

4.2

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20260408-339133-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 20 avril 2026

Publié le 20 avril 2026

**REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 07 AVRIL 2026
SEANCE DU 8 AVRIL 2026**

Suite à la convocation en date du 23 mars 2026

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réuni à Lille, sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Étaient présents : Barbara BAILLEUL, Grégory BARTHOLOMEUS, Valentin BELLEVAL, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, Josyane BRIDOUX, Benjamin CAILLIERET, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Marie CIETERS, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Jean-Luc DAR COURT, Laurent DEGALLAIX, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Stéphane DIEUSAERT, Axelle DOERLER-DESENNE, Jean-Claude DULIEU, Monique EVRARD, Soraya FAHEM, Marie-Laurence FAUCHILLE, Michel GACEM, Maël GUIZIOU, Jacques HOUSSIN, Sylvie LABADENS, Eric LAVALLEE, Nicolas LEBLANC, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Laurent PERIN, Christian POIRET, Eric RENAUD, Marie-Paule ROUSSELLE, Caroline SANCHEZ, Céline SCAVENNEC, Nicolas SIEGLER, Patrick VALOIS, Anne VANPEENE, Jean-Noël VERFAILLIE, Philippe WAYMEL, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Martine ARLABOSSE donne pouvoir à Caroline SANCHEZ, Pierre-Michel BERNARD donne pouvoir à Didier MANIER, François-Xavier CADART donne pouvoir à Marie CIETERS, Régis CAUCHE donne pouvoir à Barbara COEVOET, Paul CHRISTOPHE donne pouvoir à Christian POIRET, Isabelle FERNANDEZ donne pouvoir à Françoise MARTIN, Simon JAMELIN donne pouvoir à Stéphanie BOCQUET, Michel LEFEBVRE donne pouvoir à Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Sébastien LEPRETRE donne pouvoir à Elisabeth MASSE, Valérie LETARD donne pouvoir à Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ donne pouvoir à Luc MONNET, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Patrick VALOIS, Marie TONNERRE-DESMET donne pouvoir à Anne-Sophie BOISSEAUX, Aude VAN CAUWENBERGE donne pouvoir à Monique EVRARD.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Christine DECODTS, Claudine DEROEUX, Michelle GREAUME, Vincent LEDOUX, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Bertrand RINGOT, Frédérique SEELS.

Absent(e)(s) : Salim ACHIBA, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Loïc CATHELAIN, Frédéric DELANNOY, Mickaël HIRAUX, Michel PLOUY, Marie SANDRA.

OBJET : Evaluation et actualisation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2027 et prolongation jusqu'en 2028

Vu le rapport DTT/2026/32

DECIDE à l'unanimité:

- d'approuver le Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027 (PDH) actualisé, dans les termes des projets ci-joints en annexes 1 et 2 ;
 - d'autoriser la prolongation de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027, actualisé jusqu'au 31 décembre 2028 ;
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes afférents à cette décision.
-

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 11 h 42.

52 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 14 pouvoirs.

Ils ont été rejoints pendant la discussion par Monsieur DIEUSAERT.

Mesdames BOCQUET (porteuse du pouvoir de Monsieur JAMELIN), DELRUE et FAUCHILLE, présentes à l'appel de l'affaire, avaient quitté momentanément la salle préalablement au vote. Il n'est donc pas tenu compte du pouvoir de Monsieur JAMELIN pour cette affaire.

Vote intervenu à 11 h 51.

Au moment du vote, 50 Conseillers départementaux étaient présents.

Nombre de procurations : 13

Absents sans procuration : 19

N'ont pas pris part au vote : 0

Ont pris part au vote : 63 (y compris les votants par procuration)

Résultat du vote :

Abstentions : 4 (Groupe Ecologiste Europe Ecologie Les Verts Génération.s)

Total des suffrages exprimés : 59

Majorité des suffrages exprimés : 30

Pour : 59 (Groupe Union Pour le Nord ; Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen ; Groupe Communiste et Républicain : pour l'Humain d'Abord ! ; Madame BAILLEUL et Monsieur RENAUD, non-inscrits)

Contre : 0

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
Le Directeur adjoint des Affaires Juridiques
et de l'Achat Public

Eric LECAT

CONSTRUIRE L'HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE DE DEMAIN



Evaluation à mi parcours du PDH / Rapport de Diagnostic

- Une démographie en ralentissement mais une augmentation des besoins endogènes qui maintient la nécessité de construire à un niveau équivalent, notamment des plus petits logements
- Un développement économique engagé depuis 2021, mais au même moment, un marché du logement et une construction au ralenti
- Un risque de renchérissement des prix, dans un contexte d'inflation global et d'augmentation du coût du crédit immobilier
- Le déficit migratoire sur les 25-29 ans est toujours le talon d'Achille du département, alors que les perspectives de croissance des emplois sont réelles (enjeu de rapprochement des actifs des emplois par une offre abordable)
- Une production de logements sociaux en VEFA devenue majoritaire... qui s'inscrit dans la dynamique de métropolisation (secteurs où la promotion est forte)
- Ce phénomène de métropolisation opère toujours sur la dynamique de construction et d'emplois, avec un attrait des EPCI périurbains de la MEL de plus en plus fort pour les organismes HLM
- Les villes moyennes ne disposent pas encore de l'attractivité immobilière à la hauteur de leur potentiel (développement économique, intérêt patrimonial...)

- Une difficulté de traitement de l'habitat vacant dégradé dans les tissus urbains, impliquant une intervention à l'échelle d'îlots à restructurer, mais une dynamique d'investissement de petits porteurs de projets (privés) notable et un engagement opérationnel important des organismes HLM dans les dispositifs Action Cœur de Ville et ERBM.
- Un modèle de production de logement, plus intense et moins consommateur de foncier, est à trouver, au-delà de la MEL
- Aux vues des éléments présentés (depuis 2021, baisse de la production, des transactions, augmentation des emplois, des besoins endogènes...), la tension immobilière devrait se maintenir ...
- ... dans un département aux ménages modestes, avec la question posée par le prix des logements
- Développer une offre de logement devient de plus en plus compliqué et onéreux, puisque l'offre foncière en extension va se raréfier
- Mais il convient de rappeler que ce mode de production en intensification urbaine est moins consommateur en déplacement, réseau et donc en aménagement.
- La sortie de crise doit donc permettre de penser un nouveau modèle de production.

Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes – page 4

Forte dynamique économique – page 16

Une crise immobilière marquée sur le marché privé – page 26

Les difficultés de parcours résidentiels – page 38

L'évolution du mode de production des logements et l'engagement sur le parc existant, face aux transitions à assurer – page 46

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI – page 69

Atlas cartographique – page 83

Chiffres clés

- Nombre d'habitants :
2 611 000
- Croissance annuelle de la population : + 0,04%
- Nombre de 60 ans et + :
1 478 500 habitants
- % de ménages composés d'1 personne : 35%
- Résidences Principales d'1 ou 2 pièces : 14%
- Taille moyenne des ménages:
2,25 personnes
- Point mort construction :
9000 logements
- Construction annuelle en moyenne : 9 800 logements

A retenir

Un arrêt de la croissance démographique, en raison principalement du ralentissement de la croissance naturelle

Le département est entré dans une ère de vieillissement accéléré de sa population

Une multiplication des petits ménages ... impliquant davantage de petits logements

Des besoins en logements 2015-2021 majoritairement portés par le desserrement des ménages

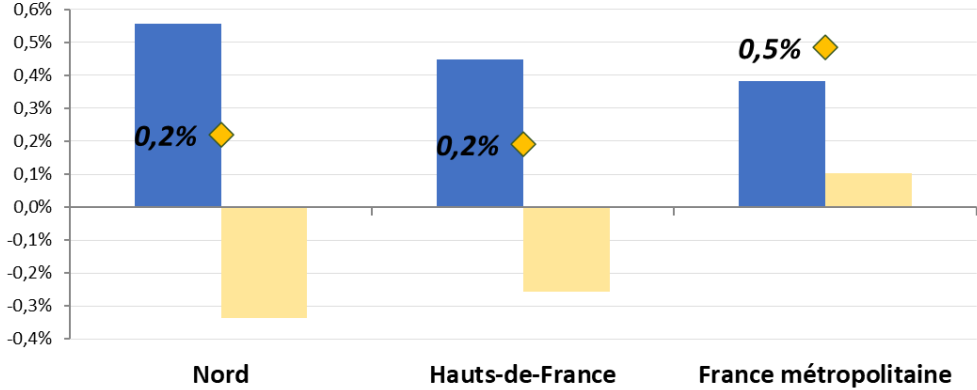
Une production de logements relativement stable depuis 15 ans

La baisse de la croissance démographique diminue la pression sur le parc

Un affaïssement de la croissance démographique, devenue nulle, en raison principalement du ralentissement de la croissance naturelle

Dynamiques démographiques 2010-2015

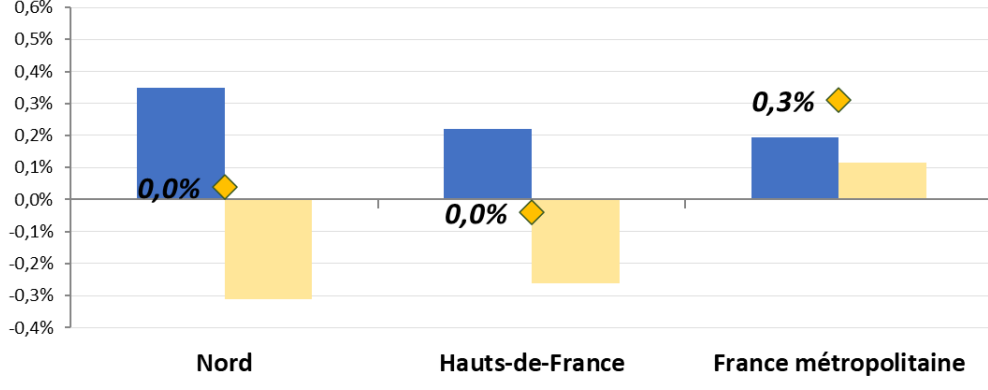
Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



■ Taux de croissance naturelle 2010-2015
 ■ Taux de croissance migratoire 2010-2015
 ◆ Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015

