

PLUi

Coeur de l'Avesnois
Plan local d'urbanisme
intercommunal

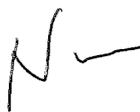
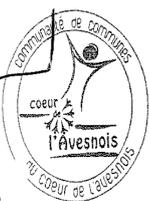
TOME 1 RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 6 – ANNEXES
B – DIAGNOSTIC HABITAT

Approbation - Décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal,

Fait à Avesnes-sur-Helpe,
Le président

ARRETE LE 20/12/2022
APPROUVE LE 18/12/2023

EPF NORD-PAS-DE-CALAIS

ÉTUDE DE MARCHÉ

Module 3

Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois

Janvier 2020

Sommaire

Préambule	3
A / Caractéristiques socio-démographiques du territoire	4
B/ Analyse du marché immobilier résidentiel	13
<i>1. Dynamique de l'offre en accession</i>	14
<i>2. Eclairage sur le marché locatif</i>	22
<i>3. Avis sur l'adéquation du marché à la demande des ménages</i>	29
C/ Caractéristiques du marché d'immobilier d'entreprise	31
D/ Avis sur les créneaux d'offre à développer	36

Préambule

La Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois et l'EPF Nord Pas-de-Calais souhaitent disposer d'une étude de marché sur le territoire, en complémentarité du PLUiH en cours d'élaboration et afin de venir nourrir la stratégie habitat.

Constitué de 43 communes, et issu de la fusion de 3 anciens EPCI en 2011, **ce territoire à dominante rurale rencontre des problématiques spécifiques au volet logement : parc ancien dégradé, vacant, inadéquat, évolution des besoins des populations ...**

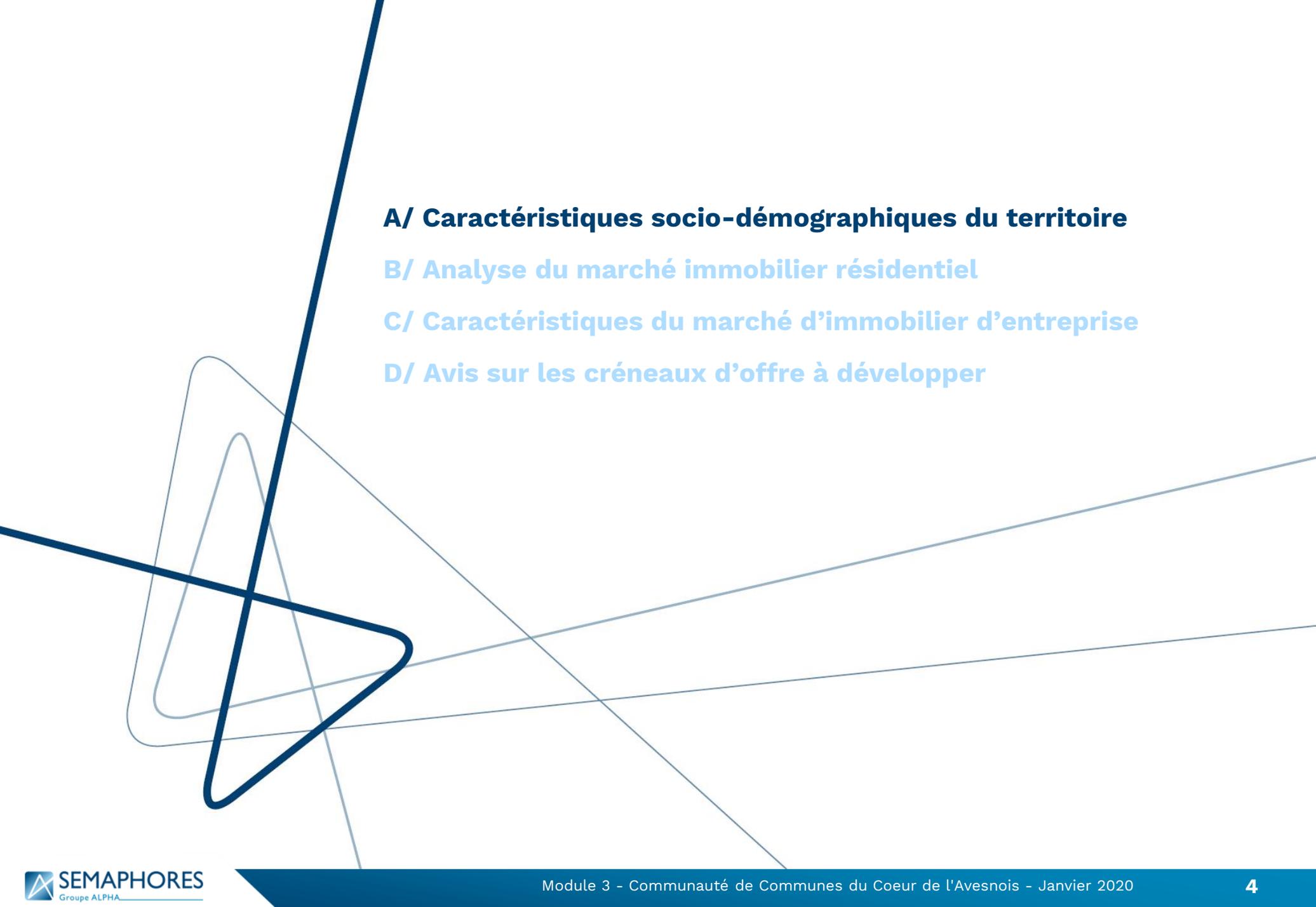
L'EPF, en tant que partenaire privilégié des collectivités locales, met à disposition des acteurs un certain nombre d'outils dont la réalisation d'études urbaines.

Cette étude aura pour objectif d'apporter une vision globale du marché immobilier sur la 3CA, avec un zoom plus particulier sur la commune centre d'Avesnes, afin d'émettre un avis sur l'offre à développer en priorité (formes urbaines, financements ...). Elle comporte également un éclairage sur l'immobilier d'entreprise/à vocation économique.

Elle comprend :

- + Des éclairages sur :
 - le marché du neuf,
 - le marché de la revente,
 - le marché locatif privé.
 - le marché de l'immobilier d'entreprise

- + Un avis sur :
 - l'adéquation du marché à la demande des ménages,
 - les créneaux d'offre à développer, dont :
 - les volumes de logements pouvant être absorbés par le marché,
 - les typologies,
 - les prix par type de produits développés.



A/ Caractéristiques socio-démographiques du territoire

B/ Analyse du marché immobilier résidentiel

C/ Caractéristiques du marché d'immobilier d'entreprise

D/ Avis sur les créneaux d'offre à développer

Un territoire qui connaît une déprise démographique sur le long-terme

La Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois est un territoire à dominante rurale, caractérisé par le bocage qui structure son paysage et par l'activité agricole. Elle est composée de 43 communes, suite à la fusion de 3 anciens EPCI en 2011. Sa ville-centre est Avesnes-sur-Helpe, l'étude proposera des zooms réguliers en lien avec des problématiques qui lui sont spécifiques.

Une tendance démographique à la baisse depuis plusieurs décennies :

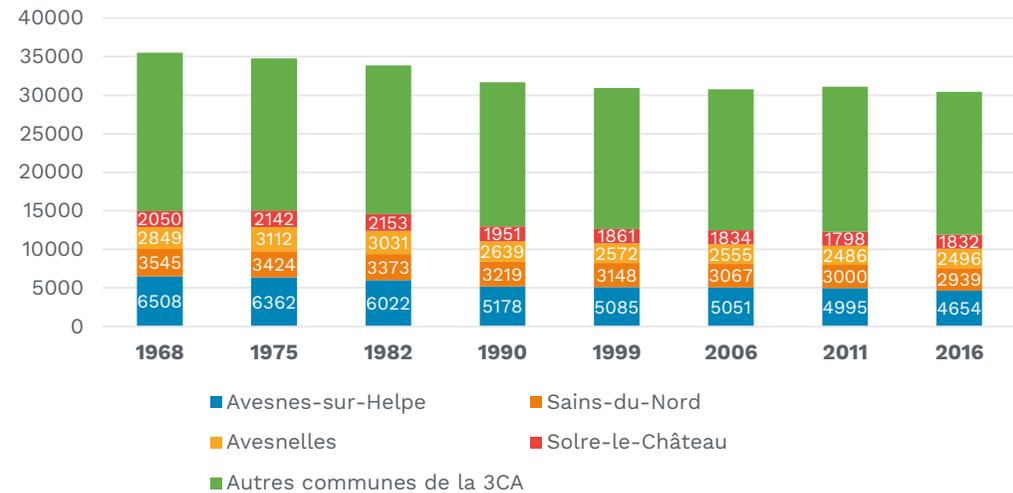
- Une forte baisse de la population depuis 1968 (le territoire perd un peu plus de 5000 habitants sur une cinquantaine d'année, dont environ 1800 sur la seule commune d'Avesnes).
- La tendance à la diminution de la population est continue, et a connu principalement des pics en 1990 et en 2016.

Une tendance proche sur la 3CA et la vile centre :

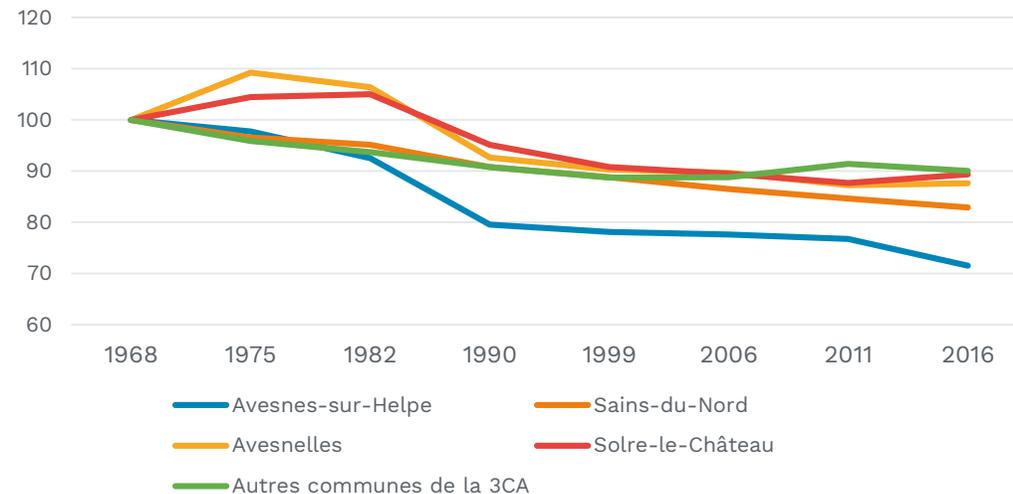
- La commune d'Avesnes-sur-Helpe connaît en effet une réelle problématique de baisse de sa population, du fait d'un certain nombre de facteurs : faible attractivité du parc de logements, faiblesse des emplois disponibles, desserte en train complexe
- Si les tendances sont similaires sur la 3CA et Avesnes-sur-Helpe, la baisse de la population est plus rapide sur cette dernière, notamment en comparaison des autres communes constituant le pôle central ou les pôles secondaires.

- **Le souhait de l'inversion de cette courbe démographique est portée par les acteurs du territoire, notamment au sein d'un certain nombre de documents cadres (projet de territoire, PLUiH en cours d'élaboration). Cette étude vise notamment à venir soutenir la stratégie habitat en cours d'écriture.**

Evolution de la population communale sur la 3CA depuis 1968 - INSEE 2016



Comparaison en base 100 de l'évolution démographique sur la 3CA depuis 1968 - INSEE 2016



En lien avec un solde migratoire négatif : le territoire accueille peu de nouveaux habitants

Une croissance démographique inégalement répartie sur le territoire :

- En 2016, les taux de croissance démographique vont de de -4,3% (Choisies) à +1,7% (Prisches et Bas-Lieu).
- Le taux de croissance moyen de l'EPCI et de -0,4%, du fait d'un solde migratoire négatif.
- Globalement, la tendance démographique reste assez peu dynamique et le territoire perd des habitants.

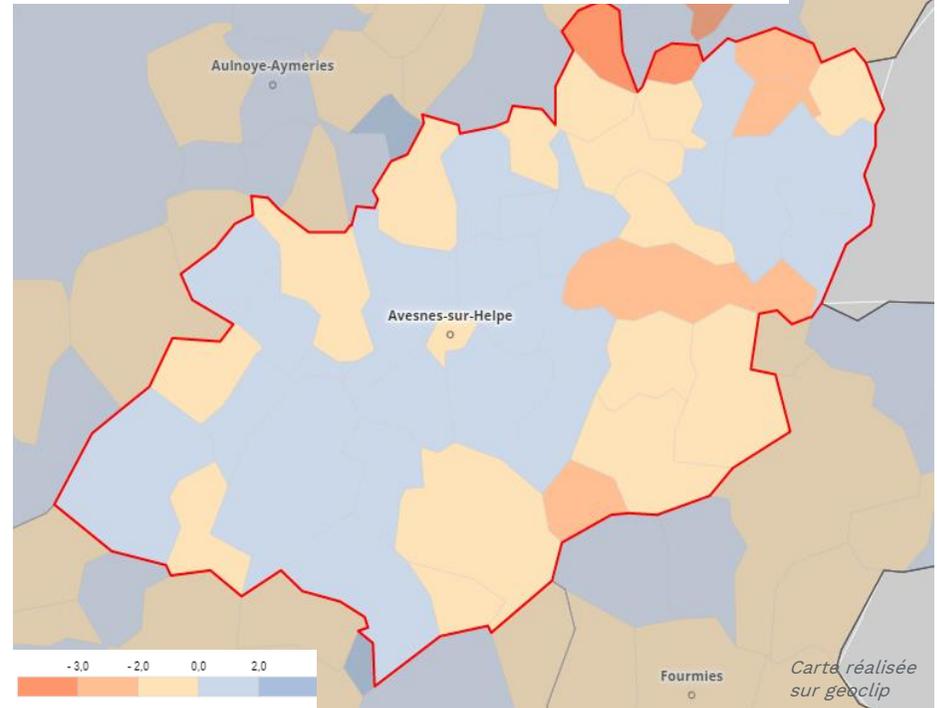
Et une ville-centre qui perd des habitants :

- A l'image de la 3CA, la commune d'Avesnes-sur-Helpe perd des habitants depuis 1968.
- Le solde migratoire pèse fortement sur les chiffres et la natalité ne suffit à compenser les départs.

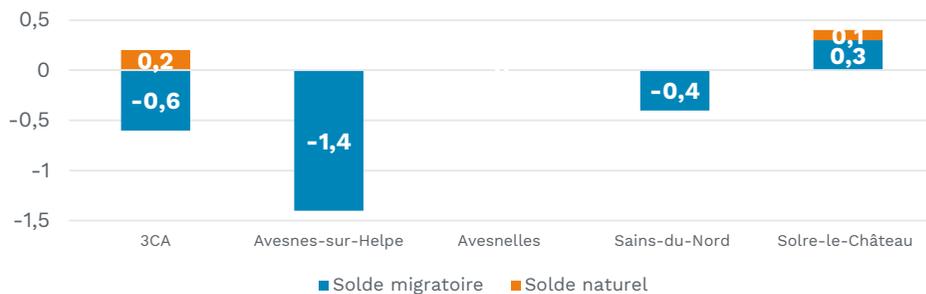
➤ **Une tendance démographique atone sur le territoire, avec certaines communes qui ne parviennent pas à maintenir un même niveau de population et à compenser les départs.**

➤ **Un phénomène pluri-factoriel (activité économique, mobilités sur le territoire) au sein duquel le parc de logements est un facteur (logements inadaptés, peu attractifs, trop chers ...)**

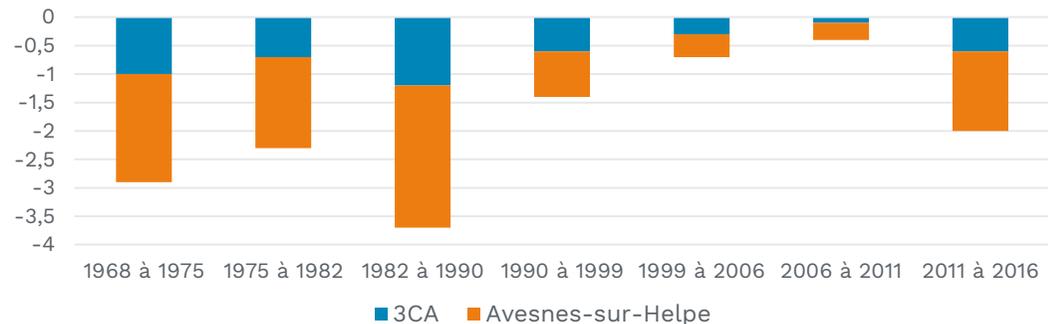
Évolution annuelle moyenne de la population, 2011-2016 (%) - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



Solde naturel et solde migratoire sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe entre 2011 et 2016 - INSEE 2016



Evolution du solde migratoire sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe depuis 1968 - INSEE 2016



Des communes au profil familial, mais une taille moyenne des ménages en baisse

Un territoire qui a connu une forte diminution de la taille moyenne des ménages :

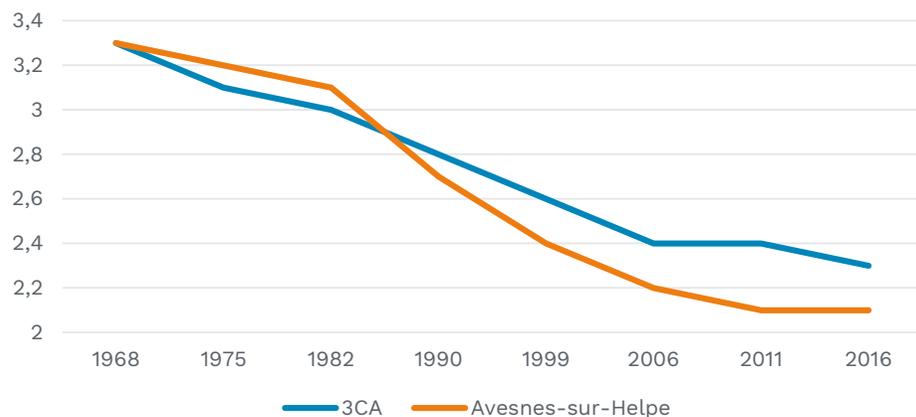
- Depuis 1968, la taille moyenne des ménages a diminué d'une personne par foyer : de 3,3 personnes par logement en 1968 sur la 3CA et Avesnes-sur-Helpe, le territoire est passé à 2,3 personnes par ménages sur la 3CA et 2,1 personne par ménage sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe.
- Le principal pic de chute s'est opéré entre 1975 et 2006.
- Le phénomène est légèrement plus marqué sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe qui accueille aujourd'hui des ménages plus petits.

