont la date de livraison est prévue après 2008 (réalisées ou à venir) ont été intégrées dans l'analyse.
- Le logement intermédiaire doit être appréhendé ici par la forme urbaine qu'il propose. Il se définit principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel tel un accès individualisé aux logements.

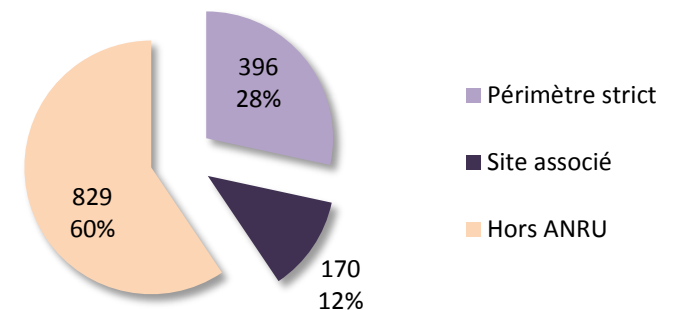
1. Quelle est la répartition spatiale et la nature des autorisations d'urbanisme délivrées sur la ville de Liévin ?

1 395 logements ont été livrés ou programmés sur la ville de Liévin depuis 2008.

40% de la production neuve a été réalisée dans le quartier retenu dans le cadre de l'ANRU1 ou du site associé, soit 566 logements.

Parallèlement, 509 logements ont été démolis sur la commune.

Volume de logements autorisés au regard de la géographie prioritaire



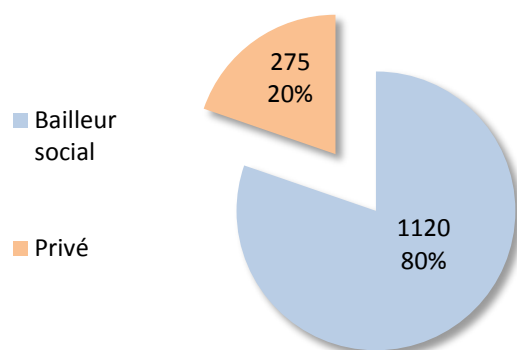
2. Quel est le statut des opérateurs des programmes de logements neufs sur la commune ?

80% des logements neufs sont portés par un bailleur social à l'échelle de la ville, soit 1120 logements. L'investissement privé a permis la livraison de 275 logements sur la commune.

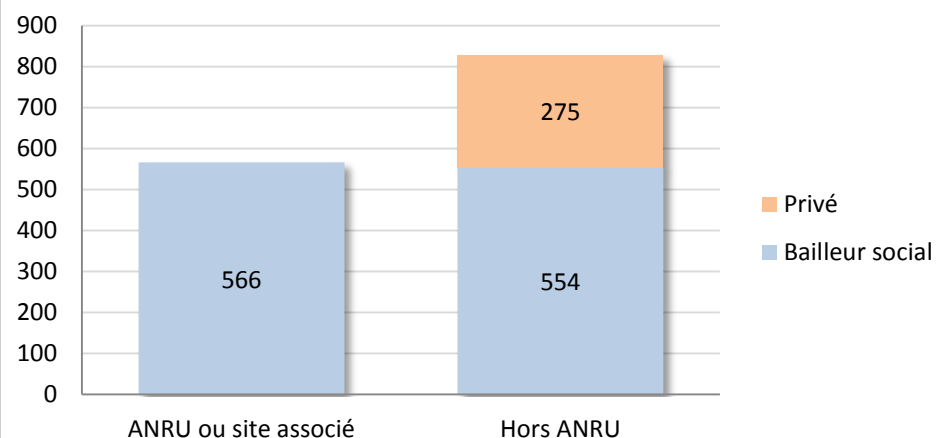
En dehors du quartier ANRU1 et du site associé, la production de logements neufs est marquée par une plus grande diversité. 33% est porté par un acteur privé, soit 275 logements.

La totalité de l'offre nouvelle dans le quartier retenu dans le cadre de l'ANRU1 et du site associé est portée par les acteurs du monde HLM.