Dynamiques démographiques 2015-2021

Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC

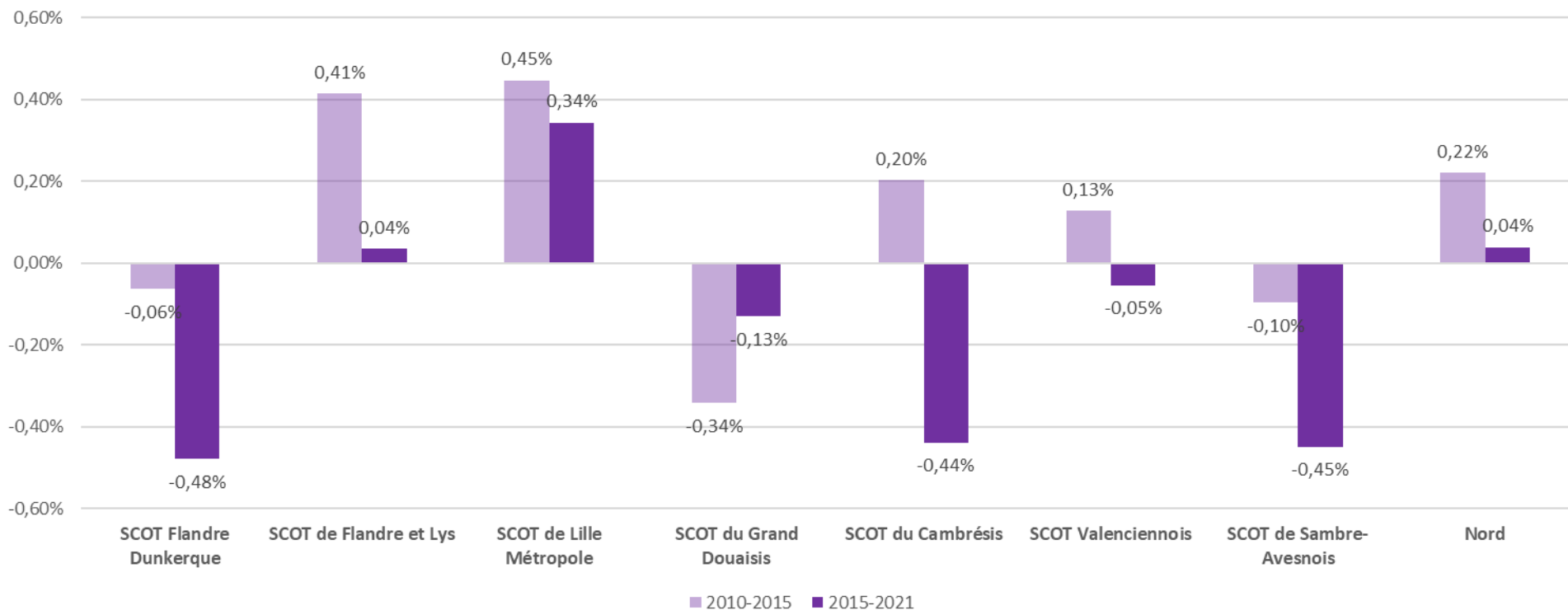


■ Taux de croissance naturelle 2015-2021
 ■ Taux de croissance migratoire 2015-2021
 ◆ Taux d'évolution annuel de la population 2015-2021

Cette tendance est nationale (baisse de 0,2 points de la croissance démographique à tous les échelons sur les graphiques). La baisse est liée à un affaiblissement de la croissance naturelle (naissances – décès), dont les apports étaient déjà relativement modestes il y a plus de 10 ans. Le déficit migratoire départemental s'est légèrement amélioré alors que le déficit régional s'est maintenu.

Trois territoires sont désormais en profond recul démographique

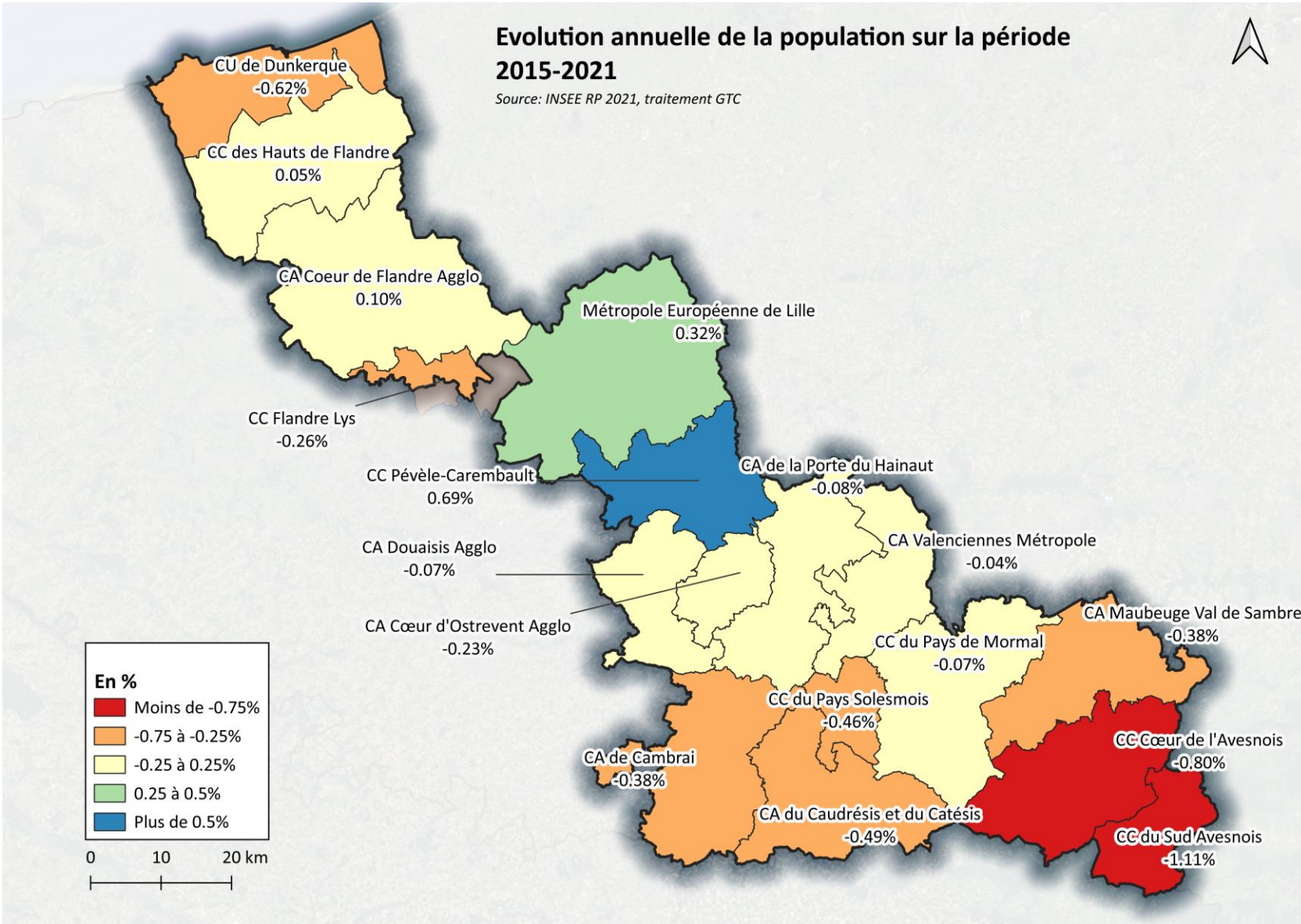
Evolution annuelle de la population, selon les SCOT du Nord



- *Flandre Dunkerque, le Cambrésis et Sambre-Avesnois connaissent une baisse importante de leur population*
- *Seul le Douaisis a amélioré sa situation démographique, avec des pertes de population moins fortes.*
- *Le territoire de Flandre - Lys a perdu sa dynamique périurbaine.*
- *Dans ce contexte, la métropole de Lille se maintient relativement bien.*

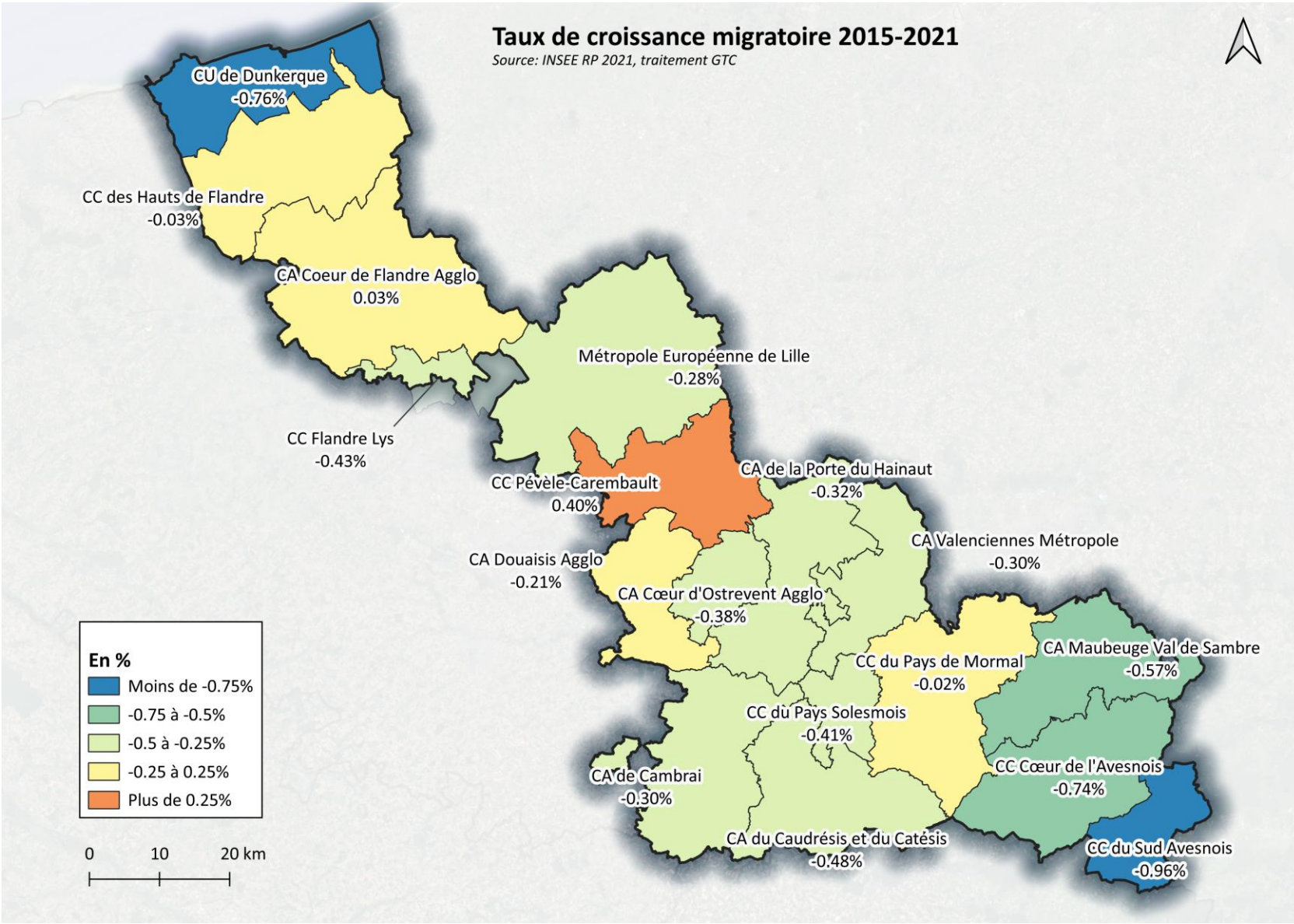
La majorité des EPCI connaissent une évolution démographique faible