En lien avec la structure de la répartition des ménages :

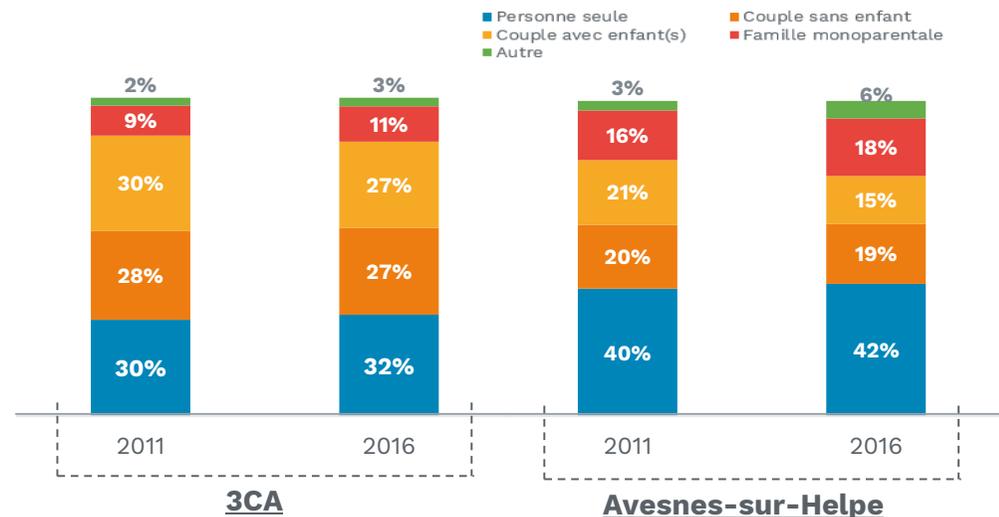
- En 2016, environ 1/3 des ménages est composé par une personne seule sur la 3CA, contre 42% sur Avesnes-sur-Helpe.
- On retrouve davantage de couples avec ou sans enfants sur l'ensemble du territoire que sur Avesnes-sur-Helpe, qui au contraire accueille davantage de familles monoparentales. On observe une légère augmentation de ces dernières en 2016.

- **Le nombre de couples avec ou sans enfants tend légèrement à diminuer sur le territoire, et ce de manière plus prononcée sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe. En parallèle, on constate une légère augmentation des personnes seules et des familles mono-parentales, interrogeant la capacité du parc à répondre aux besoins de ces ménages (petites typologies, diversification des segments d'offre ...)**

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016



Comparaison de l'évolution de la composition des ménages entre 2011 et 2016 sur la 3CA et la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016



Un territoire qui accueille une population au profil diversifié, mais qui connaît un phénomène de vieillissement des ménages

Un territoire qui accueille une population d'âge varié :

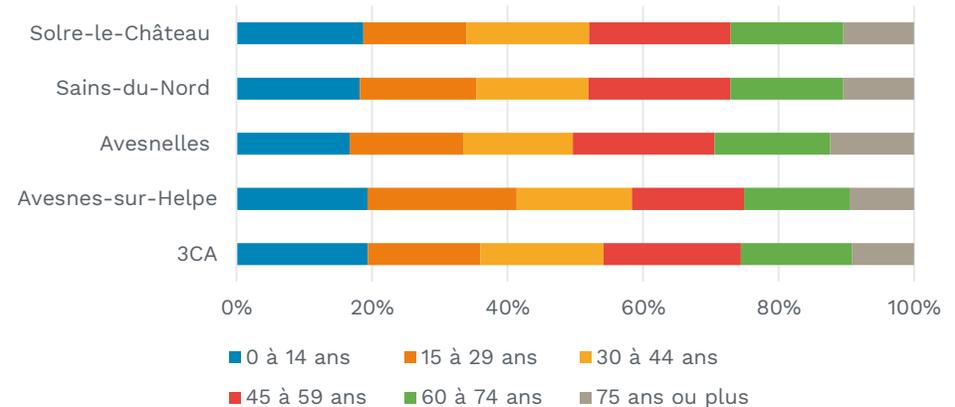
- La part des - de 30 ans est très importante sur le territoire (41% de la population d'Avesnes-sur-Helpe contre 36% sur la 3CA : la commune centre accueille davantage de ménages de 15 à 29 ans).
- La 3CA accueille également une part importante de 30-60 ans (38,5% des ménages), catégorie d'âge moins représentée sur la ville-centre, qui comme évoqué précédemment, a plutôt vocation à accueillir les jeunes ménages.
- Enfin, le territoire accueille une part importante de séniors : ¼ de la population a plus de 60 ans en 2016 sur la 3CA, dont 9% plus de 75 ans. Ces chiffres s'approchent des tendances régionales et départementales (dans le Nord, 14,2% des habitants ont entre 60 et 71 ans et 7,6 % ont plus de 75 ans en 2016).
- Il convient de noter que le poids des séniors sur le territoire progresse de +2,5 points par rapport à 2011 (14,2% de 60-74 ans et 8,9% de + de 75 ans) sur le territoire de la 3CA.
- En parallèle, on observe une baisse de la part des jeunes ménages.

Une représentation importante des ouvriers et des employés sur le territoire :

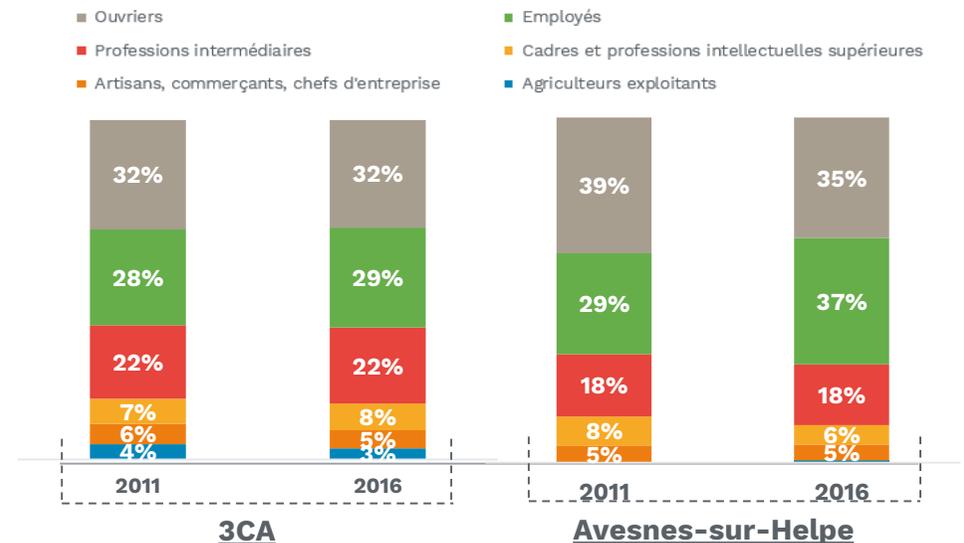
- Plus d'1/3 des habitants du territoire occupent un emploi ouvrier, notamment sur la commune d'Avesnes, malgré un léger recul en 2016.
- Près d'1/3 est employé, tendance qui progresse fortement en 2016 sur la commune d'Avesnes.
- Les professions intermédiaires sont plus représentées à l'échelle de la 3CA que sur la commune centre.

- **Une commune centre qui se spécialise dans l'accueil des jeunes ménages, interrogeant l'offre adaptée pour répondre à leurs besoins (location, primo-accession, gamme de prix ...), mais qui connaît également un phénomène de vieillissement des ménages, de la même manière que l'ensemble du territoire de la 3CA.**

Répartition de la population par tranche d'âge en 2016 sur la 3CA - INSEE



Comparaison de l'évolution de la répartition de la population active (15-64 ans) selon la CSP sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016



Une population aux revenus modestes et des écarts de revenus importants

Un territoire qui accueille une population avec des revenus variés :

- Un revenu fiscal médian disponible par UC de 19 683€ en 2016 sur la 3CA, soit 1636€/mois, contre 19 203€ dans le département du Nord, et 19 249€ sur la région des Hauts-de-France.
- Néanmoins, la ventilation des revenus médians sur l'ensemble des communes présente des écarts importants : la commune centre d'Avesnes présente le revenu fiscal médian par UC le plus faible, soit 14 204 € (1 184€/mois), et la commune de Floursies le plus élevé, soit 23 435 € (1 953€/mois).

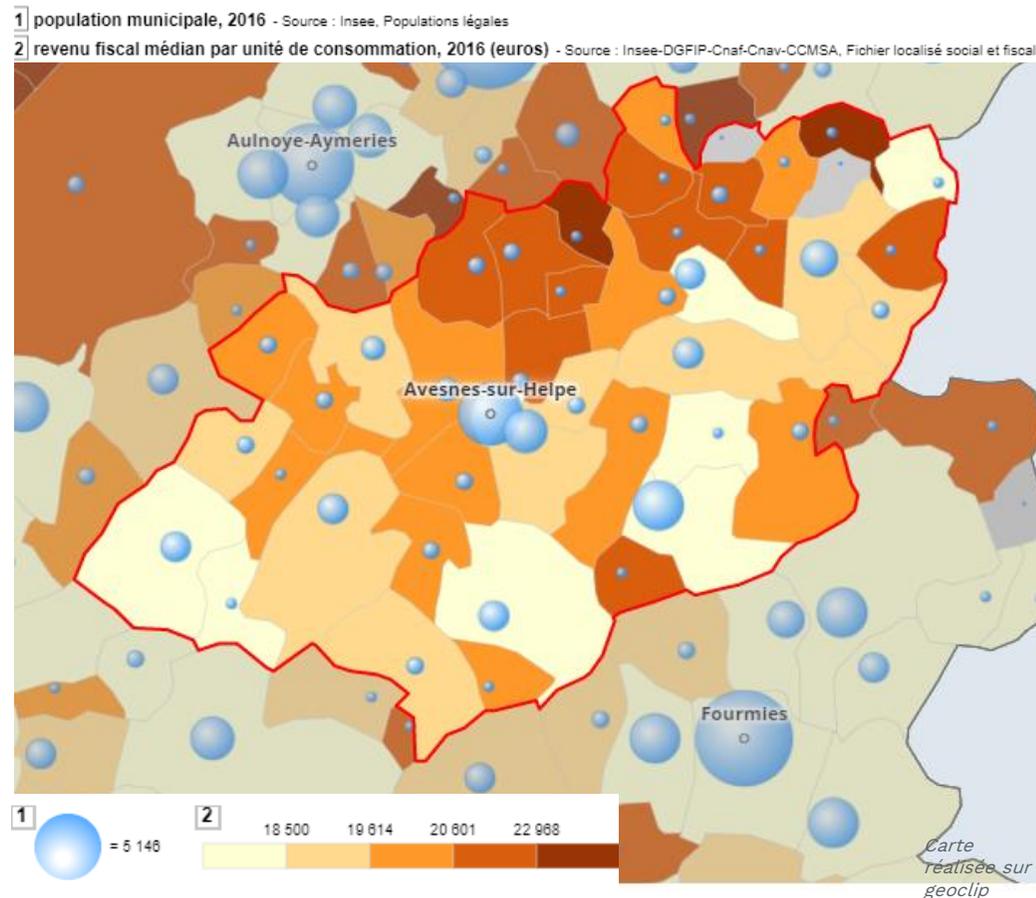
Et une répartition géographique inégale :

- Les communes du Nord de l'EPCI présentent des revenus médians plus élevés qu'au centre et au sud du territoire.
- Il s'agit également des communes de taille plus restreinte et qui accueillent moins de population.
- Ces communes peuvent également connaître un effet de report des actifs travaillant en Belgique, ou au sein du territoire du Val de Sambre, le marché du logement étant plus accessible et attractif pour ces ménages.

Un taux de chômage* important sur la commune :

- Un chômage en hausse depuis 2011 sur le territoire intercommunal : +2,2 points en 2016, soit 17,7%.
- Cette tendance est d'autant plus marquée sur la commune d'Avesnes : le taux de chômage est de 36% en 2016 contre 29,9% en 2011.
- Le nombre d'emploi sur la zone a eu tendance à diminuer sur la même période (-294 emplois sur la 3CA, soit 8 109 emplois en 2016).

* Le chômage au sens de l'INSEE est calculé par rapport à la population active des 15-64 ans



- Des communes qui accueillent des ménages avec des revenus parfois modestes, et un territoire qui connaît une problématique d'emploi importante et un niveau de chômage qui augmente.
- Une analyse à mettre en perspective avec les niveaux de prix offerts sur le marché et leur adéquation avec les niveaux de revenus des ménages.

Un parc de logements majoritairement composé de maisons et des logements collectifs concentrés sur Avesnes

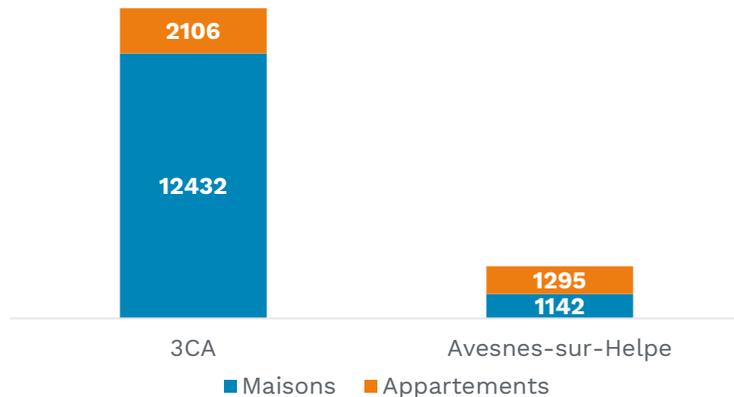
Un tissu urbain majoritairement composé par des maisons :

- Sur les 14 538 logements pour lesquels nous disposons de l'information sur l'INSEE, 85% sont des maisons à l'échelle de l'intercommunalité.
- Sur la commune d'Avesnes, le parc se répartit presque à moitié entre individuel et collectif.

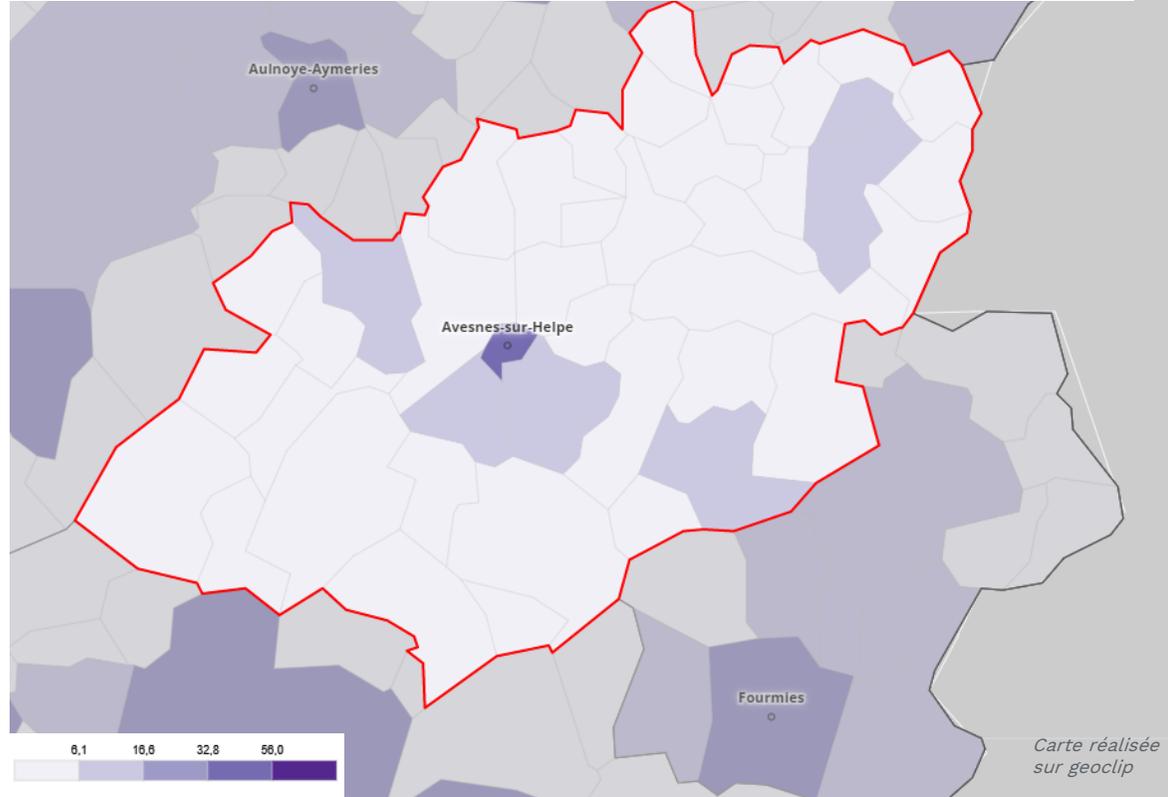
Une offre collective peu développée et quasi uniquement concentrée sur la commune d'Avesnes :

- Celle-ci compte 1295 appartements, soit plus de la moitié du total des appartements de la 3CA.
- Les communes d'Haut-Lieu (8,3%), Avesnelles (15,3%), Sains-du-Nord (16,1%), Soire-le-Château (13,8%), Eccles (6,1%) et Dompierre-sur-Helpe (7,5%) regroupent une grande partie du parc restant.

