

CONSEIL GENERAL
Réunion du 15 décembre 2014

OBJET : Plan Départemental de l'Habitat.

L'habitat et le logement font partie des dix priorités du projet de mandat adopté par le Conseil Général en juin 2011.

Cet engagement s'est concrétisé par la nécessité de doter le département d'un document stratégique nécessaire pour appréhender les réalités du logement dans notre territoire et le doter d'une vision prospective.

La décision d'élaborer un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été approuvée par l'Assemblée délibérante par délibération du 2 avril 2012.

Ce document, copiloté et cofinancé par le Département et l'Etat, doit assurer la cohérence entre les politiques logement-habitat menées dans les territoires couverts par des PLH (Programme Local de l'Habitat) et celles qui sont menées sur le reste du territoire.

Après un lancement en mai 2013, en présence de Monsieur le Préfet de Région et de Monsieur le Président du Conseil Général, l'écriture du Plan Départemental de l'Habitat a mobilisé l'ensemble des acteurs du logement sur les territoires. Il a été présenté au Comité Régional de l'Habitat le 5 novembre 2014 qui a émis un avis favorable à l'unanimité et a validé les orientations clefs de ce document qui se déclineront à une échelle départementale et infra-départementale.

Ce PDH, qui sera le premier dans le Nord, permettra d'impulser une démarche partenariale sur les territoires positionnant le Département comme l'un des chefs de file de la politique du logement dans une logique de solidarité et d'équité, notamment en appui des territoires ruraux.

I. Une forte implication des partenaires et une mobilisation soutenue autour de la démarche impulsée par le Conseil Général

L'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat du territoire (Maires, Associations, EPCI, Bailleurs sociaux, etc.) se sont mobilisés pour que ce document soit le plus partagé et le plus abouti.

Le comité de concertation du PDH a été un lieu central d'échanges et d'écoute autour des problématiques de l'Habitat dans le Nord. Il s'est réuni à chaque étape clef, avec notamment les EPCI compétents, afin de bien articuler les documents de planification existants. Des réunions sur les territoires ont été organisées pour le lancement du diagnostic et des orientations du PDH.

En effet, le Plan Départemental de l'Habitat a pris en compte et a respecté les orientations choisies par les territoires dans leur document de planification (au premier rang les SCOT et les PLH).

Il s'est également articulé avec les politiques départementales existantes : le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2013-2018), le Plan Départemental de l'Hébergement et de l'Insertion, le Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale (SDOSMS 2012-2015), le Plan Santé-Bien Être (2013-2017), le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage...

En parallèle et tout au long de la démarche, le PDH s'est nourri des rencontres avec les acteurs de terrain. Plus de 600 participants ont ainsi été associés tout au long de la démarche :

➤ **Les rencontres territoriales**

Il est apparu essentiel que les territoires s'approprient en amont les enjeux de la politique Logement impulsée par le Département s'agissant tout particulièrement de la mise en œuvre d'un Plan Départemental de l'Habitat.

Six réunions de présentation de la démarche ont été organisées, de novembre 2012 à janvier 2013, pour présenter aux acteurs du logement les principes de solidarité et d'équité au cœur de la politique du Département. Elles ont également été l'occasion de présenter l'appel à projets « Innovation sociale dans le Nord », dont l'analyse a servi à nourrir le PDH d'exemples concrets.

➤ **Les rencontres pour co-construire le diagnostic**

Les réunions territoriales ont été l'occasion de partager avec les territoires le pré-diagnostic réalisé et d'associer les acteurs du logement à la rédaction du diagnostic. Elles ont été organisées à l'échelle des arrondissements (échelle identique au PDALPD) afin de privilégier la proximité avec les analyses de l'Action Sociale et d'être au plus proche de la logique « public » du Département.

Ces rencontres ont permis de mieux appréhender les situations locales du logement tout en favorisant une lecture croisée des enjeux partagés avec les zones limitrophes aux territoires concernés et plus largement sur l'ensemble du département.

➤ **Les tables rondes thématiques**

De juin 2014 à septembre 2014, cinq tables rondes thématiques ont été organisées : Production et parcours résidentiels, Logement en zone rurale, Besoin des publics spécifiques, Précarité énergétique et Parc privé.

Les participants ont pu échanger avec des professionnels, élus et associations du logement pour faire émerger les bonnes pratiques et processus innovants dans les thématiques étudiées.

L'ensemble des contributions a permis d'enrichir les orientations du PDH et de les croiser avec les regards des acteurs de terrain.