- Des pertes de population aux extrémités nord et sud du département
- Une croissance de la population relativement forte sur la MEL et la CC Pévèle-Carembault
- Sur le reste du département, la population est plus ou moins stable

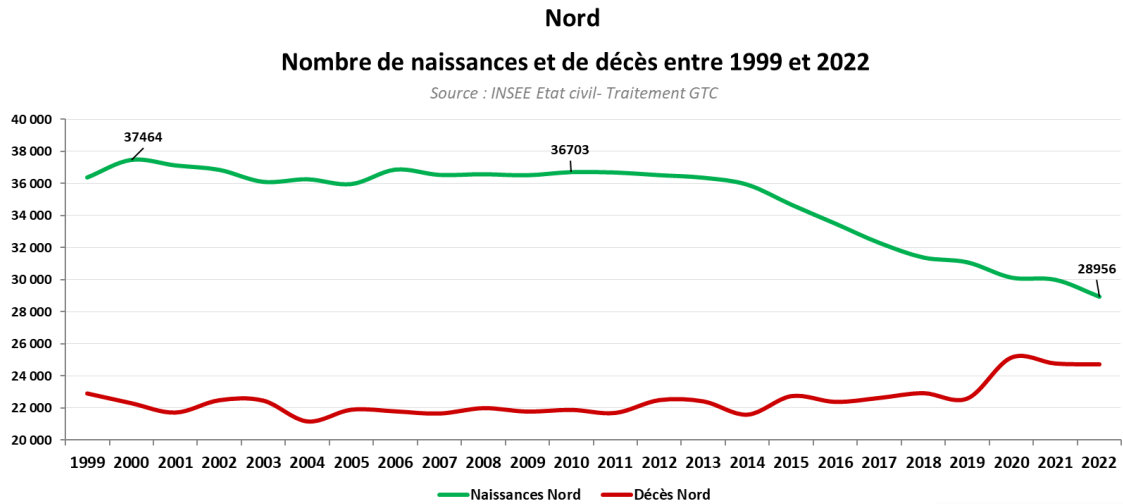


Un déficit migratoire qui concerne la grande majorité des EPCI...

- Les EPCI à l'interface de polarités urbaines sont ceux ayant les meilleurs apports migratoires :
 - Pévèle - Carembault entre la MEL et le bassin minier
 - Les Flandres entre Dunkerque et la MEL
 - Le Pays de Mormal, entre le bassin minier et le Val de Sambre

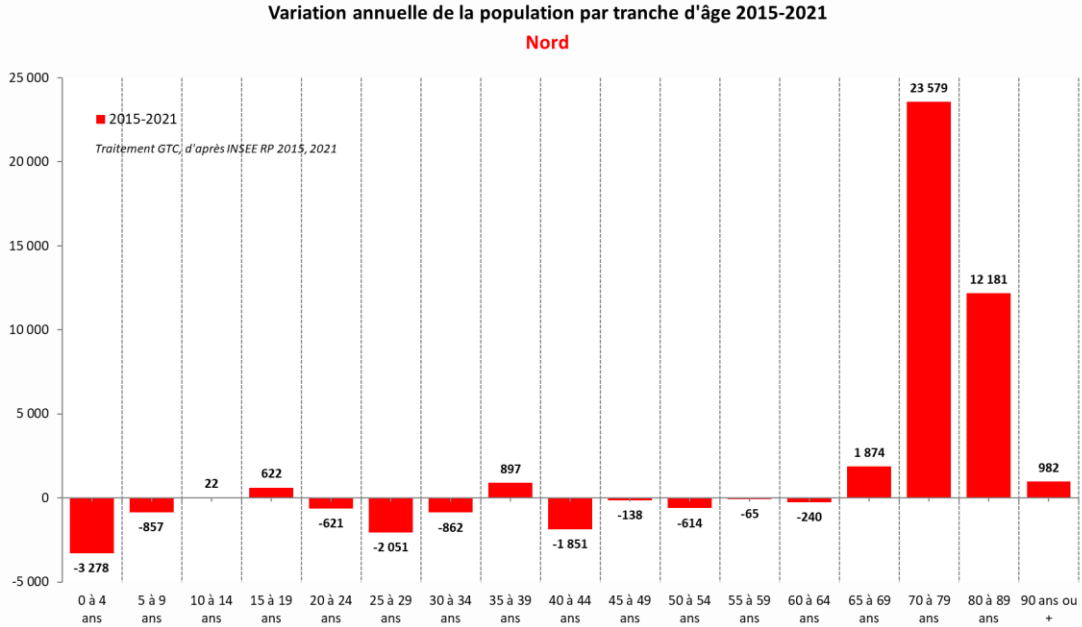


Le département est entré dans une ère de vieillissement accéléré de sa population



L'effondrement des naissances (depuis 2015) y participe, avec une perte équivalente à 8 000 naissances annuelles, entre 2010 et 2022.

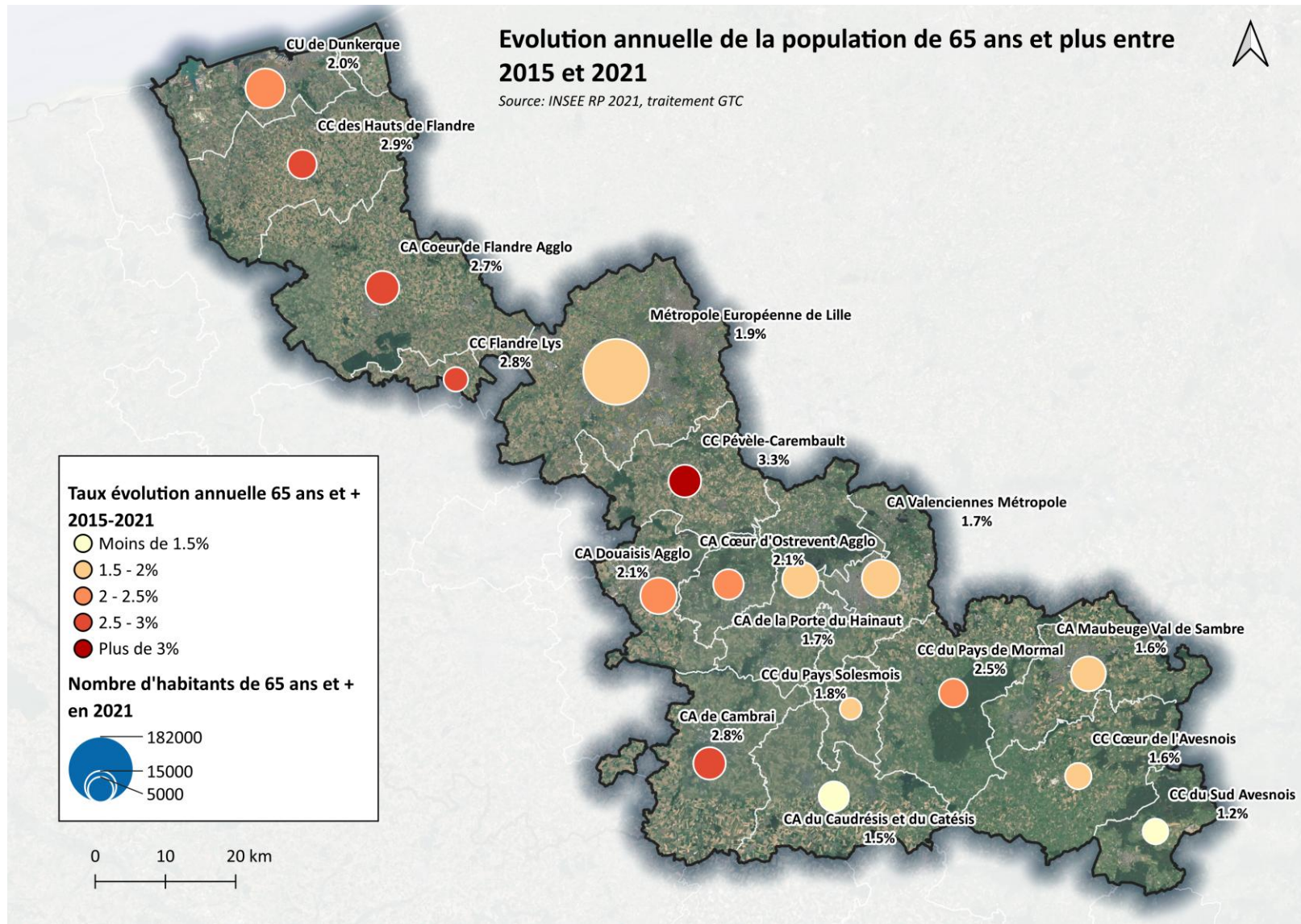
Baisse de la natalité et déficit migratoire sur les jeunes familles se conjuguent à un fort vieillissement des cohortes de population issues du baby boom : Une « gérontocroissance » équivalent à 36 750 personnes de plus de 70 ans chaque année.



Une progression des 65 ans et + davantage marquée sur les EPCI périurbains

La plus forte croissance des personnes âgées est observée dans les Flandres, la Pévèle-Carembault, les territoires d'accueil d'actifs travaillant dans les principaux pôles d'emplois du département.

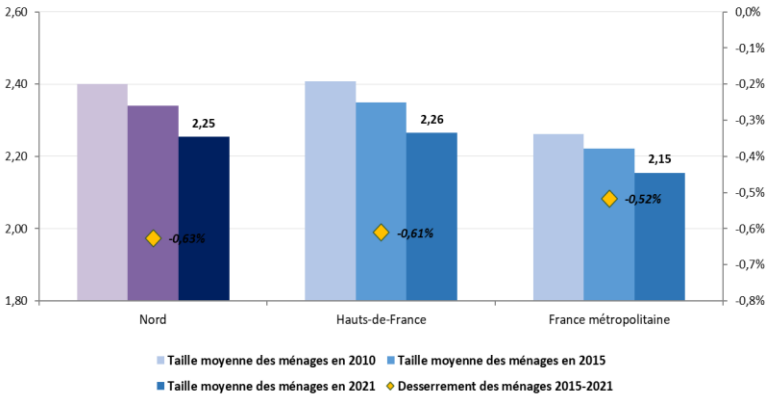
Cela témoigne d'une généralisation du vieillissement.



Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

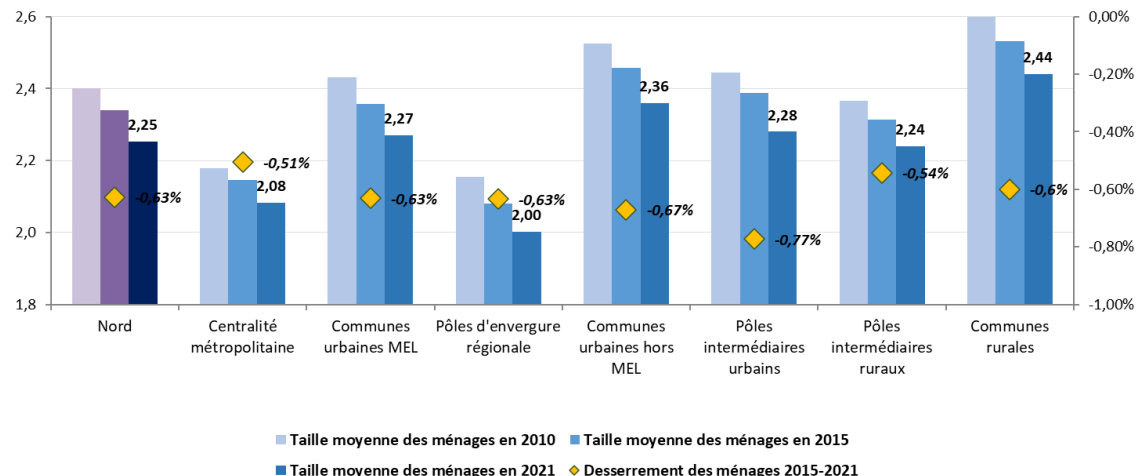
Taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



Taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



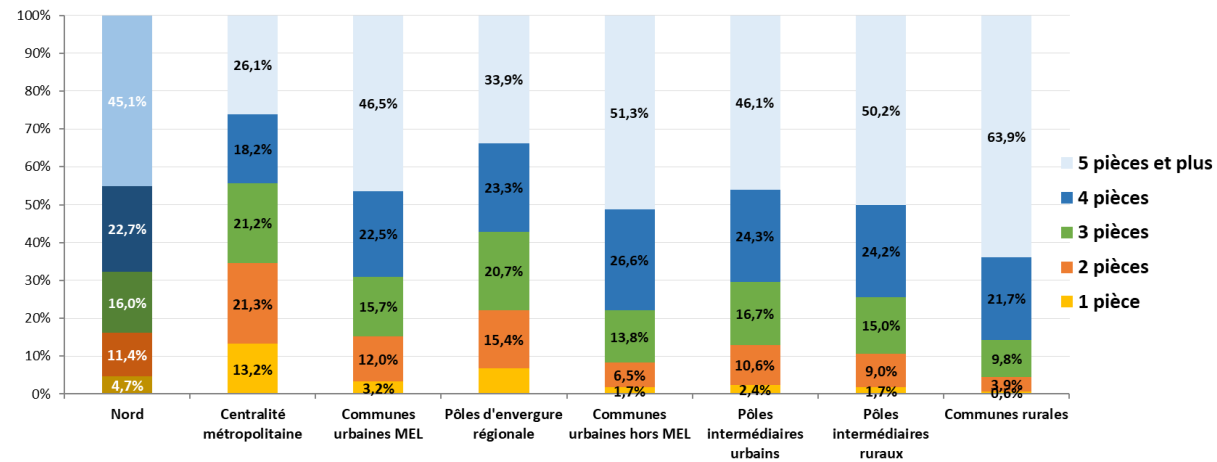
La baisse de la taille moyenne des ménages témoigne d'une multiplication des petits ménages... impliquant davantage de besoins en petits logements

L'offre de petits logements se concentre principalement dans les centres urbains, où les communes cherchent à maintenir l'attractivité pour les familles...

En revanche, elle reste peu développée dans le reste du département, alors même que le phénomène de desserrement résidentiel touche l'ensemble du territoire, y compris les communes traditionnellement familiales.

Typologies des résidences principales

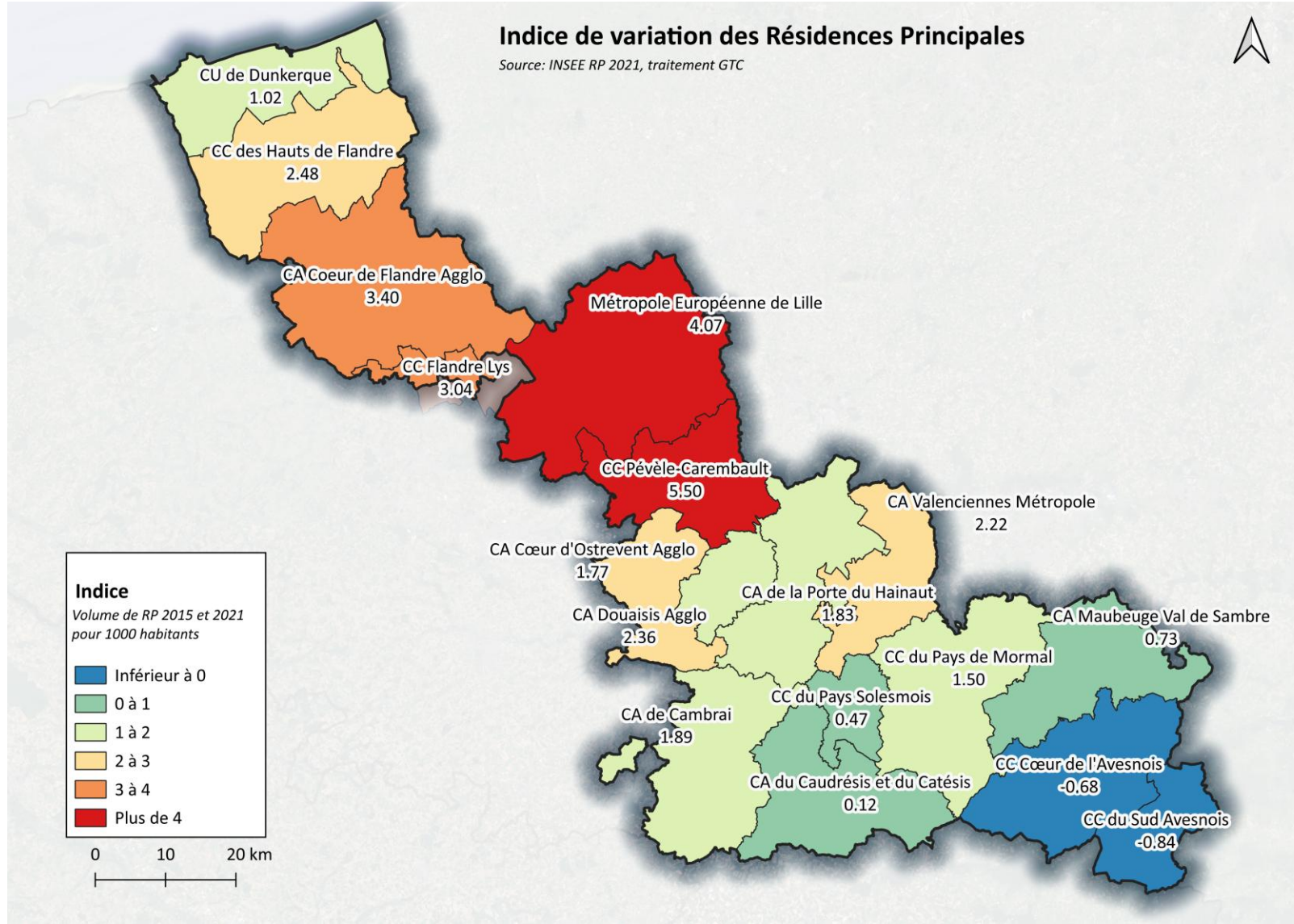
Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

- Un indice de variation des résidences principales élevé sur les collectivités du centre du département, en particulier la MEL et Pévèle-Carembault.
- Un indice négatif dans l'Avesnois, synonyme d'une perte des ménages, d'augmentation de la vacance et d'enjeu de renouvellement du parc.

Précisions sur l'indice de variation des résidences principales (RP) : Il s'agit de la variation annuelle du nombre de ménages par an, pour 1000 habitants. Cela correspond au besoin en résidences principales pour accompagner cette variation des ménages, lorsque celle-ci est positive. En ce sens, elle permet d'identifier le besoin de construction pour accompagner les besoins des ménages.

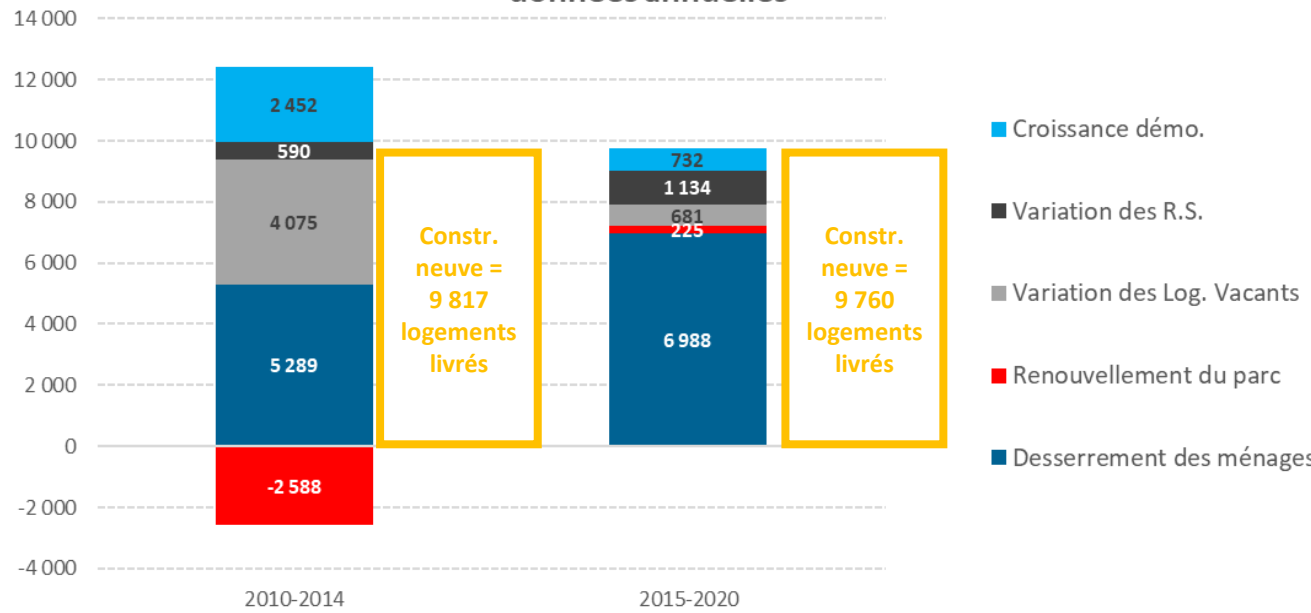


Un niveau de production relativement constant, de près de 10 000 logements par an, répondant de moins en moins à la croissance démographique et de plus en plus aux besoins liés au desserrement des ménages

Sur la période 2015-2020, l'essentiel de la construction couvre désormais les besoins en logements.

- Le besoin de logements pour répondre à la croissance démographique est passé de 2482 logements par an (2010-2014) à 732 logements par an (2015-2020).
- Le besoin lié au desserrement des ménages (près de 7000 ménages supplémentaires par an ; à population constante) représente 70% de la construction de logements neufs.
- Autre évolution importante, si dans la première moitié de la décennie 2010, les besoins en logements neufs étaient diminués de 2588 unités par des créations de logements dans le parc existant, hors permis de construire... ce phénomène ne s'observe plus sur la période 2015-2020. Les dispositifs coercitifs mis en place par les collectivités (permis de louer / diviser) ont peut-être contribué à réduire le phénomène.