Répartition des logements en 2016 par forme urbaine sur le territoire de la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016



Part des appartements dans le nombre total de logements, 2016 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



- Un territoire caractérisé par la prégnance de l'habitat individuel, notamment sur les communes en périphérie du pôle urbain : l'offre collective est concentrée à plus de la moitié sur la commune d'Avesnes.
- Au regard de l'importance de la vacance, une analyse à approfondir sur l'attractivité du parc collectif existant, et une offre neuve qu'il est possible de compléter, notamment au regard des besoins identifiés (population vieillissante, familles mono-parentales ...) à condition de produire des logements attractifs.
- Une offre plus complexe à développer sur les communes plus rurales mais qui peut également être envisagée sous certaines conditions (espaces extérieurs, surface des logements ...).

Et des grands logements anciens voire très anciens

Un parc composé de grands logements mais une diversité d'offre dans les typologies :

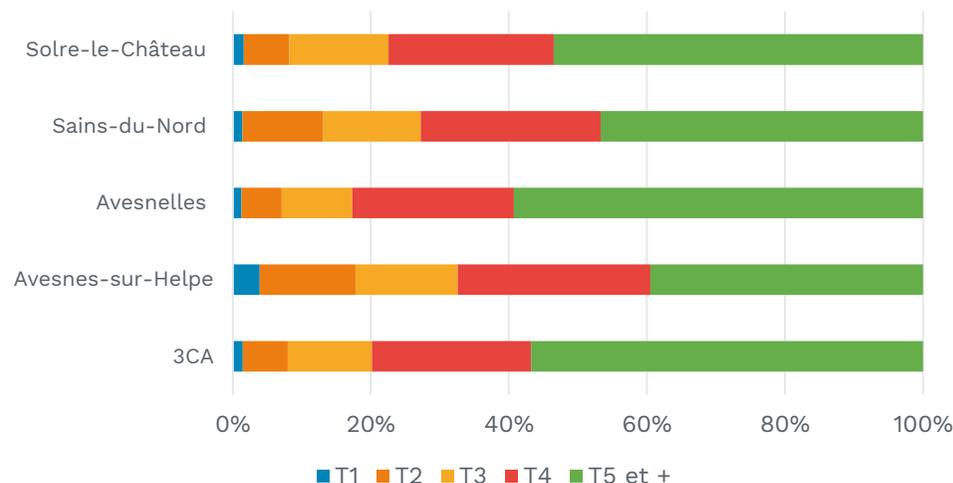
- 57% des logements sont des T5 ou plus en 2016 sur le territoire de la 3CA : on retrouve donc une majorité de grands logements.
- Néanmoins, près d'1/4 des logements sont des T4 et 19% des T2/T3.
- Au regard des caractéristiques du territoire (communes plutôt rurales et parc individuel), la répartition des typologies semble finalement plutôt diversifiée.
- Notamment sur la commune d'Avesnes qui compte près d'1/3 de T2/T3.

Un parc qui continue à se développer :

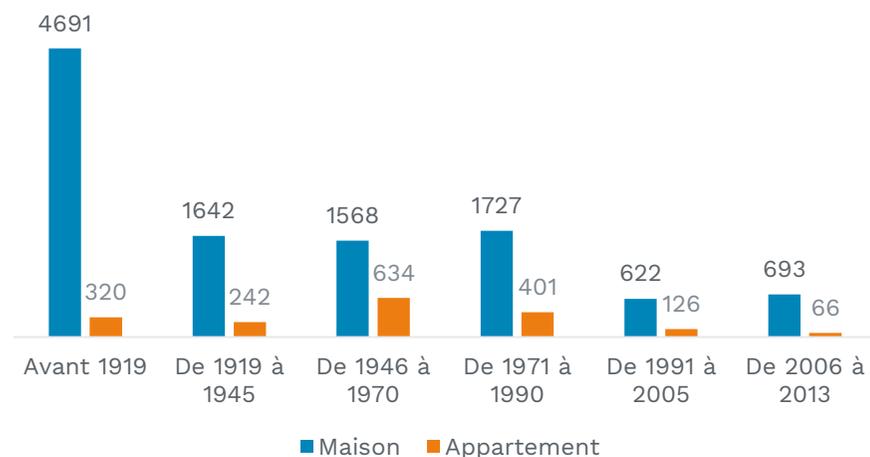
- Le territoire voit se développer 759 nouveaux logements entre 2006 et 2013 : or, on compte un total de 14 252 logements en 2011 contre 14 663 en 2016 (soit +411 logements). Des démolitions ont également été opérées, ou alors des regroupements de biens.
- Néanmoins, on observe que la très large majorité des biens ont été construits avant 1919 : il s'agit de biens très anciens pouvant présenter des signes de vétusté et de dégradation.
- Une grande partie ont également été construits avant 1975 et la première réglementation thermique.
- Certains logements datant d'une période très ancienne peuvent être issus de divisions pavillonnaires : il convient également d'être vigilant vis-à-vis de ce phénomène.

- **Un parc de grands logements vieillissants qui n'est plus forcément adapté à la demande de la population, notamment des personnes seules et des familles monoparentales.**
- **Une diversification de l'offre nouvelle en matière de typologies à adapter selon l'armature urbaine, mais une répartition et un rééquilibrage de l'offre qui peut s'opérer sur le territoire, notamment en proposant de petite typologies qualitatives.**

Répartition du parc de logements selon les typologies en 2016 sur la 3CA – INSEE 2016



Répartition des logements construits après 2014 par période de construction et par forme urbaine sur la 3CA – INSEE 2016



Une part importante de ménages locataires et une problématique de vacance élevée

Un parc de logements qui connaît un phénomène de vacance très important :

- La majorité des logements du territoire du Cœur de l'Avesnois est occupée au titre de résidence principale : près de 90% des 14 663 logements.
- Néanmoins, ce chiffre est en recul en 2016, une partie des logements occupée étant recensés vacants.
- Ce phénomène est d'autant plus prononcé sur la commune d'Avesnes : selon l'INSEE, la vacance y a progressé de +5 points, soit 125 logements supplémentaires (350 logements en 2016 sur un total de 2 458 logements), soit 14% du total, un taux anormalement élevé.
- Selon les données de la Communauté de Communes, on recense 561 logements vacants en 2017 sur la commune, la vacance continuant à progresser. Une majorité de ces logements est vacante depuis moins de 2 ans (381).

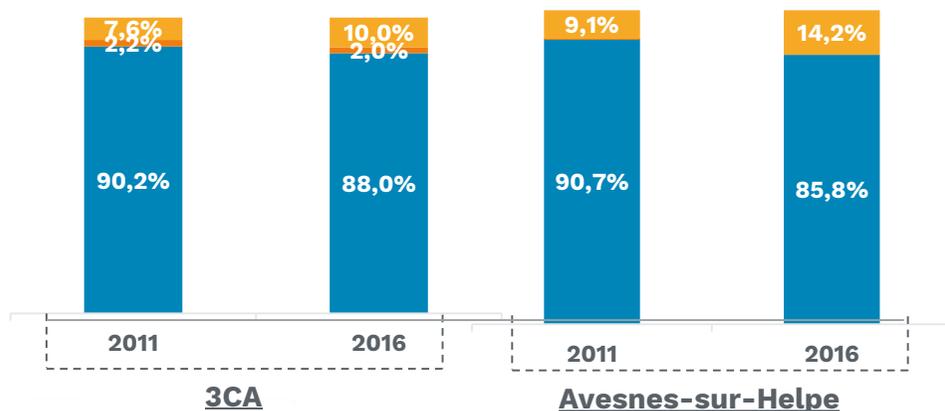
Une offre locative concentrée sur la ville centre :

- Si plus de 60% des ménages sont propriétaires de leur logement sur la 3CA, cette part est d'1/3 sur la commune d'Avesnes.
- Celle-ci accueille majoritairement des ménages locataires, du parc privé mais également du parc social.
- Un déséquilibre vis-à-vis des autres communes, malgré une progression des ménages propriétaires en 2016.

- **Une problématique de vacance sur la commune et de parc ancien dégradé, prise en charge dans les politiques locales de l'habitat.**
- **Une offre neuve à développer qui doit être qualitative et répondre aux attentes et aux besoins des ménages et ne pas déqualifier encore plus le parc existant (logique de complémentarité et non de concurrence).**

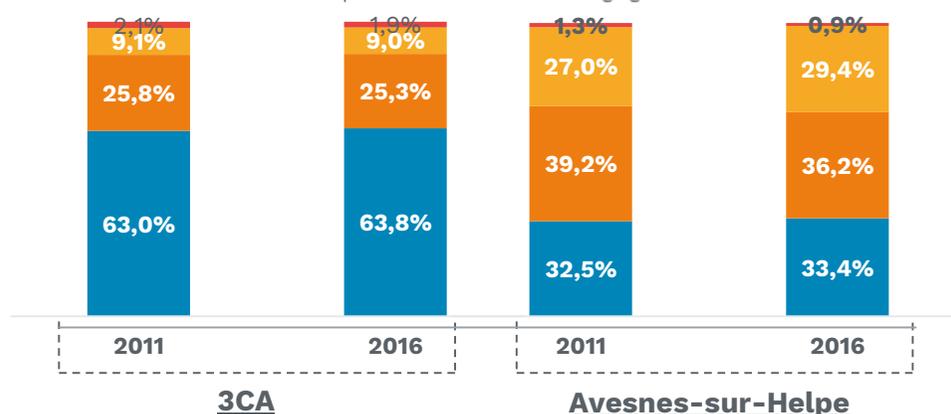
Comparaison de l'évolution du mode d'occupation des logements sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe – INSEE 2016

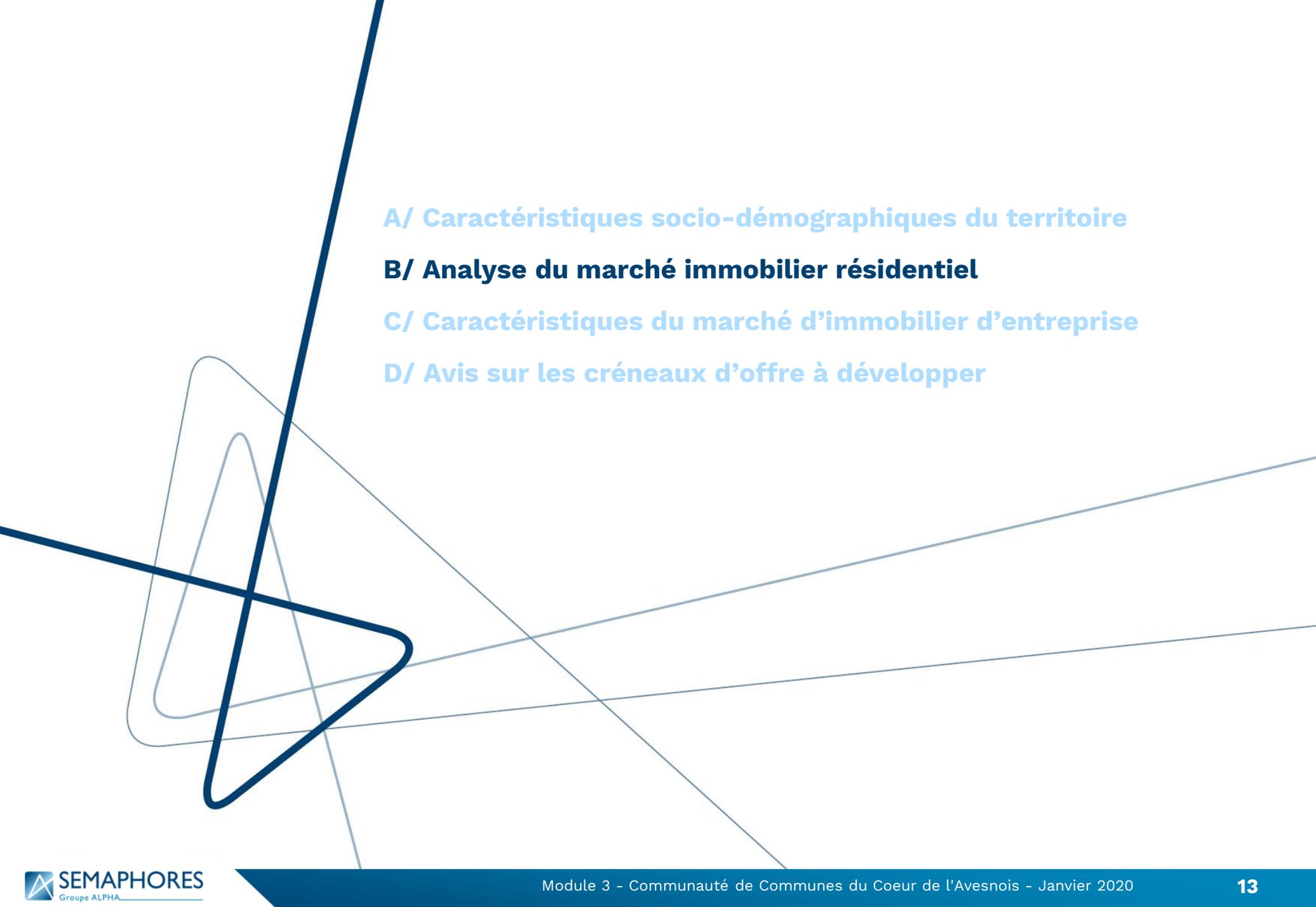
■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants



Comparaison de l'évolution des statuts d'occupation des résidences principales sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe – INSEE 2016

■ Propriétaire ■ Locataire du parc privé ■ Locataire du parc social ■ Logé gratuitement



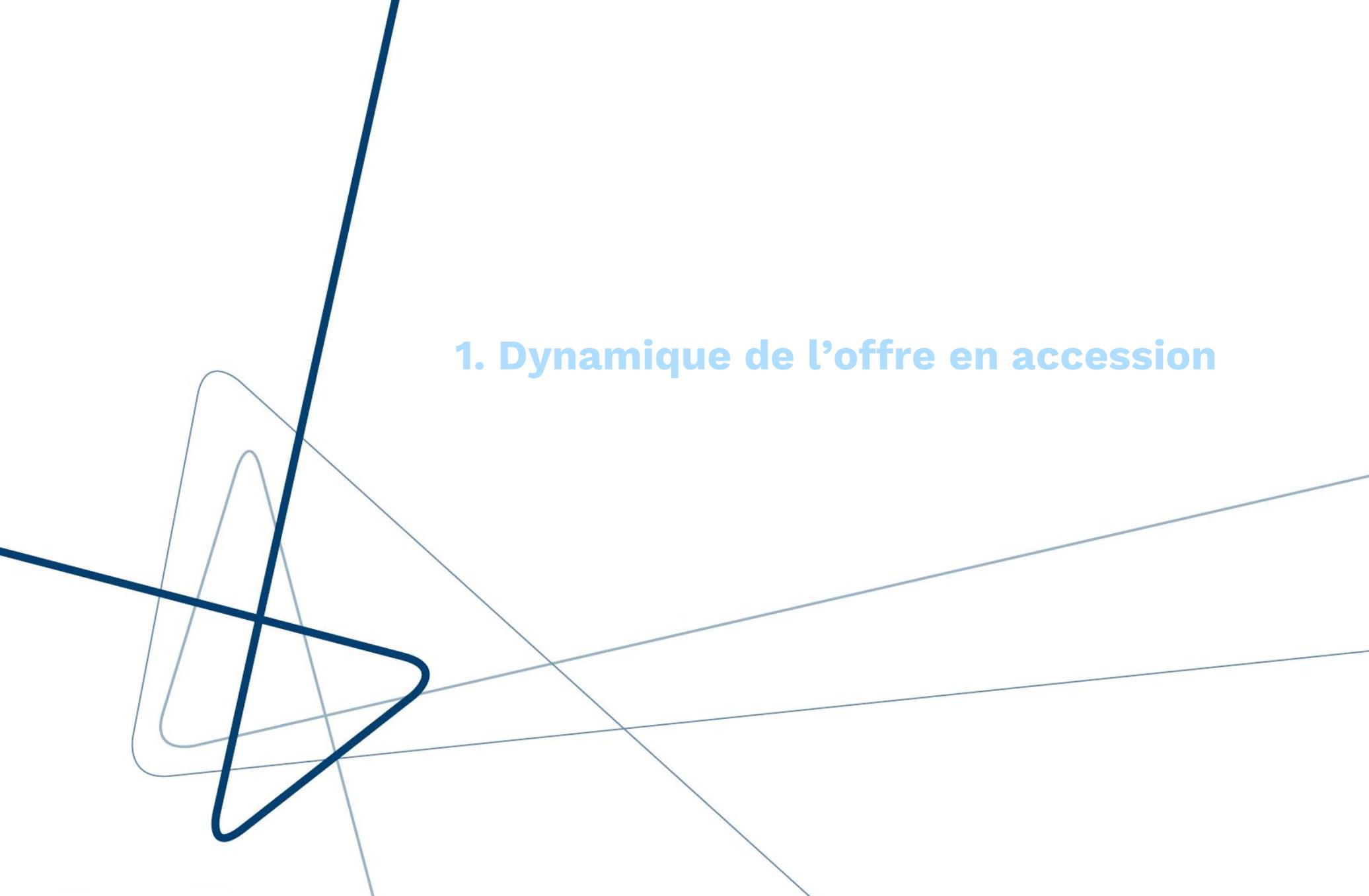


A/ Caractéristiques socio-démographiques du territoire

B/ Analyse du marché immobilier résidentiel

C/ Caractéristiques du marché d'immobilier d'entreprise

D/ Avis sur les créneaux d'offre à développer



1. Dynamique de l'offre en accession

Une production neuve de logements limitée à l'exception de quelques projets en extension

Une production neuve relativement faible et inégalement répartie :

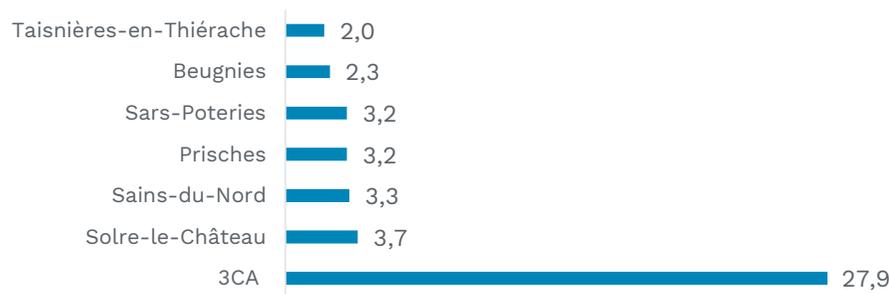
- En moyenne, environ 28 logements neufs produits chaque année sur l'ensemble du territoire de la 3CA. Cette production est en forte baisse à partir de 2012.
- La commune d'Avesnes-sur-Helpe ne se situe pas parmi les premières communes du territoire en terme de production de logements : si on recense la construction de quelques logements avant 2012 (20 logements produits entre 2008 et 2011, historique de la disponibilité de la donnée, contre 4 logements seulement entre 2012 et 2018 – soit 5 logements en moyenne par an contre un peu moins de 1 logement), le volume de production a eu tendance à baisser fortement ensuite.
- Seules 6 communes ont connu une production annuelle moyenne de plus de 2 logements (voir graphique).
- Le territoire connaît un rythme de construction très faible : 0,9 logement pour 1000 habitants sur la 3CA, et 0,1 sur la commune d'Avesnes, contre une moyenne d'environ 6 logements au niveau national.