II. Le diagnostic du PDH

Le diagnostic a mis en lumière et formalisé les données clefs de la situation du logement dans le Nord, confirmées par les rencontres avec les élus des territoires et via l'appel à projets :

➤ **Une déprise des territoires liée aux besoins de logements**

La faiblesse de la production depuis plusieurs décennies est à l'origine de la déstabilisation du marché du logement. Seuls 3,5 logements neufs sont construits pour 1 000 habitants (contre 5,81 en France), ce qui correspond au point mort de la construction permettant uniquement de compenser le desserrement des ménages.

Cette faiblesse de la production a des conséquences en matière de rétention des besoins (phénomènes de sur-occupation, difficultés de décohabitation, etc.), de pression sur le parc existant mais aussi de reports de population au-delà des frontières départementales : 85 % des départs vers la périphérie du département concernent des familles (au total 41 800 départs vers le Pas-de-Calais, 10 000 vers la Belgique, etc.).

Face à la pénurie de logements, certains territoires ont besoin d'être soutenus pour développer des opérations qualitatives, privilégiant la réutilisation des bâtiments existants. Il est nécessaire d'accompagner la revitalisation des centres bourgs ruraux, dans un objectif de développement durable et d'attractivité, afin notamment de limiter l'artificialisation des sols qui représente environ 330 Ha de surfaces naturelles ou agricoles par an.

➤ **Une fragilisation des ménages dans le parc existant**

La faiblesse de la production d'une offre de qualité renforce les difficultés des ménages logés dans le parc existant.

Le parc privé, souvent seule solution de logement malgré son coût élevé, se caractérise par une qualité moindre par rapport au marché national (logements inconfortables, énergivores dont une partie très conséquente est considérée potentiellement indigne, etc.), ce qui aboutit à des conditions de logement dégradées pour les occupants qui sont généralement les plus fragiles, ainsi :

- 10 % du parc privé considéré comme potentiellement indigne, contre 2 à 3 % en France,
- 28 % des Nordistes potentiellement en précarité énergétique dont plus de 78 000 Nordistes aux ressources inférieures à 1,5 RSA.

Le parc social n'est pas exclu de cette problématique avec plus d'un tiers des logements considérés comme énergivores. Il se caractérise également par une inadéquation croissante entre les logements produits et leurs niveaux de loyer supportables : 76 % des demandeurs aux ressources inférieures au plafond PLAI alors que seulement 34 % des logements locatifs sociaux bénéficient de ces plafonds.

Cette situation de logement dégradé, en particulier pour les ménages les plus fragiles, phénomène qui s'est accentué par l'effet crise économique et la faible production des dernières années, oblige l'ensemble des acteurs du logement sur le territoire à définir des orientations fortes et partagées pour proposer des solutions à la hauteur des enjeux.

III. Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat

Les orientations du PDH proposent à l'ensemble des acteurs du logement une vision structurée et commune des actions à mener conjointement pour faire face au déséquilibre du marché du logement dans le Nord.

Les fiches orientations du PDH se déclinent en trois thématiques :

➤ **Une mobilisation soutenue pour la production de logements**

Pour soutenir les dynamiques de peuplement des territoires et être au plus proche des spécificités locales, les pistes d'interventions de relance de la production sont déclinées par territoires en fonction de scénarios de développement.

Trois pistes sont envisagées : du statut quo à la détente du marché, portée par une production soutenue qui permettrait d'annuler le déficit migratoire du département, en particulier dans les territoires hors délégation.

Le PDH souligne la nécessité de porter une attention spécifique aux territoires ruraux, peu outillés, par un accompagnement renforcé en termes d'ingénierie et de financement pour aider et structurer leur politique logement et créer un effet levier suffisant pour créer une dynamique de construction de logements sociaux adaptés aux besoins. Cet appui spécifique doit permettre une mise en cohérence et une meilleure mobilisation des outils existants ou à venir par les communes rurales.

L'accompagnement et l'élaboration d'une politique foncière aux niveaux communal et intercommunal est une étape clé pour aider au montage de projets de logement : à ce titre, il est nécessaire de mieux saisir les opportunités de conventionnement (EPF ...) et d'accompagner de façon renforcée les opérations complexes dans une logique de réduction de l'artificialisation des sols.

➤ **La fluidité des parcours résidentiels**

La proposition consiste à s'appuyer sur la connaissance fine des besoins locaux pour orienter efficacement la production de logements afin de proposer un parcours de vie par le logement en fluidifiant les parcours résidentiels des Nordistes.