Besoins couverts par la construction neuve données annuelles



La baisse de la croissance démographique a aussi pu jouer sur cette évolution, puisque les créations de logements hors permis correspondaient, entre 2010 et 2015 aux besoins liés à la croissance démographique.

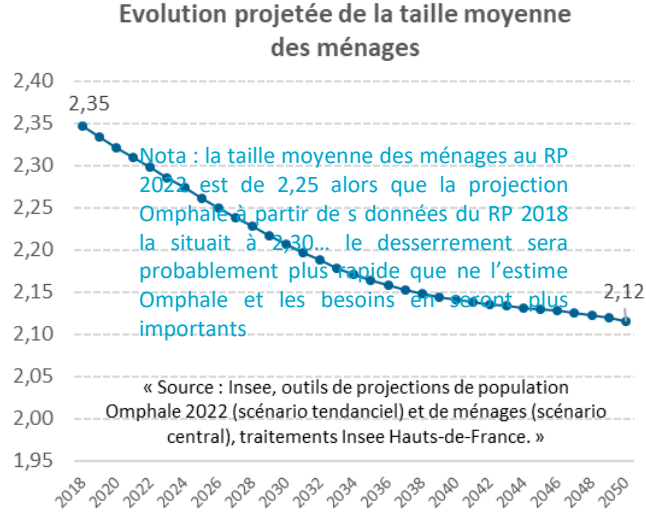
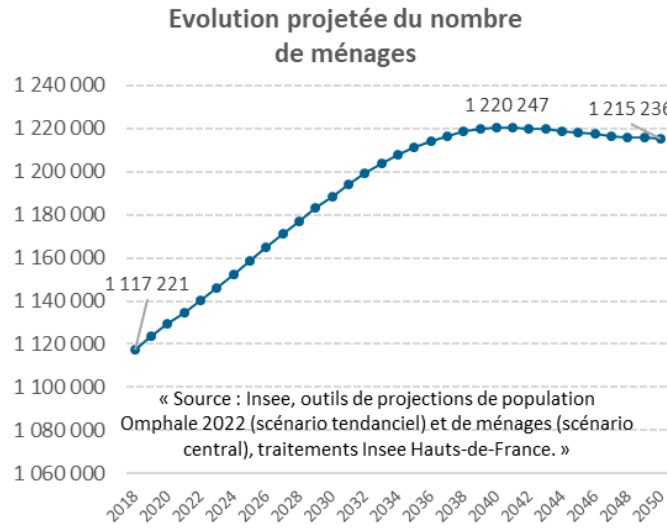
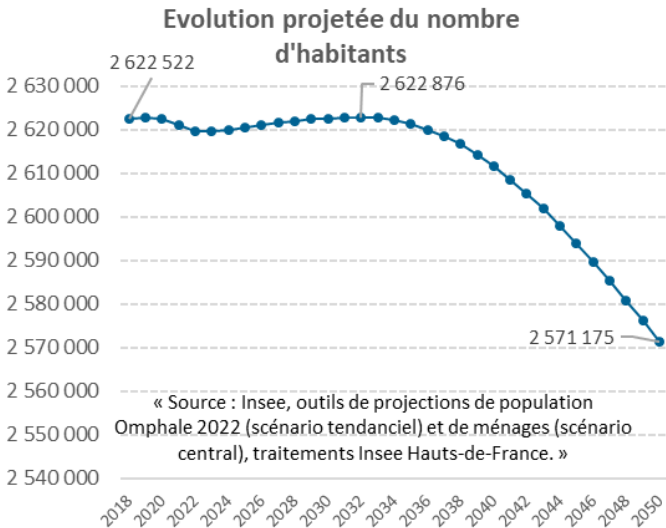
- L'augmentation du nombre de logements vacants entre les 2 périodes s'est considérablement

affaiblie, témoignant d'une remise en tension du marché.

- En revanche, la croissance du nombre de résidences secondaires a augmenté, réduisant l'offre aux ménages. Constat d'un développement des résidences secondaires qui se note également au niveau national.

Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

Les projections Omphale montrent une baisse probable de population à partir de 2032, une progression du nombre de ménages jusqu'en 2047, un besoin en logements lié au desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) et une moyenne annuelle de 3 700 logements d'ici 2050 (mais par palier : fort au début, plus faible avec le tassement de la taille moyenne des ménages).



variation annuelle	NB MENAGES	POP	TMM
2018-2050	0,26%	-0,06%	-0,31%

« Source : Insee, outils de projections de population Omphale 2022 (scénario tendanciel) et de ménages (scénario central), traitements Insee Hauts-de-France. »

NB : l'estimation de population est basée sur la somme des EPCI et comprend donc l'intégralité de la CC Flandre-Lys, à cheval sur le 59 et le 62.

L'hypothèse centrale est basée sur les tendances 2013-2018 prolongées. Il conviendra de regarder la trajectoire avec les estimations de l'INSEE

Composantes	Hypothèse centrale
Fécondité	Baisse de l'ICF parallèle à la tendance centrale de la DSDS : 1,87 à 1,8 de 2018 à 2023 puis constance jusqu'en 2070
Espérance de vie	Gains d'espérance de vie parallèle à la tendance centrale France entière de la DSDS : EDV Femmes 85,4 ans en 2018 et 90 ans en 2070. EDV Hommes : 79,5 ans en 2018 et 87,5 ans en 2070
Migrations avec l'étranger	France entière : + 87 000 par an jusqu'en 2020 Puis +70 000 par an jusqu'en 2070

Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Les difficultés de parcours résidentiels

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI

Chiffres clés

- Evolution population MEL :
+ 0,3% par an
- Evolution population villes moyennes :
-0,4% par an
- Evolution population zones rurales :
+0,1% par an
- Evolution emploi MEL :
+1,1% par an
- Evolution emploi hors MEL :
+0,3% par an

A retenir

Une production de logements modérée mais constante

En dehors de la MEL, des dynamiques démographiques fragiles dans les villes moyennes, tandis que les territoires ruraux parviennent tout juste à stabiliser leur population

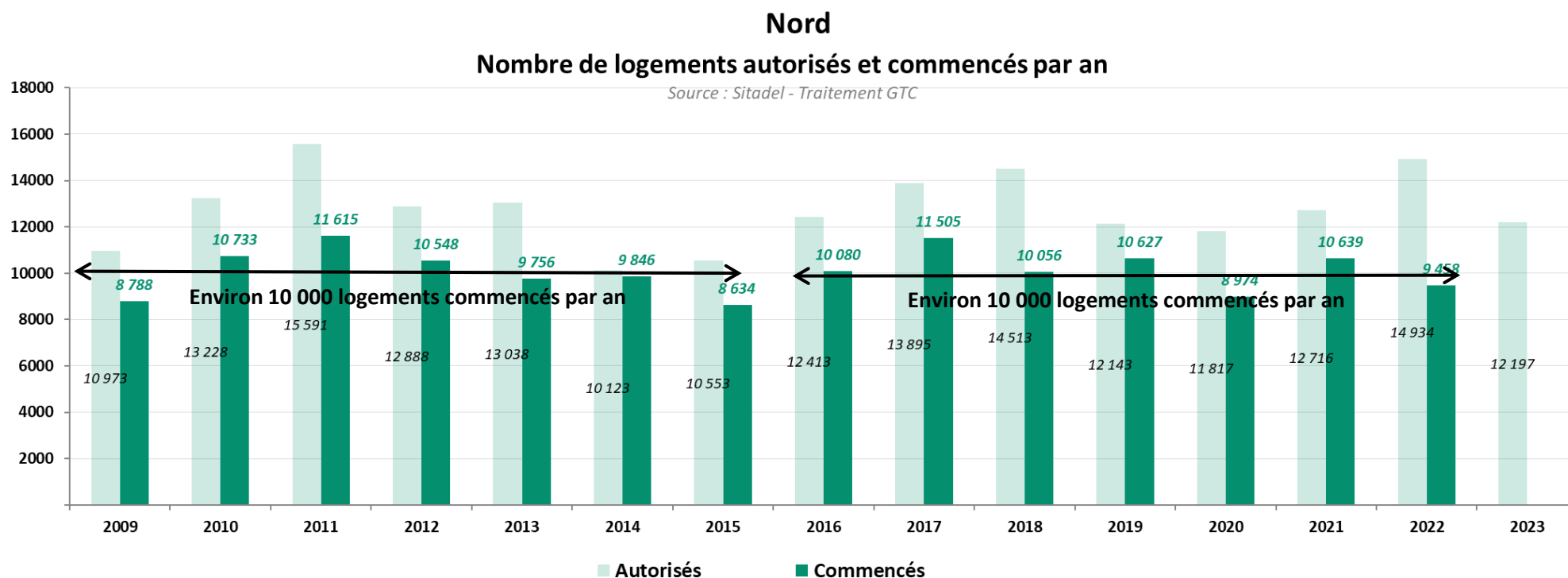
Une augmentation de l'emploi salarié privé depuis 2015 avec un palier franchi à partir de 2021, offrant de nouvelles perspectives si la dynamique se confirme

Une dynamique d'emplois qui gagne en premier lieu la MEL, mais aussi les autres catégories de communes

La MEL a un effet d'entraînement limité à la Flandre intérieure et à la Pévèle-Carembault