Un marché majoritairement porté par la construction de maison en individuel pur :

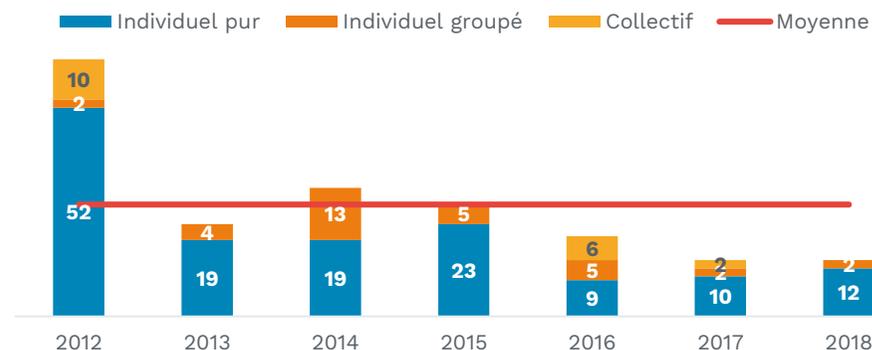
- La majorité des logements commencés depuis 2012 sont des maisons construites par des particuliers.
- En effet, l'individuel pur, au sens de la base des permis de construire Sit@del, ne fait pas référence à la forme urbaine mais au type de projets (l'individuel groupé correspond donc à plusieurs maisons construites dans un même programme).
- On retrouve quelques maisons construites dans un même programme en 2013, et quelques collectifs, tous construits sur la commune d'Avesnes.

- **Une dynamique de production ralentie, voire atone, concentrée sur des petits projets individuels sur des terrains.**
- **Mais une problématique portée et prise en charge dans les grands documents cadres : un objectif affiché ambitieux dans le projet de PLUiH, dont une large partie en reconquête du parc existant.**

Moyenne des logements commencés entre 2012 et 2018 sur la 3CA et les communes ayant connus le plus gros effort de production - Sit@del (date réelle sauf 2018, date de prise en compte)



Dynamique de production sur le territoire de la 3CA, logements commencés par formes urbaines - Sit@el (date réelle, sauf 2018, date de prise en compte)



Une offre neuve quasi inexistante hormis de rares projets de maisons ou des terrains à bâtir

A ce jour, il n'y aucun programme neuf en cours de commercialisation sur le territoire :

- En étendant les recherches, les opérations les plus proches se situent au Quesnoy, ou à Valenciennes, et dans son agglomération, n'entrant pas en concurrence directe avec le projet.

Les seules références disponibles concernent des projets de construction de maison, ou des terrains à bâtir hors projet de maison :

- Néanmoins, le nombre d'annonces est très limité : seulement 3 projets sur le territoire, dont 1 à Avesnes-sur-Helpe.
- Les maisons présentent des prix de vente d'entrée de gamme (130 k€ à 160k€ pour une maison de 90 à 100 m²). Néanmoins, il est difficile de faire émerger une tendance au vu du volume très faible de références.



Source : Référence pour une maison Pierre, se loger construire, janvier 2020



Source : Référence pour une maison castor, se loger construire, janvier 2020

- **Un marché du neuf caractérisé par la construction de projets de maisons individuelles avec terrains.**
- **Des biens aujourd'hui attractifs en terme de prix et de prestation (garage, typologies, qualité du bâti ...).**

Références d'offres disponibles de projets de construction de maison avec terrain ou de terrain seuls

	Commune	Surface habitable	Surface terrain	Prix	Constructeur
Maison de 5 pièce	Avesnes	90 m ²	800 m ²	135 900 €	Maisons Pierre
Maison de 5 pièce	Liessies	90 m ²	800 m ²	130 900 €	Maisons Pierre
Maison de 6 pièces	Felleries	100 m ²	1410 m ²	162 700 €	Maison Castor
Terrain	Hestrud		3 665 m ²	74 000 € (20 €/m ²)	
Terrain	Dompierre-sur-Helpe		1 317 m ²	45 000 € (34 €/m ²)	

Source : Se loger construire, janvier 2020

Un petit volume de projets porté par une offre sociale ou spécifique

3 projets habitat dont les permis ont été déposés :

- Les projets devraient sortir en la fin de de l'année 2020 et le milieu d'année 2021.
- Pour un total de 44 logements, dont 21 maisons.
- 23 logements seront proposés en locatifs, et 20 en accession. Pour les 21 maisons, le segment d'offre proposé n'est pas connu.

Une offre nouvelle portée par les acteurs publics :

- Sur 3 projets, Partenord, l'OPH du Nord, en réalise deux : 18 logements collectifs locatifs de fonction à destination des agents publics, et 21 maisons en accession ou location.
- Le projet C est dédié aux séniors.

Et trois projets en cours d'instruction :

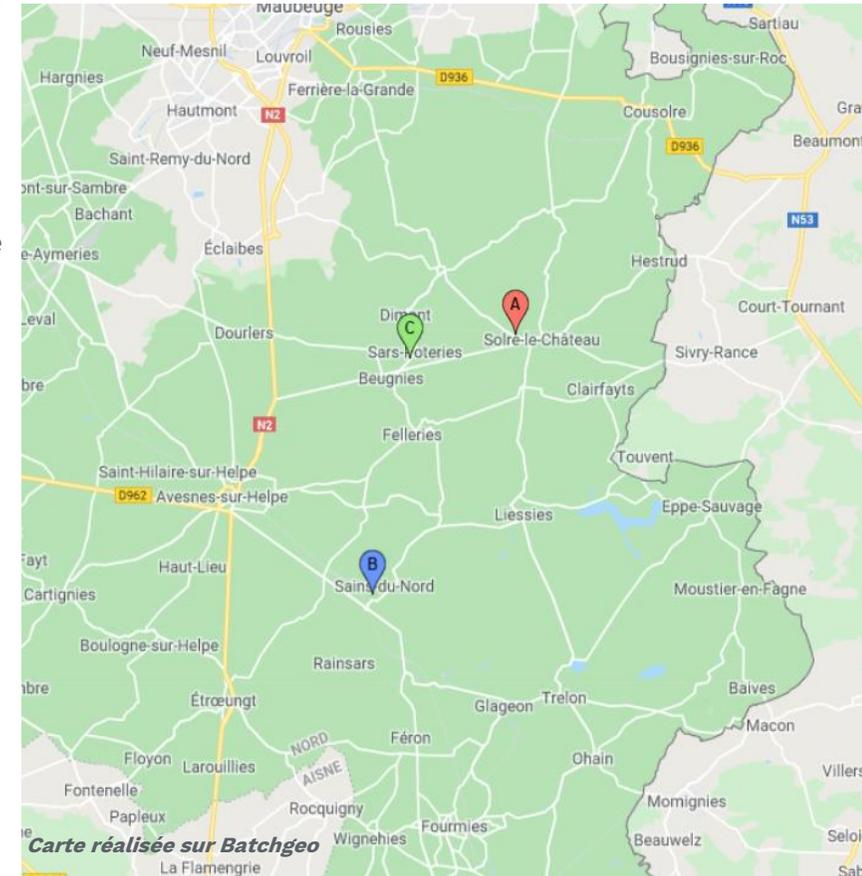
- 1 projet de 14 logements à St-Hilaire sur Helpe réalisé par Partenord.
- 1 projet à Doullers de 8 logements en béguinage réalisé par l'Avesnoise.
- 1 seul projet porté par une personne privé : 12 maisons sur la commune de Taisnières.

Liste des projets recensés sur le territoire de la 3CA

Référence	Nom/localisation de l'opération	Opérateurs	Total logements	Statut	Livraison estimée
A	Solre-le-Château Route de Maubeuge	Partenord (Bailleurs social)	18 logements collectifs de fonction	PC accordé Début des travaux au 1 ^{er} trimestre 2020	2 ^{ème} trimestre 2021
B	Sains-du-Nord Rue de Jean Lebas	Partenord (Bailleurs social)	21 logements individuels	PC accordé Début des travaux au 3 ^{ème} trimestre 2020	2 ^{ème} semestre 2020
C	Sars-Poteries 2 rue Pasteur	Agés et Vie Habitat (Privé)	5 logements collectifs locatifs privé dédiés aux séniors	PC accordé Début des travaux au 2 ^{ème} trimestre 2020	1 ^{er} semestre 2021

Source : Explore, janvier 2020

Localisation des projets sur le territoire



- Des projets à venir qui n'abonderont pas le marché privé, mais au contraire, sont portés par des opérateurs publics ou à destination des séniors.

Un marché de l'ancien porté par de l'individuel entrée de gamme

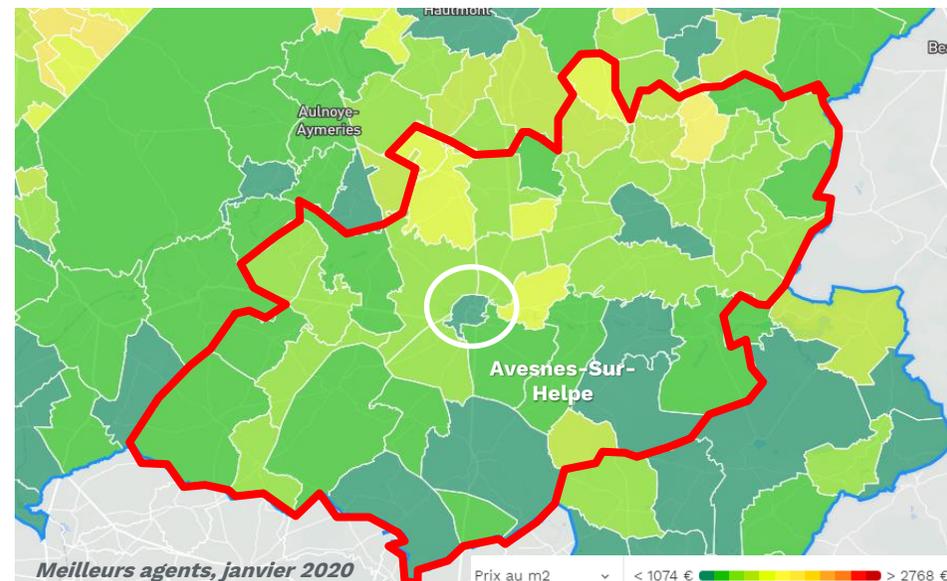
Un marché de l'ancien composé d'une offre volumineuse, et uniquement porté par l'individuel ou la vente en bloc :

- En janvier 2020, 89 annonces pour des maisons disponibles en ligne sur le site Se Loger, dont 72 pour des maisons de 5 pièces ou plus.
- On retrouve également un total de 17 offres pour la vente en bloc d'immeubles (anciennes petites maisons de villes divisées en appartement) à destination d'investisseurs privés.

Et une gamme de prix variés, directement corrélée à l'état des biens :

- Les prix moyens de vente observés sur le territoire sont plutôt bas, notamment à Avesnes-sur-Helpe. Néanmoins, ceci est lié à l'état de certains biens vendus à très bas prix (anciens corps de fermes, anciennes usines).
- On observe un marché immobilier légèrement plus cher au nord du territoire, pouvant être lié à l'effet de report des actifs du Val de Sambre qui viennent acheter sur le territoire.
- Le tableau ci-dessous propose une analyse des offres référencées, en dehors des offres « hors normes » (biens très dégradés ou, à l'inverse, maisons de maître).
- Les prix moyens sont légèrement plus bas sur Avesnes, en lien avec le type de maisons disponibles : petites maisons de centre-bourg sans terrain.

Carte des prix moyens de vente dans l'ancien



- **Un marché de l'ancien composé par des maisons individuelles de gamme variée, mais avec une importante part de biens dégradés ou à rénover entièrement.**
- **Des ventes en bloc nombreuses sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe.**

	Prix moyen 3CA	SH moyenne 3CA	Références	Prix moyen Avesnes sur Helpe	SH moyenne Avesnes-sur-Helpe	Références
Maison de 3 pièces	67 350 €	67	5	80 125 €	80	2
Maison de 4 pièces	72 800 €	82	7	65 275 €	84	4
Maison de 5 pièces	128 573 €	115	20	93 633 €	93	9
Maison de 6 pièces	148 181 €	134	11	127 199 €	121	4
Maison de 7 pièces	152 554 €	142	12	150 986 €	140	7

Source : Se loger, janvier 2020

Focus sur le marché de l'accession dans l'ancien sur la commune d'Avesnes

Un marché de l'ancien porté par des ventes en bloc d'appartements :

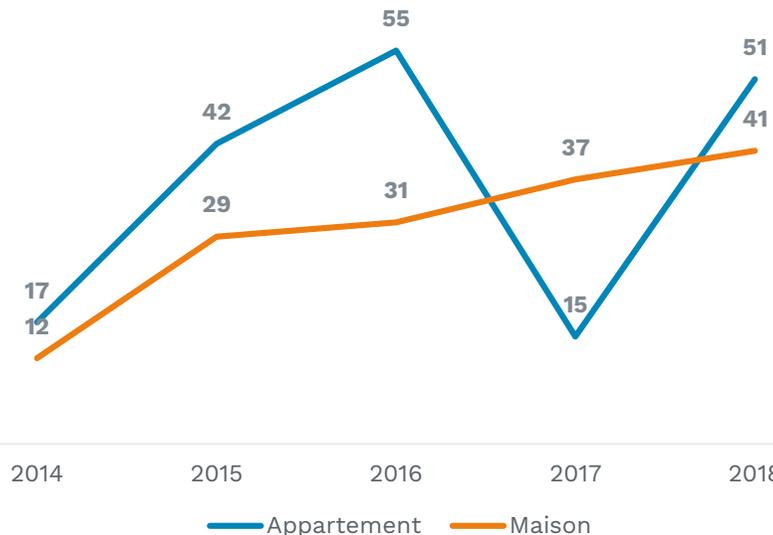
- Depuis 2014, le nombre de ventes d'appartements est plus élevé que le nombre de ventes de maison, hormis en 2017 avec une chute des ventes.
- Néanmoins, les transactions comptabilisées dans la base DVF correspondent en partie à des ventes en bloc, c'est-à-dire l'achat d'un bâtiment entier : en moyenne, les transactions comprennent environ 4 appartements.
- Les ventes de maisons sont plus stables et les transactions ont tendance à légèrement augmenter.

Et des prix moyens d'entrée de gamme plutôt stables :

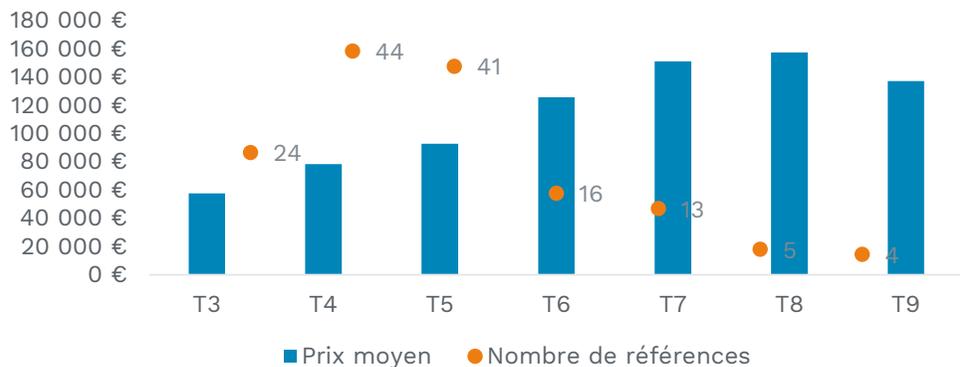
- Les prix moyens de vente d'étaient de 50k € pour une maison de 3 pièces à 150k € pour une maison de 8 pièces.
- On ne constate pas d'évolution particulière des prix entre 2014 et 2018, malgré une légère baisse à partir de 2015.