Il s'agira de proposer des réponses adaptées à l'ensemble des Nordistes, notamment les ménages les plus fragiles, qui connaissent des difficultés d'accès et de maintien, avec une offre neuve de logement adaptée à leurs besoins.

En effet, de la sortie d'hébergement, au logement dans le parc locatif, jusqu'à l'accession sociale à la propriété, l'ensemble de la chaîne de production du logement doit être articulée, notamment par l'expérimentation de produits logements intermédiaires (résidences habitat jeunes, béguinages, foyers logements, habitat participatif, colocations, résidences collectives adaptées, etc.).

Une attention particulière sera portée à l'adaptabilité des logements et leur évolutivité afin de proposer une offre de logements répondant aux enjeux du handicap et du vieillissement.

Par ailleurs, au vu du décrochage des revenus des ménages les plus modestes, un effort particulier doit être porté sur la limitation des coûts de sortie des opérations et des loyers pratiqués afin de maîtriser le loyer et les charges. La production de logements très sociaux de type PLAI devra être encouragée.

➤ **L'amélioration du parc existant**

Prenant acte de la relative mauvaise qualité du parc existant, il est proposé de renforcer la lutte contre l'habitat vétuste et la précarité énergétique. Ces enjeux particulièrement forts dans notre territoire sont déjà pris en compte par les différents acteurs du logement mais la coordination entre les interventions doit être repensée pour faciliter la bonne compréhension des ménages et des collectivités moins outillées.

Le renforcement des actions conjointes des partenaires est nécessaire pour une action ciblée en faveur des ménages en situation de logement non adapté et/ou de précarité énergétique. Ainsi l'articulation des dispositifs existants doit être déployée pour mutualiser les actions dédiées.

La sollicitation du parc privé comme offre complémentaire doit faire l'objet d'un accompagnement notamment via les associations type AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) et les conventionnements et conseils aux propriétaires privés.

Une attention particulière sera portée aux partenariats CAF, notaires, EPCI pour lutter contre les marchands de sommeil.

Le renouvellement du parc ancien et la mixité de l'habitat passent également par une concertation et une mobilisation des acteurs sur tous les territoires du département.

IV. L'Observatoire de l'Habitat

Un observatoire de l'Habitat sera mis en place courant 2015 pour contribuer à la dynamique du PDH, évaluer les impacts des politiques menées et accompagner les territoires dans leurs réflexions stratégiques.

Il aura pour objectif de faire vivre la démarche PDH autour de deux axes forts :

- l'évaluation des politiques Habitat-Logement au regard des enjeux du PDH pour affiner ses orientations au fur et à mesure de l'évolution du marché,
- l'animation du réseau PDH et la création des liens opérationnels d'accompagnement des territoires.

Le PDH a posé la nécessité d'accompagner les territoires, notamment peu outillés, dans la définition de leurs stratégies propres (aides PDH, PIG, etc.). L'observatoire, par la mise en réseau des données clés du logement à plusieurs échelles d'analyse, sera un premier levier de réflexion pour les territoires interrogeant leurs dynamiques propres et celles induites par les territoires voisins.

Il pourra prendre la forme d'un outil Web, dynamique et orienté vers les territoires, reprenant les données clés du logement et de la population afin de les accompagner dans leurs outils réglementaires et opérationnels. Il aura pour vocation d'aider à la diffusion des travaux des observatoires existants, spécialisés ou territorialisés dans une logique de mutualisation des données et de diffusions de bonnes pratiques en termes d'observation des marchés de l'Habitat.

Des études thématiques seront régulièrement publiées avec des partenaires extérieurs pour nourrir la réflexion du Département et des acteurs du logement sur un sujet spécifique.

Il est proposé au Conseil général, après avis de la commission « Aménagement du territoire, Développement économique, Développement de l'espace rural, Logement, Habitat » :

- d'adopter le Plan Départemental de l'Habitat,
- d'autoriser le Président du Conseil Général à cosigner ce plan avec Monsieur le Préfet de la Région du Nord-Pas de Calais,
- de décider la création d'un Observatoire de l'Habitat dans les conditions exposées au rapport et d'autoriser le Président à effectuer les démarches nécessaires à sa mise en place,
- d'imputer les dépenses de fonctionnement correspondantes à la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat estimé à 115 000 € sur les crédits inscrits au chapitre 9372. nature comptable 617 du budget départemental de l'exercice 2015- Opération12P3026OV001.

Vu, le

Accord pour examen en Commission

Le Vice-Président

Charles BEAUCHAMP