Valenciennes joue un rôle d'entraînement relativement moindre, mais réel

Une production de logements relativement stable sur le long terme



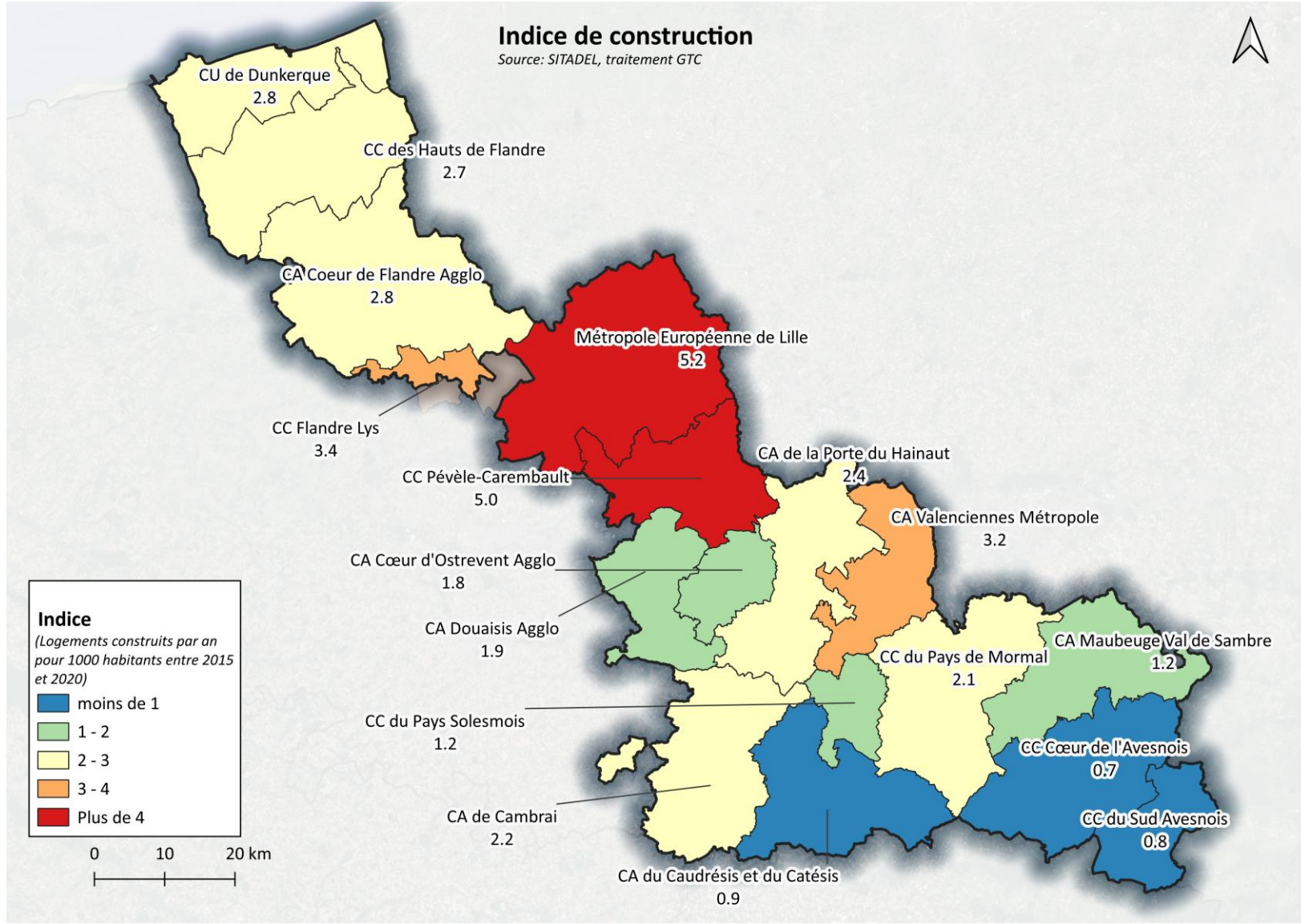
La production de logements est relativement stable dans le département. Les cycles, de reprise puis de baisse de la construction, existent mais ont une amplitude réduite.

Depuis 2017, les oscillations ont été réduites, hormis en 2020.

En revanche, la baisse des autorisations en 2023 laisse présager une forte baisse des mises en chantier (logements commencés).

Une construction polarisée sur la MEL et Pévèle-Carembault

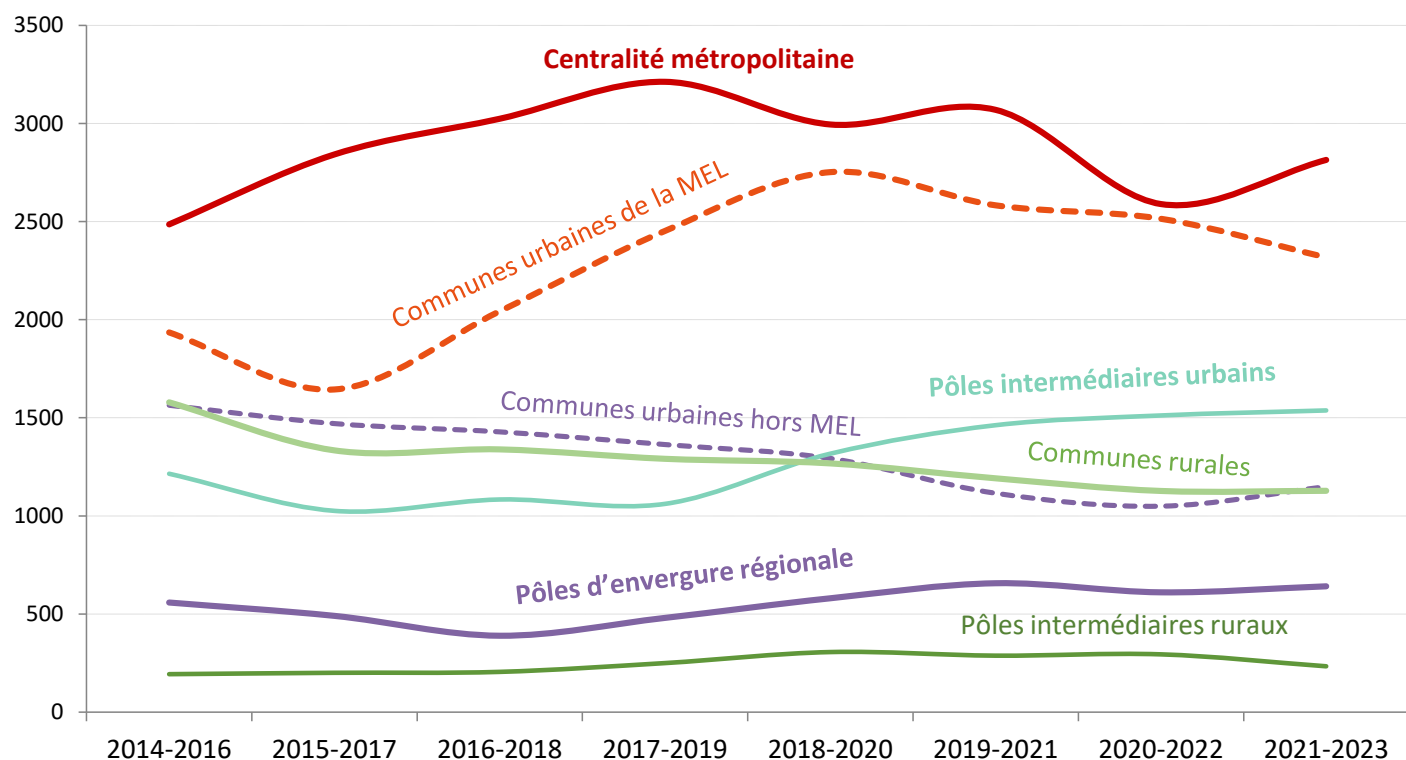
- En dehors de ces deux EPCI, arrive la CA Valenciennes Métropole en second plan
- La construction est relativement minime sur des secteurs avec un relatif dynamisme : Flandre Intérieure, Hauts-de-Flandre, Pays de Mormal
- La construction est quasiment à l'arrêt dans le Caudrésis-Catésis et la partie sud de l'Avesnois



Des trajectoires en matière de construction de logements qui évoluent depuis la crise sanitaire

Nombre de logements construits en moyenne triennale

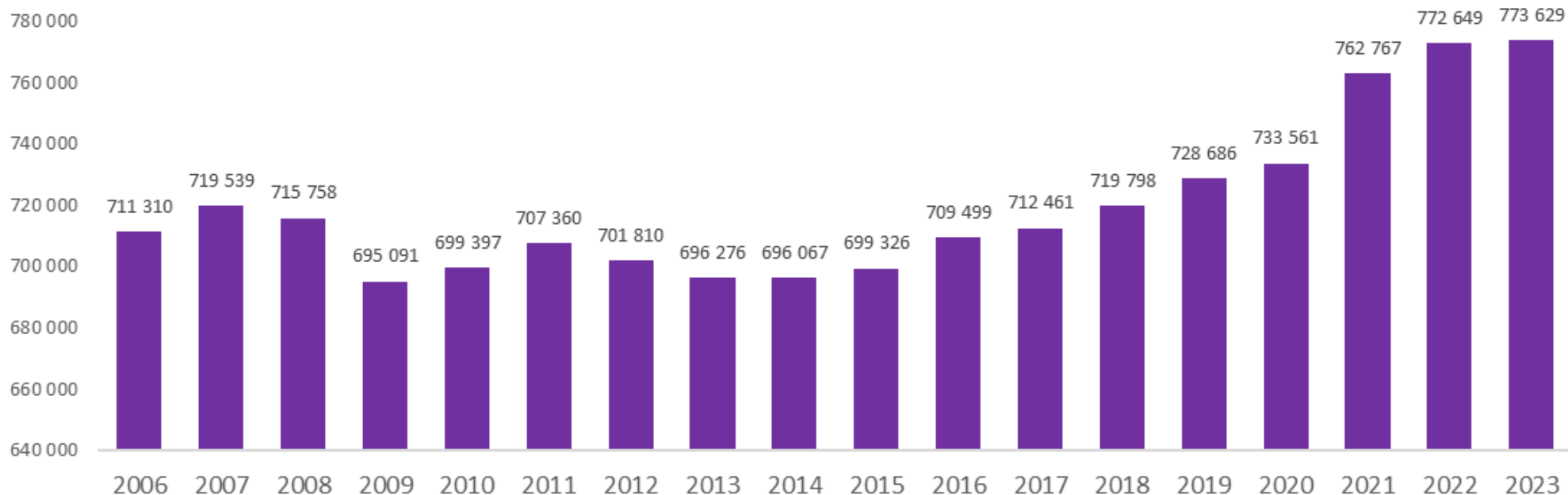
Source : Sitadel - Traitement GTC



- Sur la MEL, baisse des volumes dans les communes de centralité métropolitaine, rejointes par les autres communes de la métropole
- Baisse constante de la production dans les communes rurales
- Les pôles intermédiaires urbains et les pôles d'envergure régionale ont retrouvé un peu plus de volume...
- ... en revanche le reste des agglomérations (hors villes centres) voit sa production se réduire au fil du temps

Une augmentation de l'emploi salarié privé depuis 2015 avec un palier franchi à partir de 2021, offrant de nouvelles perspectives si la dynamique se confirme

Evolution de l'emploi salarié privé dans le Nord



Source : ACOSS, URSSAF

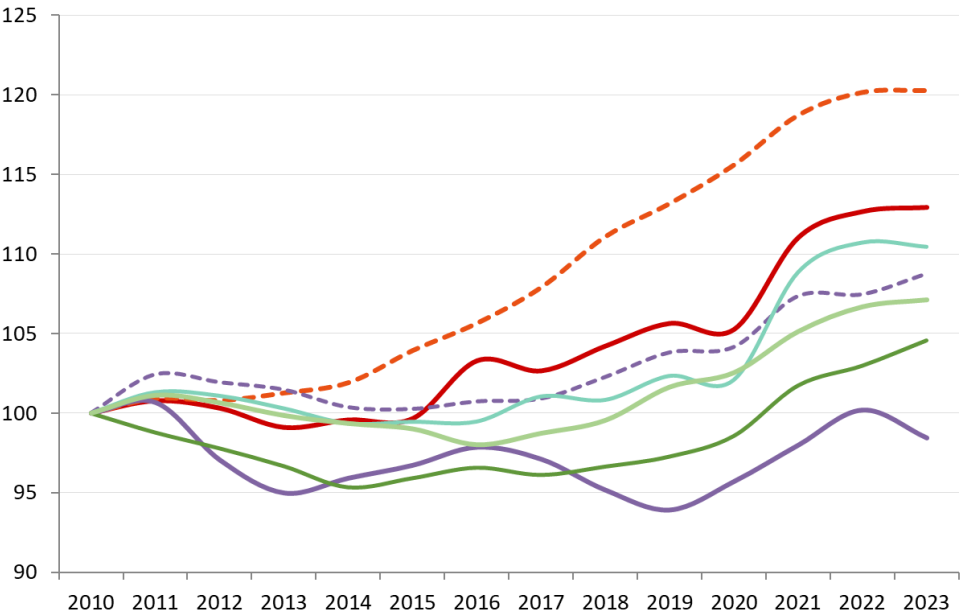
La croissance des emplois salariés privés, entre 2015 et 2023, est de 1,3% par an, contre 1,1% à l'échelle régionale et 1,5% à l'échelle nationale. Elle s'est accélérée à partir de 2021. C'est la MEL qui porte le plus la croissance départementale (1,7% de croissance annuelle), mais les pôles intermédiaires urbains ont une croissance de 1,3%.