- **Une dynamique de vente portée par des investisseurs privés sur le collectif, et des ventes de maison relativement stables en terme de volume de transactions et de prix.**

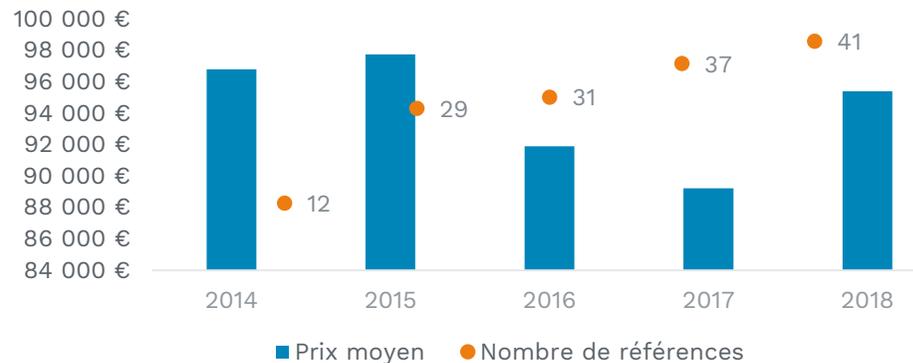
Evolution des ventes en accession dans l'ancien depuis 2014 sur la commune d'Avesnes - DVF



Prix moyen de vente des maisons entre 2014 et 2019 selon les typologies sur la commune d'Avesnes - DVF



Evolution du prix moyen de vente des maisons entre 2014 et 2018 sur la commune d'Avesnes - DVF



La demande en accession sur le territoire

Type de ménage	Poids dans la demande	Budget	Biens recherchés	Condition de satisfaction	Niveau de tension	Commentaires
Investisseurs	++	50-120 000€	Anciennes maisons en centre-ville découpées en appartements Petites maisons de centre-ville 3 pièces	Proximité des axes routiers (Avesnes-Maubeuge), de l'emploi ou des commodités		Les investisseurs sont principalement locaux, mais on retrouve également une clientèle située en région parisienne et en Belgique. On peut constater une tendance à la diminution du poids des ventes à investisseurs depuis 2010.
Jeunes ménages primo-accédants	+++	70-120 000 €	Maisons de 3 pièces semi-mitoyenne et idéalement individuel pur	3 chambres, parking, jardin		Les primo-accédants recherchent aujourd'hui davantage un bien récent ou en bon état qu'une maison avec travaux pour différentes raisons (évolution des projets de vie, augmentation du coût des matériaux ...)
Familles avec enfants	+++	150k- 200k €	Maisons	3 ou 4 chambres, parking, jardin, proximité des écoles et des services		La demande est variée, de même que les biens disponibles. Certains ménages en seconde acquisition recherchent un bien adapté pour quand ils vieilliront (plain pied), segment d'offre plus rare.
Retraités	++	200 000 €	Maisons	2 chambres, Parking, jardin		Les appartements ne sont pas adaptés (pas d'ascenseurs) et les plain-pieds sont rares. Passage à la location dans certains cas.

Source : Entretien auprès de professionnels de l'immobilier

Bonne adéquation de l'offre à la demande	Adéquation partielle	Non adéquation de l'offre à la demande
--	----------------------	--

- + **Le marché sur la 3CA est diversifié** : les biens sont de nature assez différente (biens récents, rénovés, anciens corps de ferme, appartements...), et la demande aussi. **La demande reste locale**, mais certains acquéreurs viennent de Belgique sur les communes les plus frontalières, les prix étant moins élevés.
- + Les professionnels de l'immobilier interrogés observent **peu de tension sur le marché** actuellement, en accession comme en location, **mais une demande importante sur des maisons récentes de type pavillon**, et notamment des plain-pieds, plus adaptés pour les ménages en seconde-acquisition.
- + Les budgets sont variables, mais **il est plus difficile de vendre les biens au-delà de 200k€**.

Synthèse du marché de l'accession (neuf et à la revente)

Le territoire de la 3CA attire aujourd'hui essentiellement des ménages locaux qui recherchent une maison, et notamment des familles, mais également des personnes seules et des couples sans enfants.

Un marché neuf privé rare et captant en priorité des jeunes couples et des familles avec des profils variés :

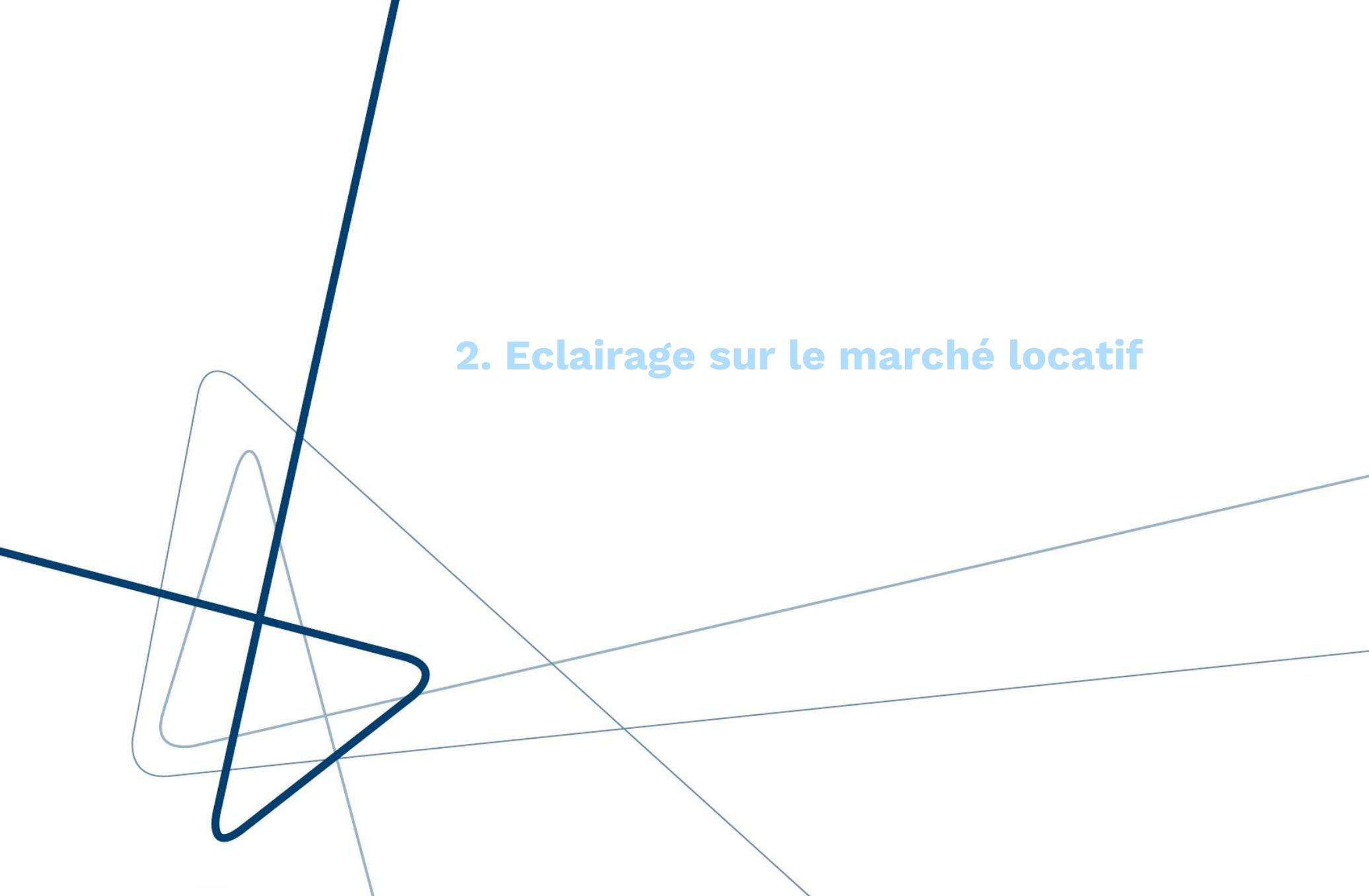
- Un marché du neuf porté par la vente de terrains avec construction de maisons.
- Un territoire qui capte des ménages aux revenus variés, et une commune centre qui accueille principalement des ménages aux revenus modestes pouvant rencontrer des difficultés à accéder à la propriété.
- Un territoire au profil familial, mais de nombreuses familles monoparentales, et une part importante de personnes seules notamment sur la commune d'Avesnes.
- Les ménages recherchent principalement des maisons avec jardins et parking en entrée de gamme.
- On retrouve également une problématique de vieillissement qui s'accroît sur la période 2011-2016.

Un parc ancien et abordable, mais vieillissant

- Des prix d'entrée de gamme dans l'ancien attractifs pour les primo-accédants mais de qualité variable (une majorité de maisons construites avant 1945).
- On retrouve principalement trois types de biens :
 - Des maisons anciennes vendues à des prix très bas (moins de 80 000 €), qui correspondent aux budgets moyens des ménages mais nécessitent souvent de lourds travaux, qui ne sont pas toujours anticipés par les acquéreurs.
 - Des petites maisons de ville rénovées mais accessibles du fait de leur superficie.
 - Des maisons rénovées avec terrains correspondant à des prix moyens de gamme.
- Une problématique de logements dégradés importante, notamment en centre-bourg, et une lutte contre la vacance affichée comme priorité de la 3CA.
- Un marché de l'accession porté par l'individuel : les appartements se destinent aux investisseurs et on observe un phénomène de vente en bloc d'immeubles entiers.
- Un parc de logements collectifs que l'on retrouve surtout sur le marché locatif, à des prix proches de l'individuel.
- Un marché peu tendu actuellement sur l'accession.

Des points de vigilance à avoir pour combler les besoins

- Conserver une gamme de prix diversifiée pour maintenir une réponse aux ménages locaux.
- Développer une offre en accession sociale dans le neuf en direction des ménages primo-accédants.
- Développer une offre de logements collectifs qualitative et attractive (balcons, espaces extérieurs) notamment à destination des séniors.
- Continuer à développer des grandes typologies dans le collectif pour répondre aux besoins des familles.
- Développer une offre en individuel ou semi-individuel accessible répondant aux attentes des ménages.



2. Eclairage sur le marché locatif

Une offre locative privée volumineuse mais un marché peu dynamique

Un marché locatif privé assez volumineux sur l'ensemble du territoire :

- 44 offres pour une location d'un appartement (dont 33 annonces sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe), et 33 offres pour une maison (dont 5 annonces sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe). (*Source : Le Bon Coin, janvier 2020*).
- Pour rappel, un parc de résidences principales de 3260 logements locatifs privés en 2016 (*INSEE*), dont 1214 sur la commune d'Avesnes. En terme de population, cela représente un peu moins d'1/4 de la population locataire du parc privé sur la 3CA, et 1/3 de la population habitant sur Avesnes.
- Sur le collectif, la large majorité des annonces concernent des T3, pour une surface moyenne de 62 m². Le volume de l'offre peut-être néanmoins questionné au regard de la date de mise en ligne de l'annonce : certains T3 sont disponibles depuis le mois de novembre, suggérant des délais de remise en location élevés.
- Les professionnels de l'immobilier interrogés ne constatent pas de tension particulière sur le marché locatif privé.

Une offre locative accessible en termes de loyers et un différentiel faible entre les appartements et les maisons :

- Hormis les studios, visiblement plus chers au vu des loyers observés sur les biens disponibles, ceux-ci restent accessibles, notamment en comparaison des prix moyens observés sur l'ancienne Région Nord Pas-de-Calais (néanmoins, les moyennes observées sont tirées vers le haut par la Métropole Européenne de Lille).
- Toutefois, il est intéressant de constater le faible différentiel de prix entre le collectif et l'individuel. Les maisons sont ainsi moins chères si l'on compare les loyers vis-à-vis des superficies offertes, et peuvent exercer une concurrence importante par rapport aux appartements.

- **L'offre locative privée permet de venir répondre aux besoins des plus petits ménages, des personnes seules, des seniors, mais également des familles et participe à la fluidité des parcours résidentiels.**
- **Néanmoins, si le territoire accueille de nombreux ménages locataires, l'offre volumineuse disponible vient interroger le niveau de demande en parallèle, et la concurrence avec les autres segments de marché, notamment l'accession. L'offre locative privée, qui continuera à se développer, devra veiller à répondre à certains critères pour ne pas accentuer le phénomène de vacance : qualité des biens, prestations, localisation à proximité des pôles d'emplois ou de services ...**

Références de biens disponibles à la location en janvier 2020

	Loyer mensuel moyen	Surface moyenne/m ²	Loyer moyen/m ²	Références	Loyer moyen/m ² Avesnes-sur-Helpe	Références
T1	372 €	35	10,5 €	7	10,5 €	7
T2	418 €	47	8,9 €	13	8,9 €	13
T3	444 €	62	7,3 €	18	7,0 €	14
T4	575 €	81	7,1 €	2	6,9 €	1
Maison de 4 pièces	581 €	85	6,8 €	4	5,9 €	1
Maison de 5 pièces	627 €	110	5,7 €	14	ND	0
Maison de 6 pièces	668 €	128	5,2 €	9	5,2 €	4

Source : Le bon coin

Niveau des loyers en 2018 dans l'ancienne région Nord Pas de Calais

NORD-PAS-DE-CALAIS Type de biens	Niveau des loyers de marché 2018 (en €/m ²)
Studios et 1 pièce	16,3
2 pièces	11,4
3 pièces	9,5
4 pièces	8,2
5 pièces et plus	6,9
Ensemble	11,7

Source : Clameur

Un parc social composé majoritairement de logements de collectifs concentrés sur la commune d'Avesnes

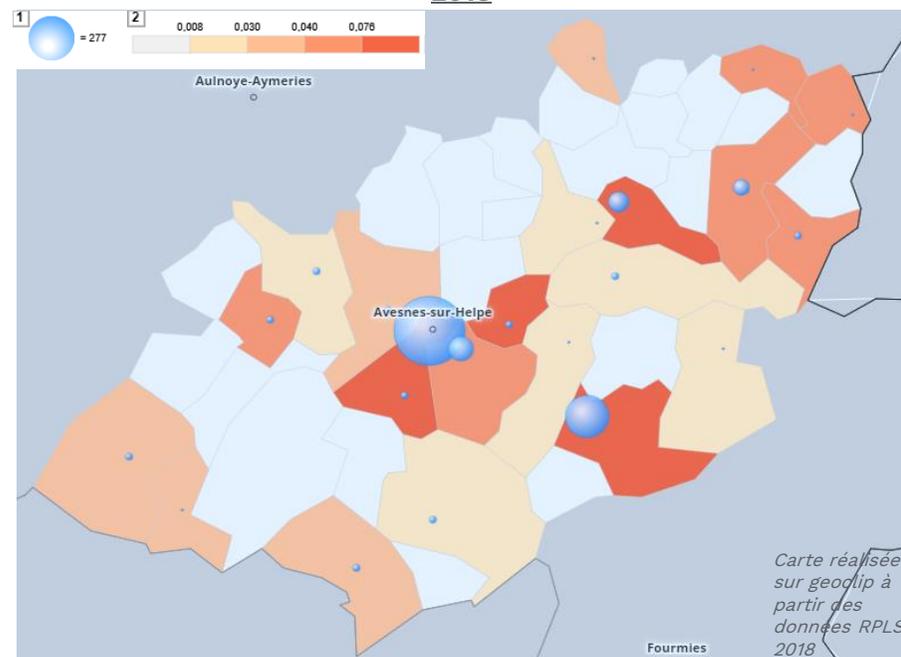
Un parc de logements locatifs sociaux principalement réparti sur quelques communes et détenu par quelques bailleurs :

- On recense un total de d'environ 1 291 LLS sur la 3CA en 2018, soit 8,8% du parc total de logements.
- Plus de la moitié du parc appartient au Groupe Sambre Avesnoise et plus du 1/3 à l'OPH du département du Nord, Partenord Habitat.
- Globalement, le parc se concentre sur les communes plus densément peuplées du territoire : Avesnes-sur-Helpe (27% du parc de logements), Sains-du-Nord (19%) et Sars-Poteries (9%).

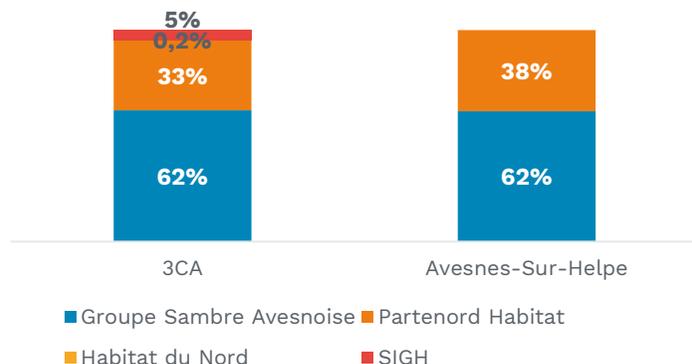
Et majoritairement composé de logements collectifs :

- Au total, on compte 893 logements collectifs, soit près des ¾ d parc, contre 398 logements individuels.
- Ce volume de collectifs est notamment concentré sur la commune d'Avesnes : 602 logements, contre seulement 64 appartements.
- Et par l'offre de logements localisée sur la commune de Sains-du-Nord : 123 appartements.
- Le reste des communes compte un volume restreint de logements, répartis entre individuel et collectif.