Statut des opérateurs des constructions neuves livrées sur Liévin à partir de 2007



Statut des opérateurs des constructions neuves selon la géographie prioritaire



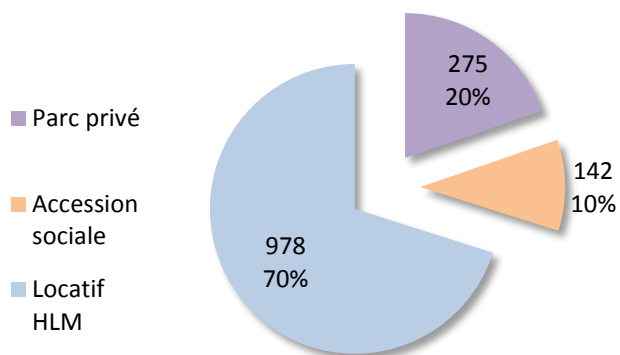
3. Quelle est la nature d'occupation des programmes de logements neufs sur la commune ?

70% des logements neufs sur la ville de Liévin alimentent le parc locatif social, soit 978 logements.

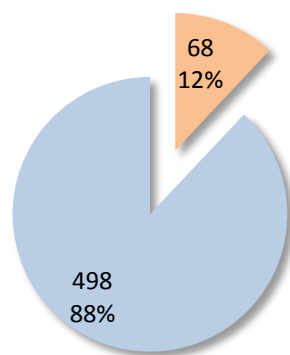
Peu de diversification d'occupation a été proposée sur le secteur de l'ANRU1 ou site associé. Aucune opération portée par un promoteur privé n'a été portée sur ces espaces. L'offre en accession sociale a également été la principale offre de diversification (12% soit 68 logements).

En dehors de ces secteurs, les opérations programmées depuis 2008 proposent une diversification plus importante entre parc locatif social, accession sociale et promotion privée (accession et location), soit respectivement 56%, 11% et 32% des logements. La période récente est marquée par une intensification de l'offre locative sociale représentant désormais 67% des logements livrés, ou en cours de livraison, depuis 2015.

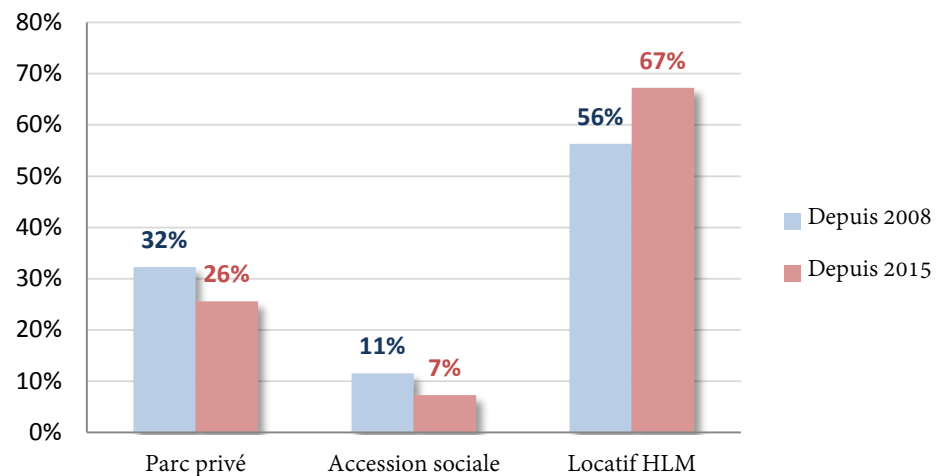
Statut d'occupation des constructions neuves livrées sur Liévin à partir de 2008