Les services marchands (entreposage, information, communication, activité financière, assurance, activité scientifique et technique, soutien administratif...) portent en grande majorité cette croissance, devant le commerce, l'hôtellerie et la restauration. Durant cette période, l'emploi industriel a poursuivi son érosion. Les projets de réindustrialisation peuvent accélérer cette croissance. Il convient néanmoins de rester vigilant face aux répercussions de la crise immobilière et du ralentissement économique lié à l'inflation.

Forte dynamique économique

Evolution des effectifs salariés privés, en base 100, depuis 2010

Source : ACOSS (Urssaf)



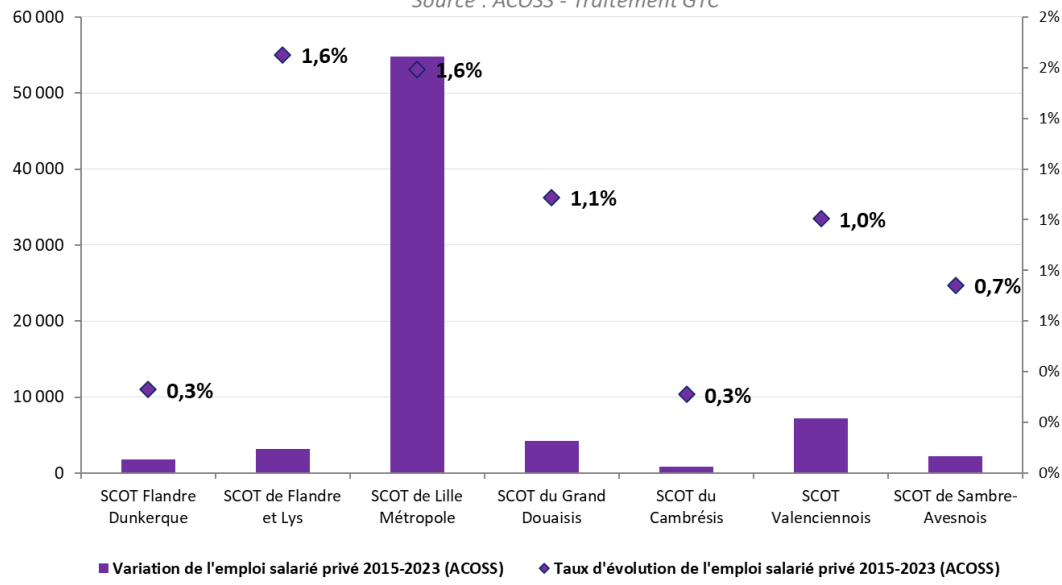
Une dynamique d'emplois qui gagne toutes les catégories de communes, en premier lieu la MEL... mais laisse de côté les pôles d'envergure régionale

- Centralité métropolitaine
- Communes urbaines MEL
- Pôles d'envergure régionale
- Communes urbaines hors MEL
- Pôles intermédiaires urbains
- Pôles intermédiaires ruraux
- Communes rurales

Les volumes d'emplois sont développés au sein de la métropole régionale, même si les dynamiques de croissance sont relativement fortes sur les territoires de Flandre et Lys, du Douaisis et du Valenciennois.

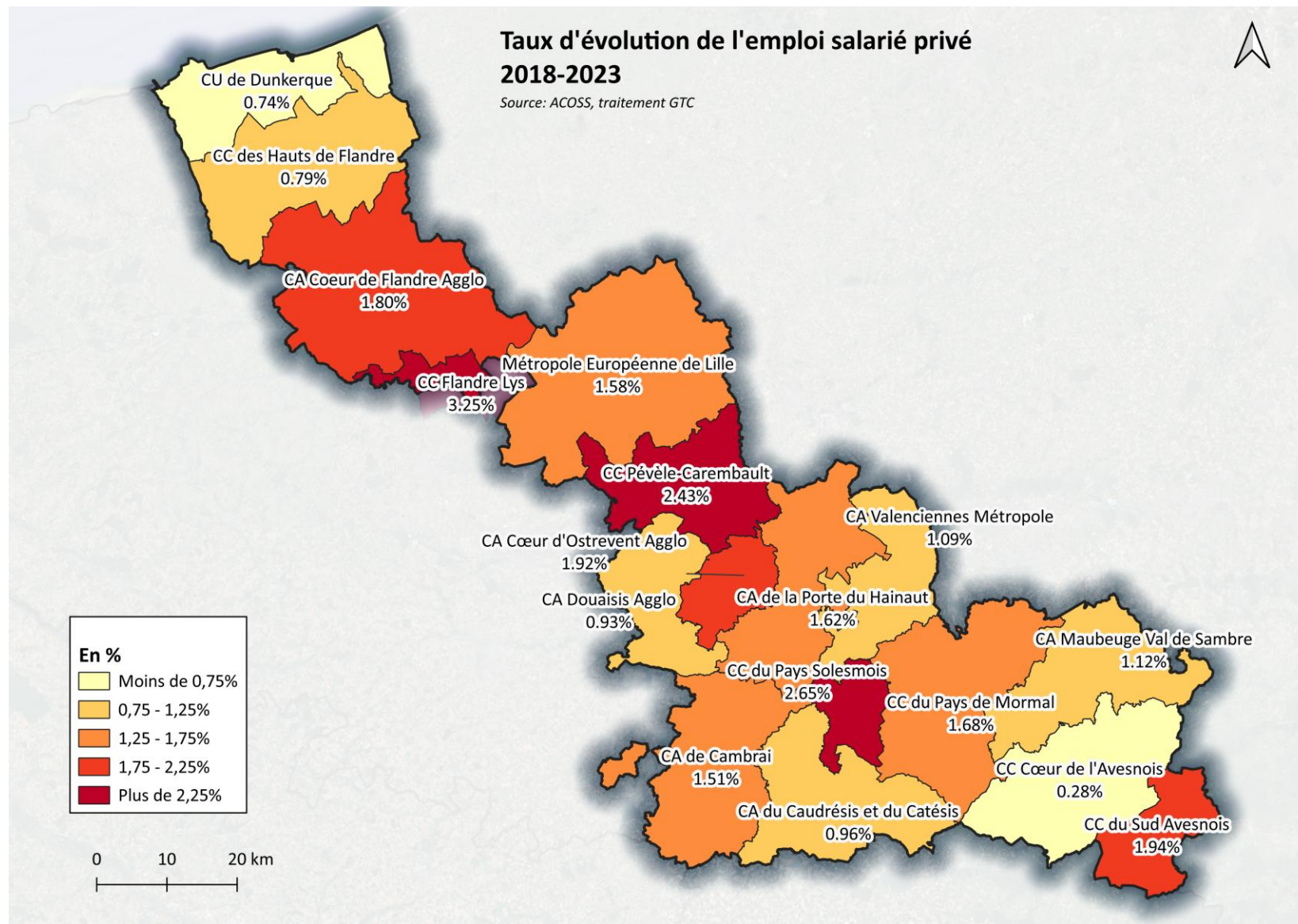
Variation de l'emploi salarié privé 2015-2023

Source : ACOSS - Traitement GTC

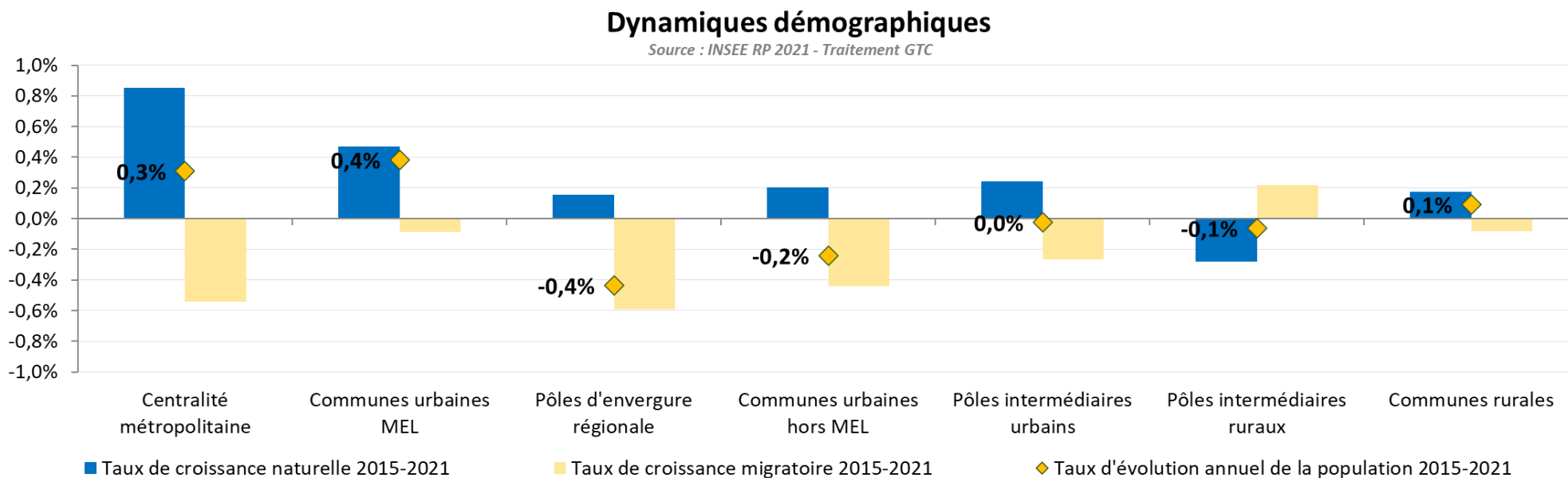


Une évolution de l'emploi salarié privé qui concerne l'ensemble du territoire

- Des territoires très dynamiques avec une évolution supérieure à 2,25%, comme Flandre Lys, Pévèle-Carembault et Pays Solesmois
- Une croissance de l'emploi sur l'axe Cambrai-Valenciennes



En dehors de la MEL, des dynamiques démographiques fragiles dans les villes moyennes, tandis que les territoires ruraux parviennent tout juste à stabiliser leur population



L'agglomération de la MEL regroupe les communes de centralité métropolitaine ainsi que les communes urbaines de la métropole. Malgré un déficit migratoire, leur population continue d'augmenter grâce à un solde naturel positif.