Répartition des LLS au sein du parc et localisation du parc – RPLS 2018

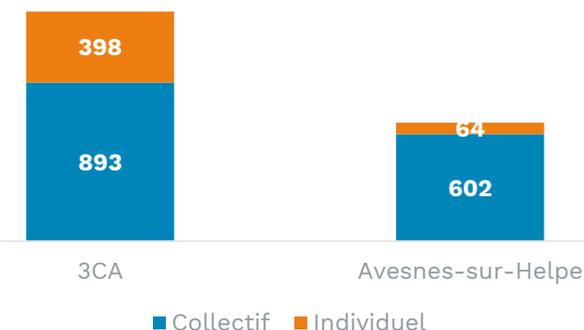


Répartition du parc de LLS par bailleurs sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe en 2018 - RPLS



- Le parc locatif social se concentre sur quelques communes du territoire.
- On ne recense que 4 bailleurs sur le territoire, dont 2 bailleurs qui possède une infime part du parc.
- Le poids des logements collectifs est important, notamment sur les communes d'Avesnes et de Sains-du-Nord, interrogeant la capacité du parc social à diversifier les réponses de logements disponibles sur le territoire.

Répartition du parc de LLS selon les formes urbaines sur le territoire de la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe en 2018 - RPLS



Des logements de taille intermédiaire et construit sur une période récente

Un parc composé majoritairement de T4, mais un volume important de moyennes typologies :

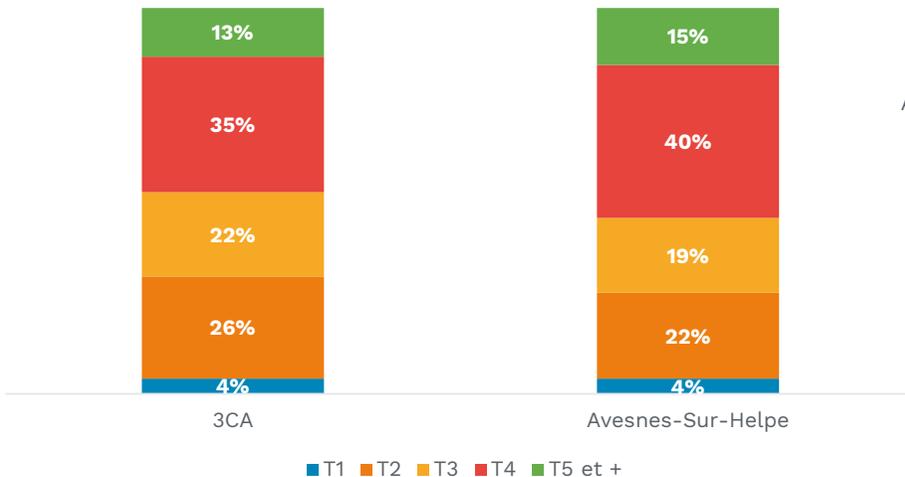
- Plus d'1/3 des logements sont des T4, notamment sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe.
- Une part assez importante de petites typologies (T2/T3) : près de la moitié, avec 1/4 de T2 et près d'1/4 de T3.
- Des très grandes typologies également peu présentes au sein du parc : seulement 13% des logements sont des T5 ou plus à l'échelle du territoire (avec aucun logements de plus de 5 pièces recensés sur RPLS).

Des constructions plutôt récentes mais un ralentissement de la production sur la période récente :

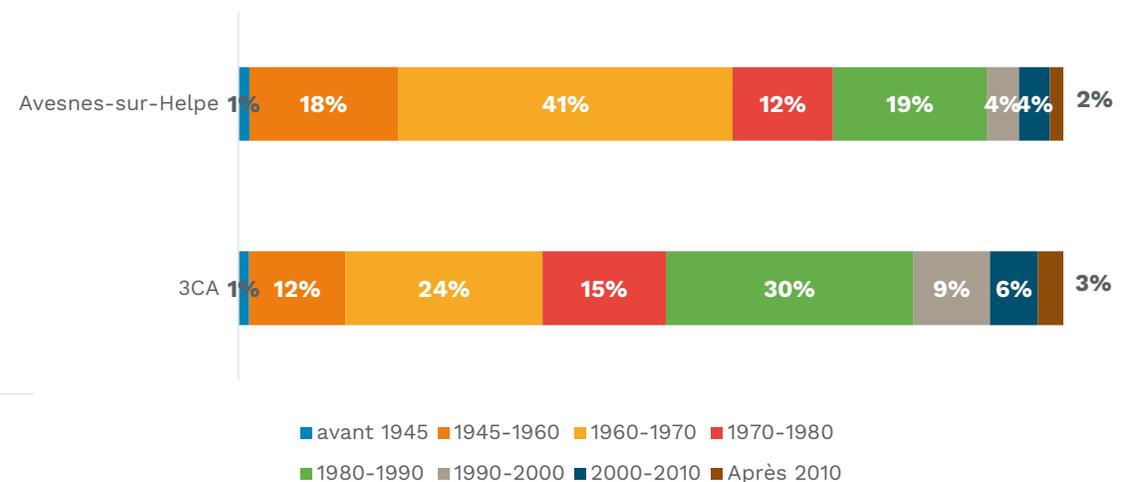
- Sur la commune d'Avesnes, la période de construction la plus représentée se situe entre 1960 et 1970 (41% des LLS).
- Sur l'ensemble du territoire, les constructions sont plus récentes : 1/3 ont été construit entre 1980 et 1990.
- Néanmoins, Avesnes concentre la part la plus importante de logements locatifs sociaux, et donc un volume également important de logements datant d'avant 1975 et les premières normes thermiques.
- Très peu de logements ont été construits depuis les années 2000.

- **Les typologies proposées au sein du parc social permettent de diversifier l'offre et de venir répondre à certains besoins non couverts, notamment pour les ménages exclus du marché locatif privé. Néanmoins, au regard des loyers plutôt abordables, une concurrence peut s'opérer entre les deux segments d'offre.**

Répartition du parc de LLS sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes - RPLS 2018



Répartition du parc de LLS par ancienneté sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe en 2018 - RPLS



Et une tension plutôt limitée et stable au sein du parc locatif social

Une majorité de demandes hors mutations :

- 1/3 des demandes pour un logement social sont effectuées par un ménage déjà locataire du parc social.
- Le reste des demandes concernent de nouvelles entrées dans le parc.

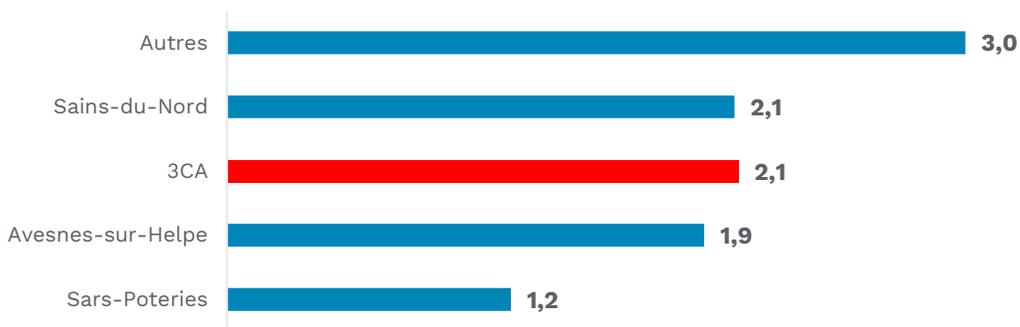
Un niveau de tension peu élevé sur l'EPCI et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe :

- On comptabilise un total de 318 demandes actives sur le territoire de l'EPCI en 2018, contre 153 attributions : ainsi, le niveau de tension est de 2,1 demandes pour 1 attribution, ce qui reste relativement peu élevé.
- On constate par ailleurs une légère diminution du nombre de demandes entre 2016 et 2018.
- La tension est à un niveau de tension proche sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe, qui connaît également une diminution du nombre de demandes.

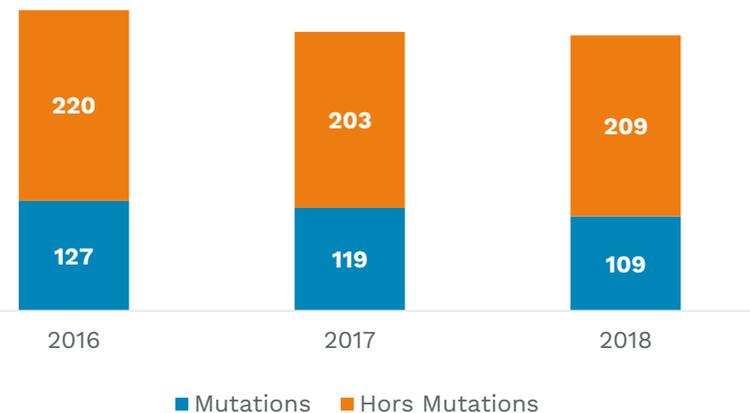
➤ **Des tensions peu importantes au sein du parc locatif social, hormis sur quelques communes du territoire moins dotées en termes de parc (Avesnelles, Solre-le-Château ...).**

➤ **Et des demandes qui ont tendance à diminuer.**

Niveau de tension de la demande (nombre de demande pour 1 attribution) sur la 3CA et différents secteurs en 2018 - SNE



Evolution de stock de demandes (de mutation et hors mutation) sur la 3CA - SNE 2020



Evolution du rapport demande/attribution sur la 3CA - SNE 2019



Une demande concentrée sur des petites typologies qui ne trouve pas toujours de réponse

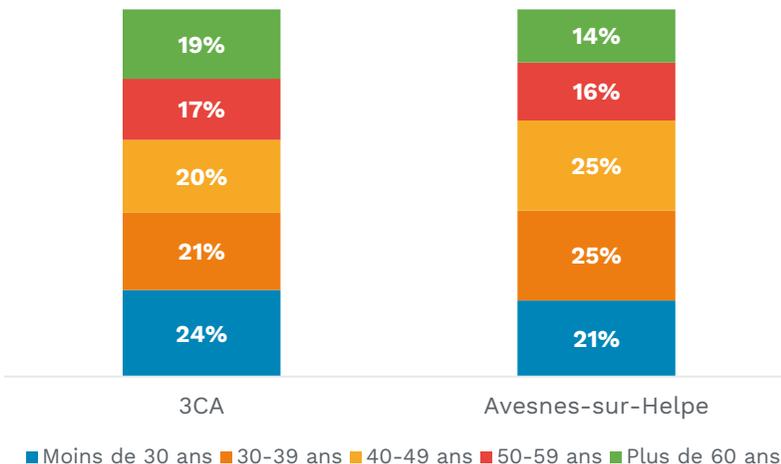
Une demande qui provient d'une population plutôt jeune disposant de revenus modestes :

- Près de la moitié des demandeurs ont moins de 40 ans, avec ¼ de demandeurs de moins de 30 ans au global.
- A l'échelle de la 3CA, 19% des demandeurs ont plus de 60 ans, contre 14% sur la commune d'Avesnes.
- La grande majorité des demandeurs ont des revenus situés en dessous des plafonds PLAI.

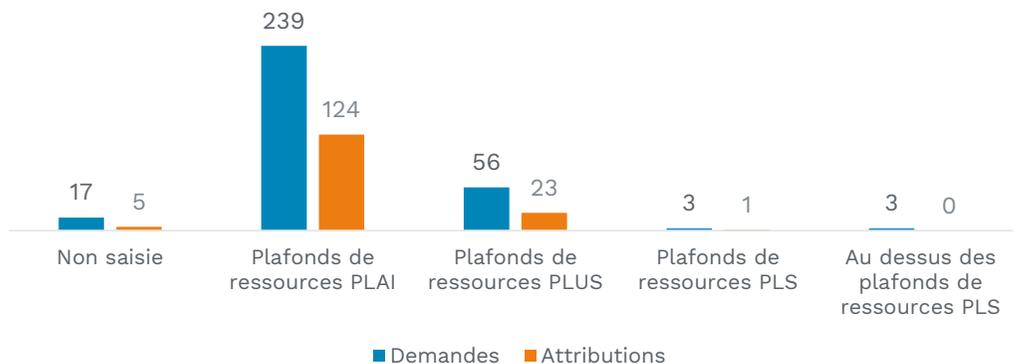
Qui concerne majoritairement des logements de petite taille

- La majorité des demandes portent sur des T2 ou des T3, qui sont par ailleurs majoritairement représentés au sein du parc. Ce segment n'est pas spécifiquement en tension, contrairement aux grandes typologies.
- **Un parc qui répond aux besoins des ménages qui recherchent une petite typologie abordable, rappelant le rôle essentiel qu'il joue dans les parcours résidentiels des ménages.**
- **Néanmoins, il convient de continuer à développer une offre adaptée pour les séniors (ascenseurs ...) et abordable, en proposant une diversité de typologies.**

Répartition des demandes en 2018 par tranche d'âge du demandeur sur la 3CA et la commune d'Avesnes-sur-Helpe - SNE



Répartition des demandes et des attributions sur la 3CA selon les plafonds de ressource du demandeur en 2018 sur la 3CA - SNE



Rapport entre la demande et les attributions sur le territoire de la 3CA selon la typologie du logement recherché en 2018 - SNE



Synthèse de la demande locative privée et sociale

Le territoire de la 3CA attire aujourd'hui essentiellement des ménages locaux qui recherchent une maison, et notamment des familles, mais également des personnes seules et des couples sans enfants.

Un marché locatif privé volumineux et pas toujours attractif :

- On retrouve la majorité des logements collectifs du territoire au sein du parc locatif privé : la majorité des annonces concerne des appartements.
- Des biens composés majoritairement de 3 pièces venant combler les manques au sein du parc de logements destinés à l'accession et s'adressant à des ménages de plus petites tailles : séparations, jeunes en décohabitation ...
- Si les loyers sont abordables, le différentiel entre une maison et un appartement est faible et une concurrence importante s'opère entre les deux segments de marché. De plus, cela interroge l'attractivité du parc social vis-à-vis du parc
- De plus, le collectif est souvent issu de divisions pavillonnaires, interrogeant la qualité des logements disponibles, et peu adapté aux personnes à mobilité réduite et notamment les séniors.
- Le marché est peu tendu, et certains biens peinent à trouver preneurs.

Une demande locative sociale peu tendue et un parc qui joue un rôle d'accueil des ménages aux revenus plus modestes :

- Un parc de taille majoritairement composé de logements collectifs.
- Concentré sur quelques communes, dont Avesnes-sur-Helpe.
- Une tension modérée sur l'ensemble du territoire (environ 2 demandes pour 1 attribution), notamment sur les logements de 2 pièces et de 3 pièces.
- Une légère tension sur les grands logements, plus rares au sein du parc locatif social.
- Et sur les communes rurales qui disposent de moins de logements.
- Des ménages avec des revenus majoritairement situés en dessous des plafonds PLAI, et des attributions qui correspondent : un parc qui joue son rôle d'accueil des ménages aux revenus modestes exclus du parc privé.
- Un enjeu également à développer des bien qualitatifs répondant aux normes récentes en matière de régulation thermique, d'adaptation des logements au vieillissement ...

Des points de vigilance à avoir pour combler les besoins

- Conserver une gamme de prix diversifiée pour maintenir une réponse aux ménages locaux.
- S'appuyer sur des dispositifs de requalification du parc ancien pour développer une offre locative privée qualitative sans venir surabonder le marché.
- Développer une offre locative sociale de logements collectifs qualitative et attractive (balcons, espaces extérieurs) notamment à destination des séniors.
- Développer quelques grandes typologies à destination des familles.