Quartier ANRU et site associé



En dehors des territoires ANRU ou site associé

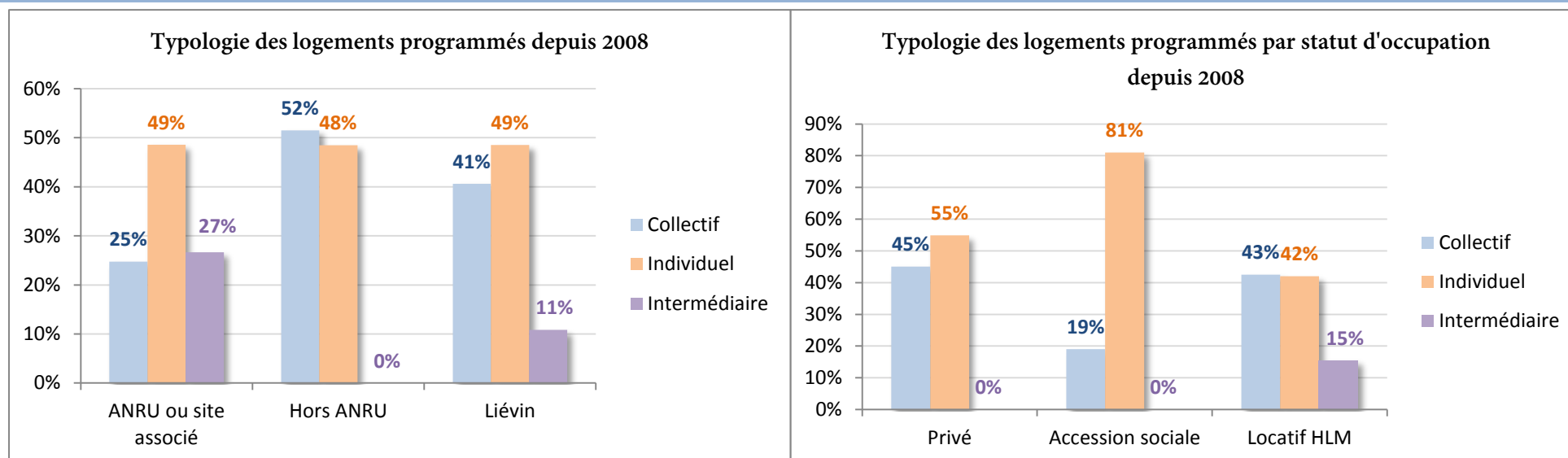


4. Quelle est la forme des programmes de logements neufs sur la commune ?

La nouvelle offre de logements programmés sur la commune depuis 2008 reflète un équilibre entre logement individuel (49%) et habitat collectif ou intermédiaire (respectivement 41% et 11%). Cette production tend à améliorer la mixité de formes urbaines composées à 76,1% de maisons individuelles.

Cette hétérogénéité est présente à la fois au cœur et en dehors des secteurs ANRU mais sous deux formes différentes. En secteurs ANRU ou site associé, l'alternative au logement individuel se traduit tant par la production de logements collectifs que par du logement intermédiaire. En dehors de ces espaces, aucun logement intermédiaire n'a été programmé. Les programmes collectifs représentent ainsi 50% de la nouvelle offre de logements.

L'habitat individuel demeure le modèle majoritaire produit en accession sociale (81%) et, dans une moindre mesure, dans le parc privé communal (55%). À l'inverse l'offre HLM nouvelle propose une plus grande diversification entre habitat collectif (43%), intermédiaire (15%) et individuel (42%).



Ce qu'il faut retenir

Les projets portés par la ville de Liévin dans le cadre de la **diversification résidentielle sur les quartiers de l'ANRU 1 et des sites associés ne se sont pas traduits par une diversification du statut d'occupation**. 88% des nouveaux logements ont renforcé le parc locatif social du quartier. Ceux-ci **répondent notamment à une demande HLM élevée** (1 738 demandes en attente) dont 43% n'habitent pas dans le parc social existant.

La construction de 68 nouveaux logements en accession sociale a néanmoins offert la possibilité aux ménages modestes percevant des ressources suffisantes d'accéder à la propriété sur le quartier.

Bien que demeurant inférieure à la production de logements sociaux, la nouvelle offre dans le parc privé a été réalisée à l'extérieure des quartiers ANRU 1 et des sites associés, soit 275 logements.

La diversification s'est donc davantage traduite par la forme et le type de logements HLM produits sur le quartier. Une plus grande diversité entre logements intermédiaires, logement individuels et habitat collectif. **Cette répartition typologique permet de répondre au mieux aux demandeurs de logements HLM** souhaitant s'installer sur la commune (14% souhaitent un logement collectif, 38% sont indifférents et 48% une maison).

Concomitamment, l'étude de « Diversification Résidentielle » porté par le Cabinet Sémaphore dans le cadre du NPNRU a ainsi **mis en lumière la difficulté pour les quartiers prioritaires d'attirer de nouveaux investisseurs privés**. Le **faible niveau de ressources des ménages, la perception de ces espaces et la présence d'un marché détendu** à l'échelle de la ville et de l'agglomération sont autant de facteurs n'incitant pas aujourd'hui les promoteurs à investir sur ces quartiers.