3. Avis sur l'adéquation du marché à la demande des ménages

Une part importante de ménages éligibles à un logement social et exclue du marché libre sur la commune d'Avesnes

- + De la même manière que l'analyse du revenu médian sur le territoire, on constate que la distribution des ménages de 3 personnes selon leurs revenus mensuels est très hétérogène : **Avesnes-sur-Helpe accueille une part importante de ménages aux revenus modestes voire très modestes** : près d'1/4 des ménages disposent de moins de 500€ par mois, contre 7% des ménages sur la 3CA.
- + **Ainsi, ¾ des ménages y sont éligibles à un logement social « classique »** (PLAI et PLUS), contre un peu plus de la moitié des ménages sur la 3CA.
- + **Enfin, on constate que plus de la moitié des ménages est exclue du marché libre de l'accession et de la location**, contre 1/3 des ménages sur la 3CA.
- **Des ménages avec des revenus hétérogènes, et pouvant être exclus du marché libre.**

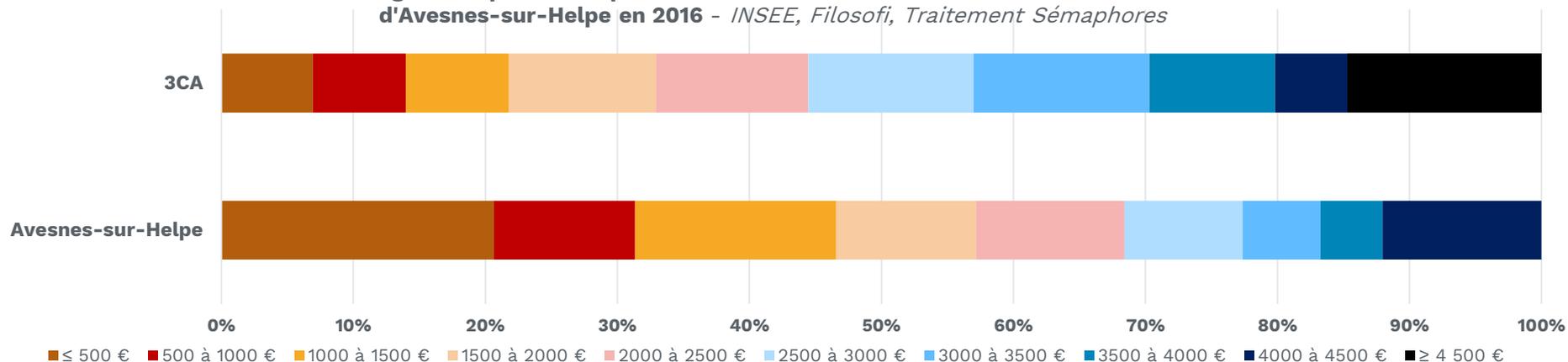
Part des ménages de 3 personnes éligibles à un logement social

	Rappel des plafonds mensuels pour un ménage de 3 personnes	Avesnes-sur-Helpe	3CA
PLS	3 631 €	82%	73%
PLUS	2 960 €	77%	56%
PLAI	1 676 €	51%	26%

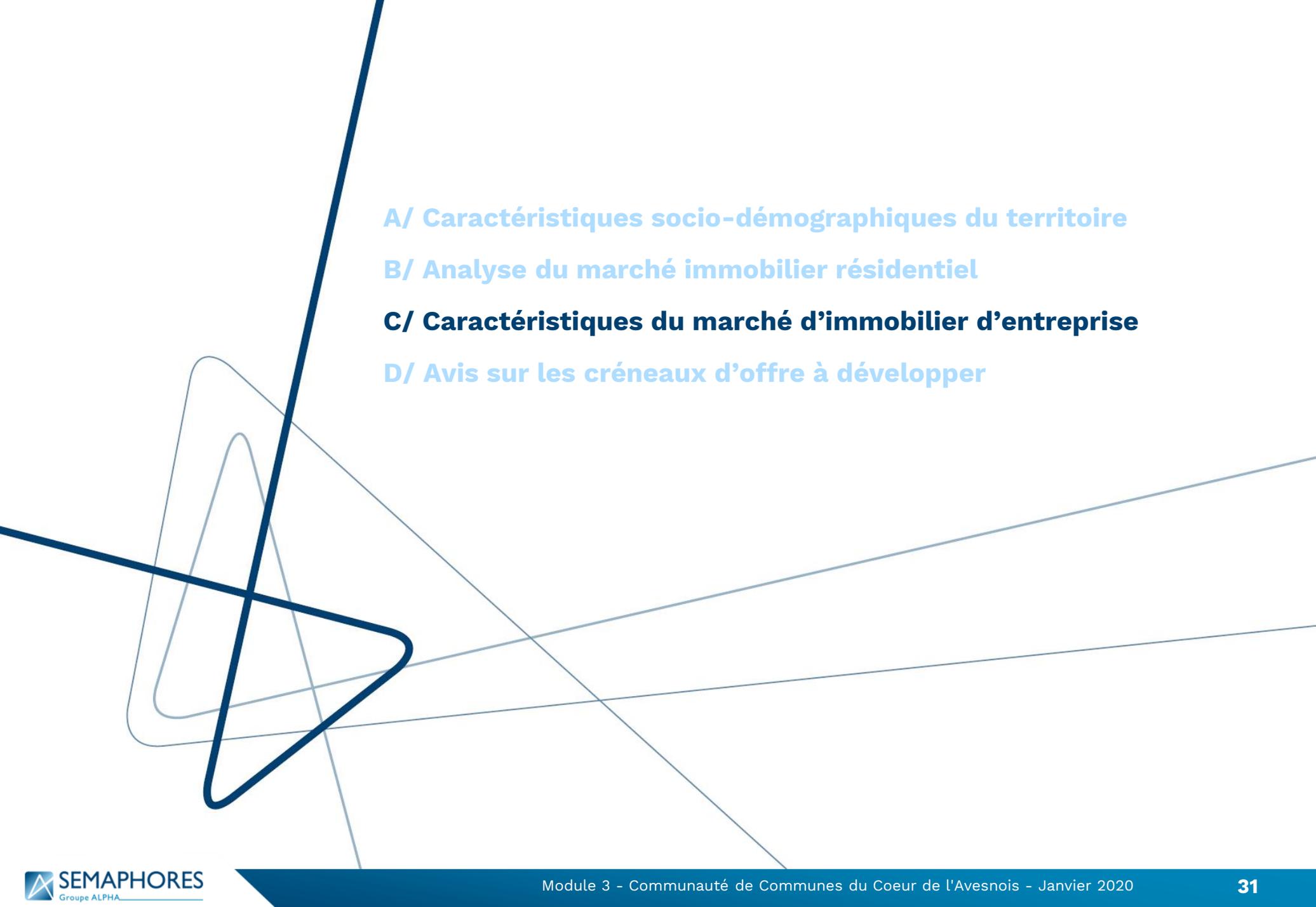
Part des ménages de 3 personnes exclus du marché de l'accession et de la location*

	Prix moyen	Mensualité	Avesnes-sur-Helpe	3CA
Maison neuve de 5 pièces	135 000 €	646 €	56%	32%
Maison ancienne de 5 pièces	128 000 €	642 €	56%	31%
Maison ancienne de 5 pièces (Avesnes sur Helpe)	95 000 €	464 €	43%	20%
Maison de 5 pièces en location	ND	630 €	55%	30%

Distribution des ménages de 3 personnes par niveau de revenus mensuels déclarés sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe en 2016 - INSEE, Filosofi, Traitement Sémaphores



Simulations réalisées avec un taux d'intérêt de 1,28 %, un emprunt de 20 ans et un apport de 10 000 €. Les prix sont estimés à partir d'annonces référencées sur le site seloger.com. Le revenu minimum correspond au taux d'effort maximum d'un ménage.



A/ Caractéristiques socio-démographiques du territoire

B/ Analyse du marché immobilier résidentiel

C/ Caractéristiques du marché d'immobilier d'entreprise

D/ Avis sur les créneaux d'offre à développer

Un tissu économique dominé par les petites unités employeuses et par le secteur tertiaire

Le territoire connaît une diminution du nombre d'emplois :

- On compte 1208 entreprises hors secteur agricole fin 2017 sur la 3CA, et 280 entreprises sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe.
- Ainsi que 2110 établissements*, agriculture comprise, sur la 3CA, contre 413 établissements sur la commune d'Avesnes.
- Pour un total de 2740 emplois recensés sur la base de la démographie des entreprises de l'INSEE, sur la commune d'Avesnes (- 189 emplois par rapport à 2011);
- Soit 1/3 des 8 109 emplois recensés au total sur la 3CA (-294 emplois par rapport à 2011).

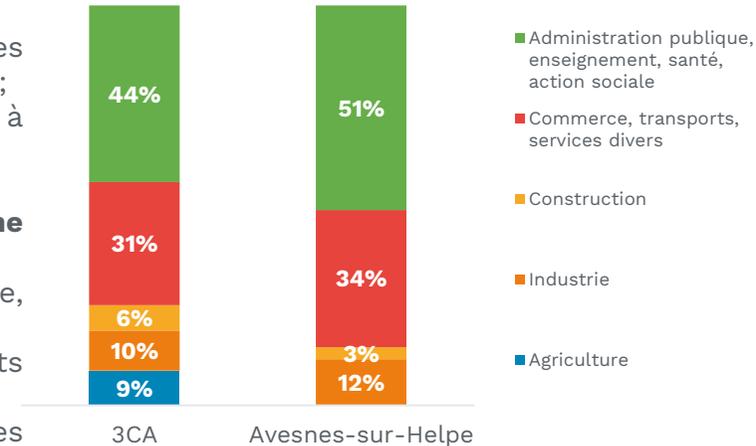
Et est caractérisé par des petits établissements, principalement rattachés au domaine des services marchands :

- Plus de la moitié des établissements actifs est rattachée au secteur du commerce, des transports et de la restauration sur la 3CA, et 66% sur la commune d'Avesnes.
- Néanmoins, ces secteurs représentent 1/3 des emplois salariés : les établissements sont de plus petites tailles.
- En effet, en termes d'emploi salariés, la fonction publique regroupe la moitié des postes.

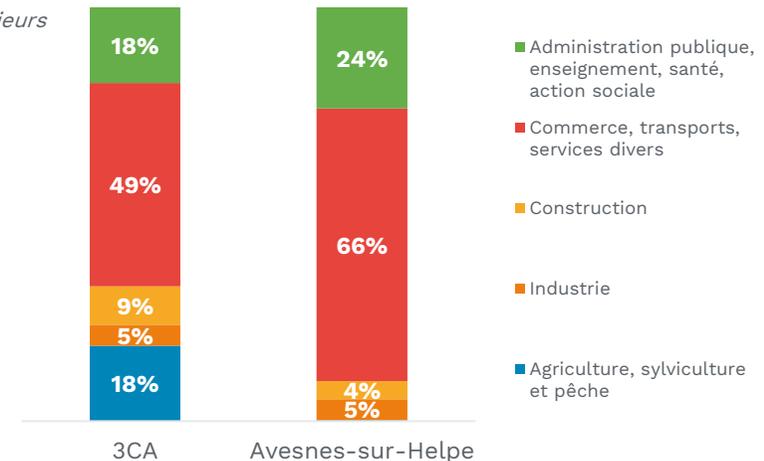
➤ Un territoire majoritairement porté par une économie tertiaire et présenteielle, c'est-à-dire liée à la présence des habitants sur le territoire.

* Pour rappel, un établissement correspond à une unité physique : une entreprise peut être décomposée en plusieurs établissements.

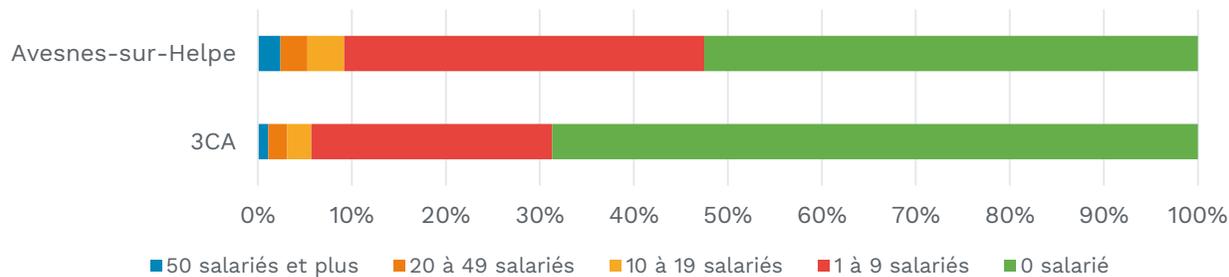
Répartition des emplois salariés (secteur agricole compris) sur la 3CA et la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016



Répartition des établissements actifs sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016, CLAP



Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2015 sur la 3CA et la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016, CLAP



Un dynamisme économique important mais un ralentissement de l'implantation de nouvelles entreprises

On observe une dynamique de création d'entreprises qui a tendance à diminuer :

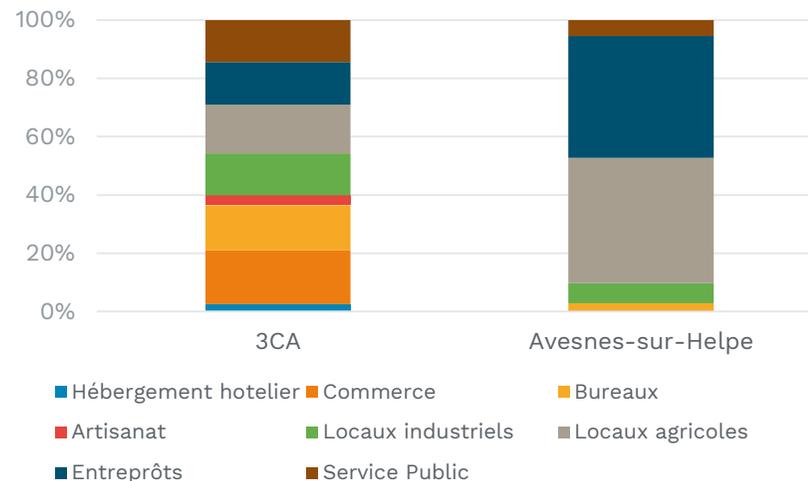
- En moyenne, 149 entreprises ont été créées par an sur le territoire de la 3CA depuis 2009, avec un pic en 2011 et en 2014 (plus de 160 établissements créés).
- La dynamique est proche sur la commune d'Avesnes : en moyenne, 30 établissements ont été créés par an depuis 2009.
- Globalement, la dynamique de création a tendance à diminuer depuis 2015.

Une répartition des surfaces créées pour de l'activité qui varie sur le territoire :

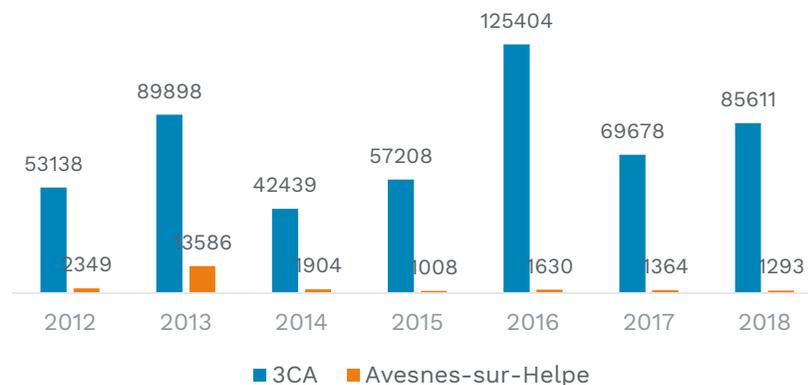
- La dynamique d'autorisation de création de surfaces pour de l'activité a eu également tendance à diminuer.
- A l'échelle de la 3CA, la répartition est variée, avec une part importante de créations de commerces, de bureaux, de locaux industriels et agricoles.
- Sur la commune d'Avesnes, ce sont les entrepôts et les locaux agricoles qui représentent le poids le plus important.

➤ Une dynamique de création d'entreprises en diminution mais qui reste stable, porté par des surfaces importantes (locaux industriels, agricoles ...)

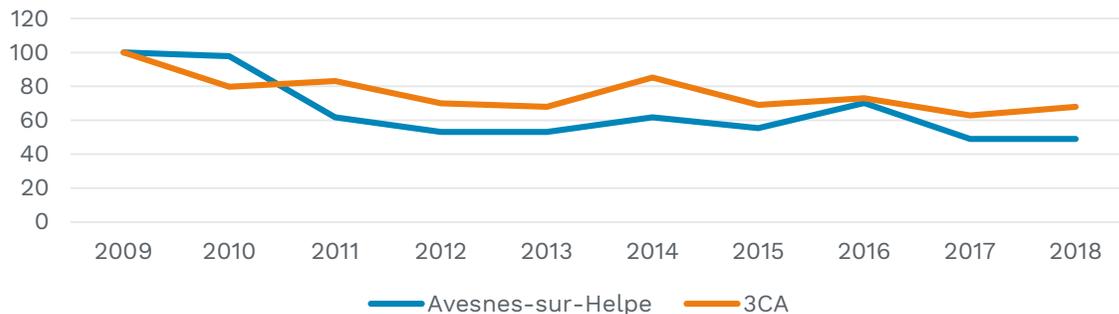
Répartition des surfaces autorisée en moyenne entre 2012 et 2018 sur la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - Sit@del, date réelle



Cumul des surfaces autorisées en m² pour des activités économiques hors service public depuis 2012 sur la 3CA et la commune d'Avesnes-sur-Helpe - Sit@del, date réelle



Evolution de la création d'établissements en base 100 sur le territoire de la 3CA et sur la commune d'Avesnes-sur-Helpe - INSEE 2016, Répertoire SIRENE



Les zones à vocation économique du territoire

Une localisation des ZAE concentrée autour du pôle urbain Avesnes/Avesnelles :

- Qui concentre une majorité des emplois et représente une centralité.
- Et qui dispose d'une bonne desserte en termes de réseau ferroviaire et de réseau routier : RN2 (avec le projet de contournement d'Avesnes et de mise en 2x2 voie)/gares d'Avesnes (fret et voyageur) et d'Avesnelles (voyageurs)

On retrouve 3 zone d'activités économiques gérées directement par la 3CA, et une zone d'activité artisanale :

- La zone du Moulin Saint-Pierre localisée à Avesnes-sur-Helpe (en jaune sur la carte)
- La zone du Poncheau localisée sur les communes d'Avesnes-sur-Helpe et Avesnelles (en rouge sur la carte)
- La zone du Château d'Eau localisée sur les communes d'Avesnes-sur-Helpe et Avesnelles (en bleu sur la carte)
- L'ancien site Stiona à Sains du Nord (non représenté)



Zone	Superficie	Disponibilités foncières	Activités installées	Commentaires
Moulin Saint-Pierre	2,7 ha	X	<ul style="list-style-type: none"> • Entreprise Hourrier : aménagement paysager • Entreprise Menuiseries Toussaint • 1 entreprise en cours d'installation 	Site qui accueillait des anciens abattoirs Accès via la RN2
Zone du Château d'Eau	7,7 ha	7 ha	<ul style="list-style-type: none"> • 2 garages (Arbonnier et du Château d'eau) • Un supermarché discount : Dia • Un laboratoire d'analyses médicales • Pôle Emploi 	
Zone du Poncheau	8 ha	4,8 ha à aménager	<ul style="list-style-type: none"> • Chapel (fabrication de matériels hydrauliques) • Carrosserie Moderne Delattre • DKS (transport et logistique) • Autocontrol et DEKRA (centres de contrôle technique VL et PL) • Maréchal TPN • La déchetterie intercommunale 	Possibilité d'extension de la zone directement liée au projet de mise en 2x2 voie de la future RN2, et le contournement de la commune d'Avesnes
Site Stiona	4,5 ha	ND		Ancien site industriel requalifié par l'EPF

Analyse de l'offre en cours sur le territoire et des projets à venir

On retrouve très peu d'offres immobilières disponibles sur le territoire :

- Sur les sites de références classiques (web.immo, bureauxlocaux.com ...), une seule offre disponible à l'échelle du territoire : un ancien bâtiment de 360 m² à réhabiliter sur la commune de Marbaix.
- On retrouve également une offre de bureaux à louer sur le site le bon coin, parmi les offres de logement : de nombreux propriétaires divisent ainsi les logements pour proposer des surfaces d'activités, notamment sur la ville d'Avesnes.
- Néanmoins, cette offre ne trouve pas forcément preneur : les entreprises ont besoins de locaux de stockage ou d'activité et ne recherchent pas forcément de petites surfaces peu accessibles.

Très peu de projets sont recensés sur le territoire :

- On ne retrouve pas de projets d'initiative privée qui développerait des surfaces dédiées à l'activité économique.
- Les seuls projets relèvent de l'aménagement des zones d'activités économiques ou artisanales, à savoir la finalisation du projet du site Stonia, ou l'extension de la zone d'activité du Poncheau.
- L'extension de la zone du Poncheau dépend notamment du projet de mise en 2x2 voies de la RN2 et du contournement de la commune d'Avesnes.

BUREAUX A LOUER
600 €

AVESNES-SUR-HELPE CENTRE

PROXIMITE IMMEDIATE COMMERCES ET ADMINISTRATIONS

PARKING PROCHE

SAS D'ENTREE AVEC WC 5 PIECES
SANITAIRES AVEC WC SEPARES

ENTREE INDEPENDANTE

COMPTEURS EAU ET ELECTRICITE INDEPENDANTS
CHAUFFAGE GAZ DE VILLE COLLECTIF

Contact : leboncoin
D. Herault
06 21 90 58 71
dm.herault@free.fr

Bureaux en centre ville

600 € Charges comprises
04/12/2019 à 11h18

ISOLATION DES COMBLES À 1€

JE SIMULE MON PRÊT IMMOBILIER

Critères			
TYPE DE BIEN	MEUBLÉ / NON MEUBLÉ	SURFACE	PIÈCES
Autre	Non meublé	70 m ²	5
CLASSE ÉNERGIE	GES	CHARGES COMPRISES	
Vierge	Vierge	Oui	

Description

Locaux à usage de bureaux ou cabinet médical.
5 pièces.
2 sanitaires.
Entrée indépendante.
Compteurs eau et électricité individuelle.

Source : le bon coin, janvier 2020



A/ Caractéristiques socio-démographiques du territoire

B/ Analyse du marché immobilier résidentiel

C/ Caractéristiques du marché d'immobilier d'entreprise

D/ Avis sur les créneaux d'offre à développer

Rappel de la démarche en cours d'élaboration

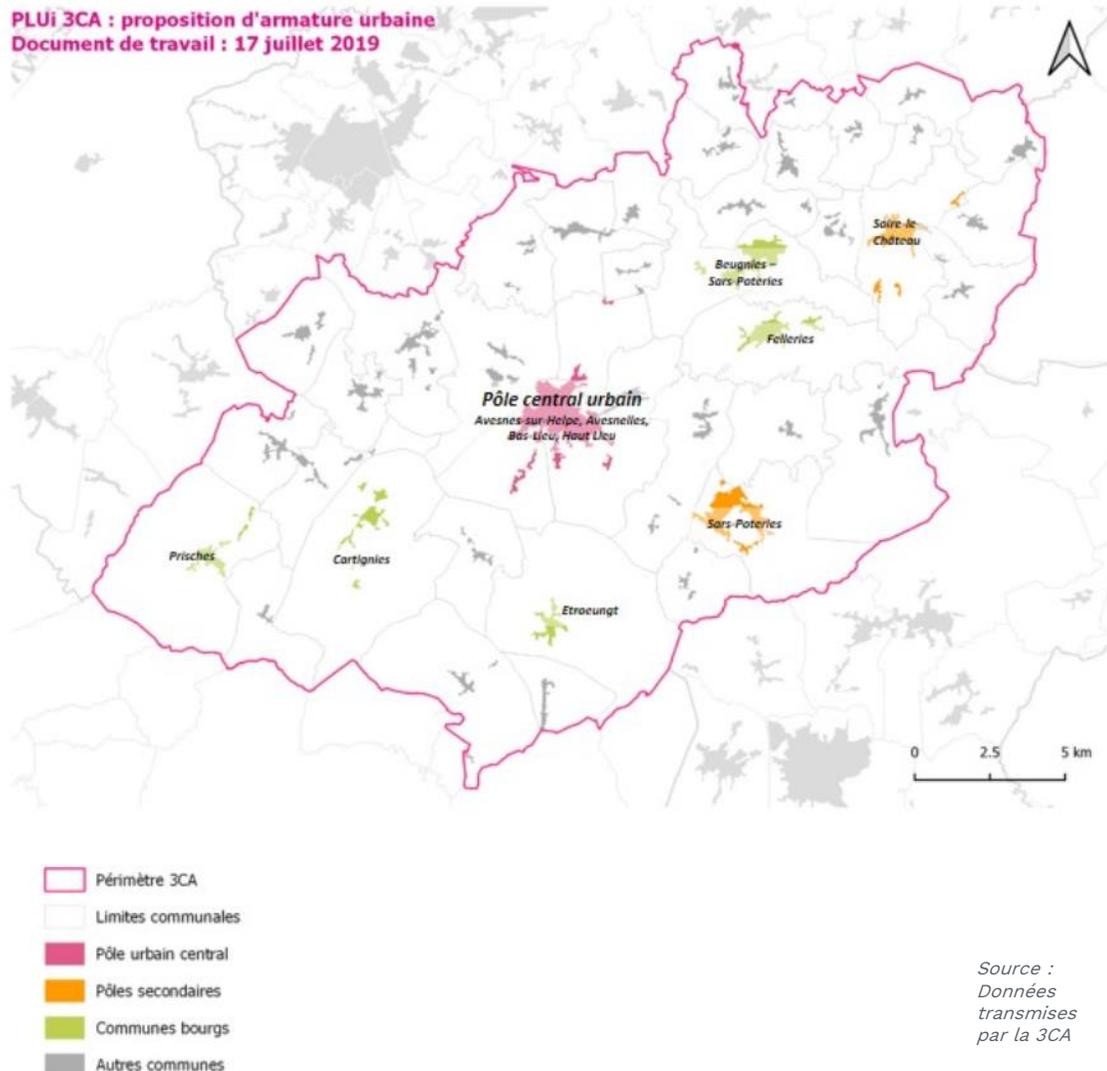
Le territoire est actuellement en train de se doter d'un PLUiH qui définira les grandes orientations en matière d'aménagement du foncier :

- Les premières grandes orientations visent à valoriser le caractère rural du territoire et de son bocage, tout en activant une transformation du cadre de vie : transition énergétique, numérique, amélioration des mobilités, développement durable ...
- En fixant notamment des objectifs en matière de développement économique du territoire reposant sur le tourisme vert, l'agriculture biologique et les circuits courts, l'économie présente, et le numérique dans le cadre de la REV3.

En termes d'habitat, des objectifs ambitieux sont également formulés :

- Un double enjeu est mis en avant dans le PADD :
 - ✓ la rénovation de l'offre (résorption de la vacance, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la demande, revitalisation de centres-bourgs)
 - ✓ La densification des formes urbaines dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols
- Des objectifs de production qui seront fixés à une échelle communale et intercommunale selon plusieurs grands principes : une majorité de logements produits en locatif social ou en accession abordable, une densité d'environ 35 logements/ha, et la moitié de l'offre produite en renouvellement urbain (résorption de la vacance, changement de destination des friches).

Projet de d'armature urbaine du territoire de la 3CA dans le cadre du PLUiH
(projet non arrêté)



Source :
Données
transmises
par la 3CA

Avis sur l'offre à développer (1/2)

Un territoire en perte d'attractivité, et un marché immobilier résidentiel peu tendu :

- + La 3CA perd des habitants depuis des dizaines d'années et connaît une problématique de vacance importante : le parc privé, notamment en centre-bourg, est vieillissant et se dégrade.
- + Ainsi, un marché de l'immobilier résidentiel ralenti, porté par quelques projet de constructions de maisons neuves et par des ventes de maisons anciennes. On retrouve également des investisseurs sur la commune d'Avesnes qui rachètent des immeubles d'habitation, mais peuvent parfois peiner à trouver un locataire.
- + Un marché de la revente plutôt dynamique par rapport à la taille du parc, uniquement porté par de l'individuel, pur et groupé, dont la qualité et le prix des biens varient. 2 types de biens se distinguent : des petites maisons de ville entrée ou moyen de gamme, plus accessibles du fait de leur petite superficie, et des grandes maisons pavillonnaires exigeant un budget plus élevé. On retrouve également des biens accessibles mais nécessitant des travaux et des rénovations.
- + Un marché locatif privé dynamique, mais une offre très importante disponible sur le marché. Les biens sont majoritairement des petits logements collectifs.
- + Un parc locatif social qui représente moins de 10% du parc de résidences principales, ce qui est faible au regard du nombre de ménages éligibles à un logement social, mais qui ne présente pas de signaux de tensions hormis sur les grandes typologies. Néanmoins, une partie des ménages logés au sein du parc privé pourrait être capté par l'offre locative sociale qui peut rester parfois méconnue.

Un bon niveau d'équipements publics et des services :

- + Un territoire qui dispose d'un bon niveau d'équipement, notamment sur la commune d'Avesnes et les communes pôles.
- + Mais un territoire étendu et rural : de nombreuses communes ne disposent pas d'un commerce de proximité.
- + De plus, la question des commerces en pied d'immeuble questionne la vacance des logements qui leur sont rattachés.

Un développement des zones d'activités en cours :

- + En tant que commune centre de l'intercommunalité, Avesnes accueille 3 des 4 zones d'activités du territoire, et concentre l'unique projet d'extension sur la zone du Poncheau.
- + On recense quelques disponibilités foncières, qui pourraient notamment permettre à l'offre commerciale de diversifier.
- + Pour autant, il n'y a quasiment aucun bien disponible aujourd'hui à la location ou à la vente.
- + Les besoins en matière de développement de surfaces d'activité se concentrent sur le développement **d'une offre adaptée aux besoins des entreprises : surfaces locatives partagées pour combler les segments manquants (entreprises qui se développent mais ne peuvent pas acheter)**

Avis sur l'offre à développer (2/2)

Les opportunités de développement sur le territoire :

- + Afin de veiller à ne pas venir sur-alimenter le marché, il conviendra de veiller à ne pas développer une offre de logements trop importante, en restant dans les objectifs du PLH.
- + De plus, le développement d'une offre nouvelle de logements, notamment dans l'objectif d'agir sur l'attractivité du territoire, devra néanmoins s'inscrire dans une stratégie globale d'intervention sur le long-terme : développement économique, reconquête des centres-bourgs, réflexion sur les mobilités et la localisation des futurs logements ...
- + Le premier enjeu, pour le territoire, consiste à **rénover et requalifier le parc existant et jouer sur l'attractivité du parc collectif** (acquisition amélioration, restructuration d'ilots, reconquête du parc vacant avec subvention pour travaux ...) **afin notamment de résorber la vacance et d'inciter aux changements d'usages sur certains bâtiments** (reconversion d'anciennes dépendances par exemple).
- + **Le volume de production de logements neufs doit ainsi tenir compte des différents points de vigilance évoqués :**
 - Il doit être suffisamment important pour renouveler le parc et inciter les propriétaires d'un logement existant à améliorer leur bien en opérant notamment une concurrence ;
 - Mais il convient de veiller à ne pas sur-alimenter le marché et prendre le risque que les projets ne sortent pas ;
 - Il faut que les lieux de production de cette offre neuve soit choisi sur des secteurs ciblés et attractifs (proche service, gare, qualité urbaine environnementale).

Avis sur les réponses à apporter aux différents types de ménages :

- + **Les jeunes décohabitants :**
 - Il y a une offre locative volumineuse et accessible mais pas toujours de bonne qualité ;
 - La priorité est d'agir sur l'offre locative existante ou potentielle dans le cadre de la reconquête du parc vacant afin d'inciter les investisseurs à améliorer leurs biens.
- + **Les jeunes ménages primo accédants :** développer une offre collective ou semi-collective en T2 et T3 en accession à des prix abordables. Cette offre pourra répondre également **aux besoins des seniors**. Une offre locative sociale pourra venir compléter les besoins identifiés. Enfin, des petites maisons de 3 pièces pourront également répondre aux besoins de ces jeunes ménages.
- + **Les jeunes familles primo accédantes :**
 - Un marché de la revente volumineux avec des biens très peu chers, mais nécessitant de lourds travaux
 - Un créneau de développement pour une offre en accession sociale en individuel, mais tout petit budget sur la ville centre en lien avec des services
- + **Les familles monoparentales :** développer une offre en locatif social de taille intermédiaire (T3/T4).
- + **Les familles :** prioriser la production de T4 en locatif social, en individuel et collectif LLS pour assurer un parcours résidentiel dans une offre de qualité.

Les créneaux d'offre à développer en termes de logement

Au regard de l'état du marché actuel, et au vu de la demande identifiée, le marché pourrait difficilement absorber une offre trop volumineuse (en moyenne, 30 maisons construites en moyenne par an depuis 2012 sur l'ensemble du territoire). Concernant la production neuve, il devra s'opérer une montée en puissance progressive du volume de production, en veillant à produire de petites opérations afin de jouer sur les créneaux manquants et en diversifiant l'offre.

- Une offre en individuel groupé**, notamment des biens T3 à T5 pour répondre à une demande forte, avec une part d'accession sociale et de locatif social. Il s'agit du produit le plus attractif sur le territoire, notamment au sein des communes plus rurales et au regard de la vacance au sein du parc collectif et du manque de grandes typologies dans l'offre récente (plus particulièrement locative sociale). L'accession abordable n'est pas un produit actuellement développé sur le territoire, mais une réflexion peut être engagée auprès des bailleurs selon les types de produit (PSLA, dispositifs locaux d'accession abordable). Cette offre trouverait particulièrement sa place sur la commune d'Avesnes, qui accueille de nombreux ménages primo-accédants et compte la part la plus faible de ménages propriétaires.
- Une offre en semi collectif/ petit collectif (R+1/2)**, plus particulièrement en locatif social. Le territoire n'est pas éligible aux dispositifs d'investissement locatif dans le neuf, les biens pourraient avoir du mal à trouver preneur sur le marché de l'accession libre, au vu de la concurrence opérée par le parc privé (grands logements individuels abordables). Néanmoins, la requalification du parc ancien peut permettre de développer une offre qualitative privée au sein du parc existant, en adaptant les logements aux situations de vieillissement notamment. L'offre neuve pourra être développée de préférence en locatif social, afin de tenir compte de la situation actuelle du marché, qui est détendu, mais en venant répondre aux besoins des ménages : décohabitation, divorces, et également vieillissement de la population.
- Des lots à bâtir**, dans une proportion restreinte, afin de tenir compte des objectifs de densification et de lutte contre l'artificialisation des sols. Produit attractif, qui porte aujourd'hui le marché neuf sur le territoire, l'aménagement de lotissements doit cependant tenir compte de critères d'attractivité et veiller à proposer des surfaces adaptées et localisées selon les attentes des ménages.

Armature urbaine	Rappel des objectifs du PLUiH 2017 - 2029	Dont reconquête du parc existant	Dont production neuve	Proposition de répartition par formes urbaines (neuf)
Pôle urbain central	590 logements	234	356	Individuel : 50% Collectif : 40% Lots à bâtir : 10%
Pôles secondaires	377 logements	134	243	Individuel : 70% Collectif : 20% Lots à bâtir : 10%
Communes bourgs	613 logements	166	447	Individuel : 70% Collectif : 10% Lots à bâtir : 20%
Autres communes	728 logements	192	536	Individuel : 70% Lots à bâtir : 30%

Avis sur les prix et les typologies

En collectif :

- Proposer des produits adaptés aux besoins identifiés : densité moyenne, espaces extérieurs, ascenseurs ... L'offre neuve devra notamment être adaptée aux besoins des séniors.
- Sur les produits en accession sociale, veiller aux prix de sortie et développer une offre peu volumineuse, plutôt tournée vers des moyennes et grandes typologies s'adressant aux jeunes ménages primo-accédants exclus du marché libre.

En individuel,

- Proposer une diversité de produits afin de répondre à la demande locale d'entrée de gamme (surfaces compacts / petits terrains), mais également capter une demande intermédiaire qui sera attirée par des terrains plus grands, logements plus spacieux ...

Les lots à bâtir :

- Mener une réflexion sur la taille moyenne des parcelles proposées afin de répondre à une demande en évolution et parfois variée : proposer des plus petites surfaces accessibles (minimum d'environ 350 m², de trop petites surfaces pourraient être difficiles à commercialiser), et de plus grandes surfaces.

Produit	Forme urbaine	T2	T3	T4	T5
Locatif social	Collectif	30%	40%	30%	
	Individuel		45%	45%	10%
Accession sociale	Semi-collectif	40%	50%	10%	
	Individuel		60%	40%	
Accession Libre	Collectif (investisseurs)	30%	40%	10%	
	Individuel		30%	50%	20%

	Accession Libre		Accession Sociale
	Individuel	Collectif	Individuel
Prix moyen dans l'ancien (T5)	95-120k €		X
Prix moyen pour un projet de construction (T5)	130k €		X
Prix moyen des opérations en cours de commercialisation à proximité du site	ND	ND	X
Prix proposé	2 000/m ²	2 200 €/m ² (Investisseurs)	Prix estimé : 1 800 €/m ²
Détail du prix	<ul style="list-style-type: none"> Maison de 3 pièces (70 m²) : 140 k€ Maison de 4 pièces (80m²) : 160 k€ Terrain à bâtir : 70€/m² 		<ul style="list-style-type: none"> Maison de 3 pièces (70 m²) : 126 k€ Maison de 4 pièces (80m²) : 144 k€