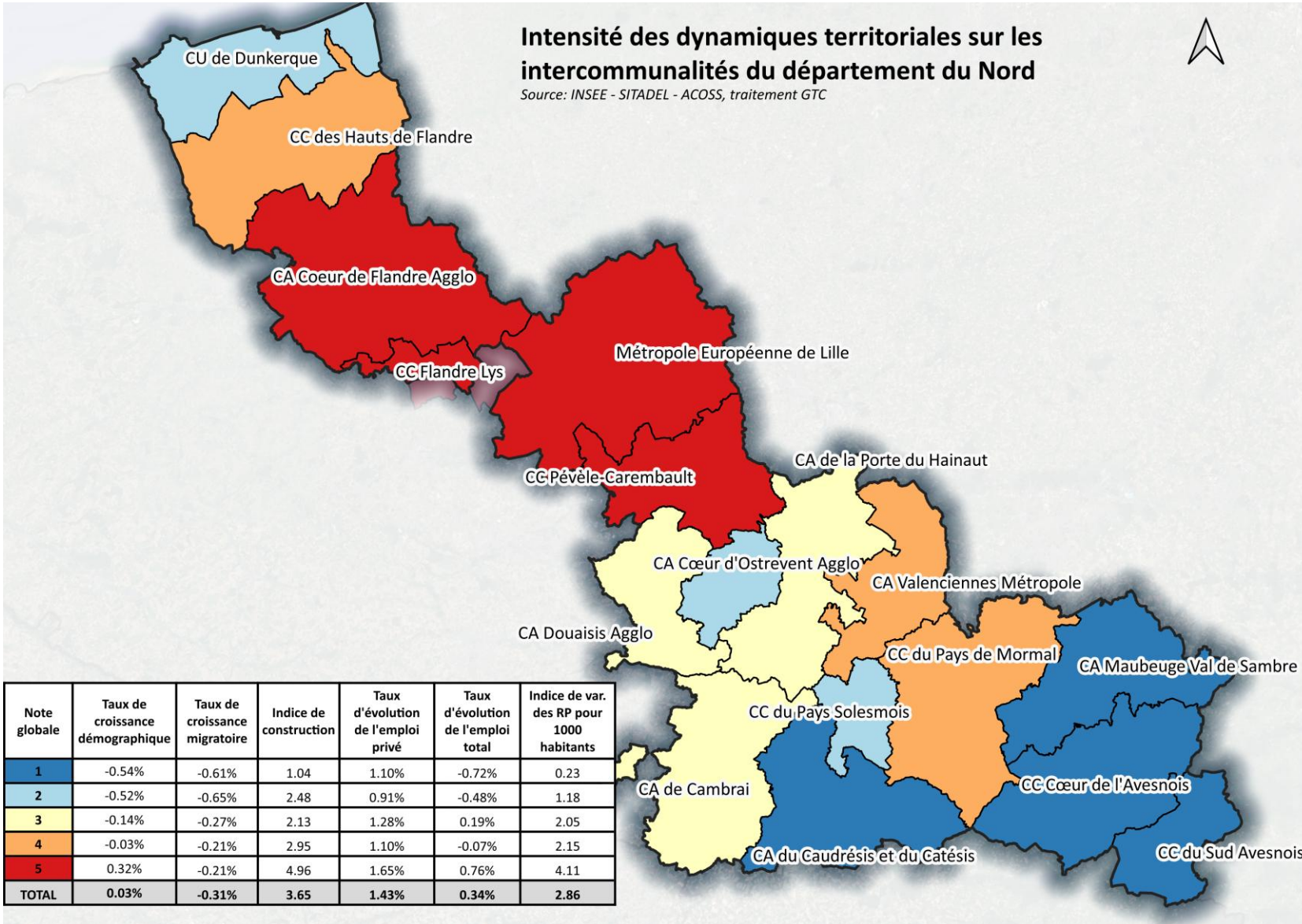
Pôles d'envergure régionale et communes urbaines hors MEL constituent le tissu urbain des principales agglomérations du Nord. Ces communes présentent un déficit migratoire marqué, non compensé par le solde naturel.

Les pôles intermédiaires urbains sont juste à l'équilibre.

Les pôles intermédiaires ruraux et les communes rurales ont une population qui s'est stabilisée, voire s'érode.

Une dynamique d'entraînement de la MEL qui s'étend à Cœur de Flandre Agglo, la CC Flandre Lys et à la CC Pévèle Carembault

Valenciennes joue un rôle d'entraînement secondaire, mais réel.



Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Les difficultés de parcours résidentiels

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI

Chiffres clés

- **Prix moyen d'achat maison à la revente : 197,4 K€**

+ 28,2 % entre 2014 et 2023

- 5,5% entre 2023 et 2024 (partiel)

- **Prix/m² moyen d'achat appartement à la revente : 2.508 €/m²**

+ 26,1% entre 2014 et 2023

- 6,4% entre 2023 et 2024 (partiel)

- **Prix/m² moyen d'achat Terrain à bâtir : 162 € (2023) 143 € (2024 partiel)**

+ 41,3% entre 2014 et 2023

- 11,3% entre 2023 et 2024 (partiel)

- **Prix/m² moyen d'achat appartement neuf en VEFA : 4.241 €/m²**

+ 36,3 % entre 2014 et 2023

- **Prix moyen d'achat maison neuve en VEFA : 275,6 K€ en 2023**

+ 26,4 % entre 2014 et 2022

- 7 % entre 2022 et 2023

A retenir

Des marchés de l'ancien et des terrains à bâtir qui se sont développés en volume jusqu'en 2022 mais en net repli depuis

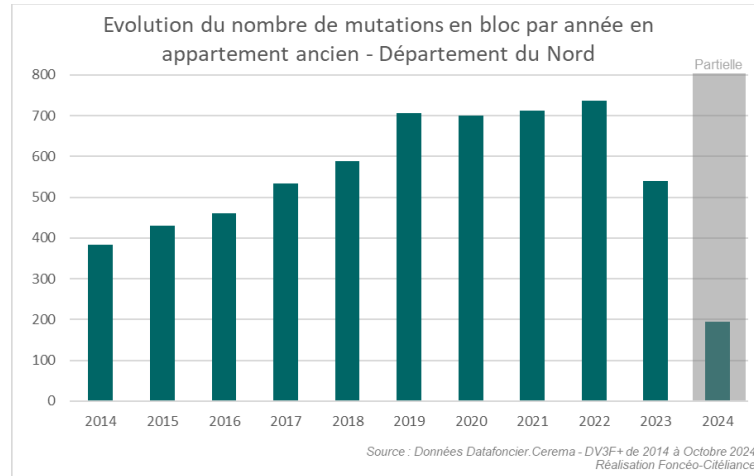
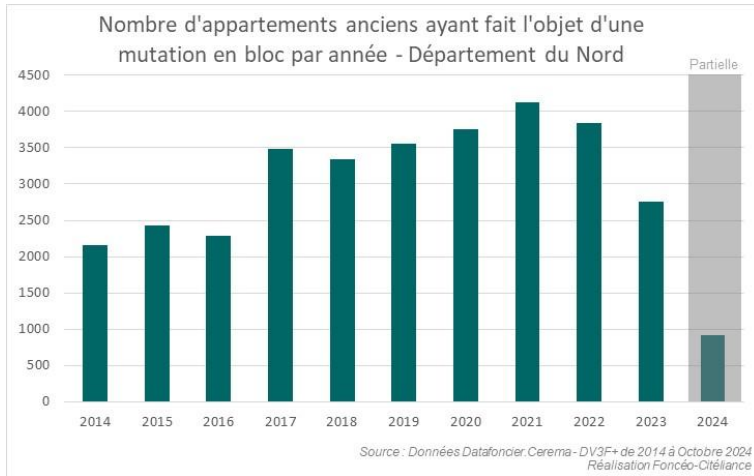
Des prix dans l'ancien qui ont entamé une correction, y compris sur les terrains à bâtir, mais sans commune mesure avec la baisse des volumes de mutations

Un marché de la promotion qui ralentit également depuis 2023 avec des conséquences différentes entre la MEL et le reste du département (où les encours grandissent fortement)

Un volume de marché des maisons en promotion en baisse constante depuis 10 ans

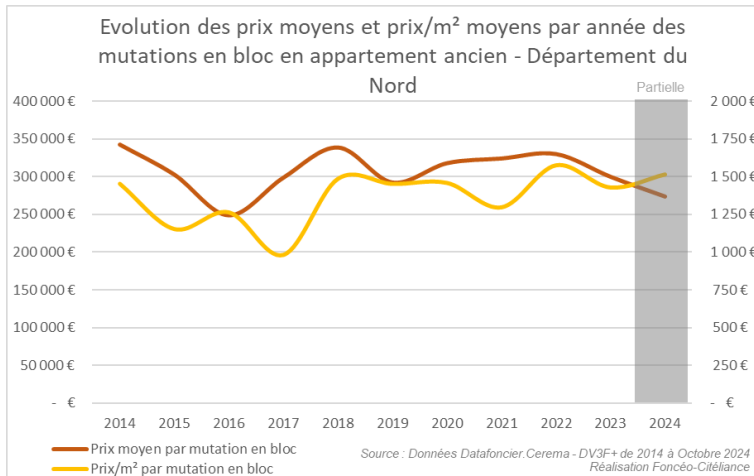
Une baisse de la production de logements sociaux et des objectifs 2023 non atteints, en particulier sur la MEL

Un marché de la vente en bloc* qui s'est maintenu à un niveau élevé jusqu'en 2022, avec un repli par la suite



* Points d'attention :

A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les ventes comprenant 3 appartements anciens et + par mutation. Ont été écartées les ventes en bloc en VEFA ainsi que les ventes comprenant des maisons et autres locaux.



Lors de l'élaboration du PDH, il avait été constaté une activité en progression de 2014 à 2018 sur le marché des ventes en bloc d'appartements anciens. Cette progression s'est confirmée et accentuée jusqu'en 2021-2022, que ce soit en nombre de logements mutés ou en nombre de mutations en bloc. L'année 2023 marque un repli et l'année 2024, encore partielle, devrait confirmer cette tendance au repli (crise du logement)

Cette approche soulignait à l'époque déjà l'existence d'un marché plutôt actif sur les ventes en bloc, et la nécessité de sa prise en compte dans les réflexions. Les années 2019 à 2022 qui représentaient 3 500 à plus de 4 000 logements/an, sont venus le confirmer.

Si le volume des logements vendus a progressé jusqu'en 2022, la moyenne par mutation qui s'est plutôt maintenue jusqu'à cette date, marque ensuite un recul, passant de 5,4/5,6 à moins de 5 logements/mutations en 2024.

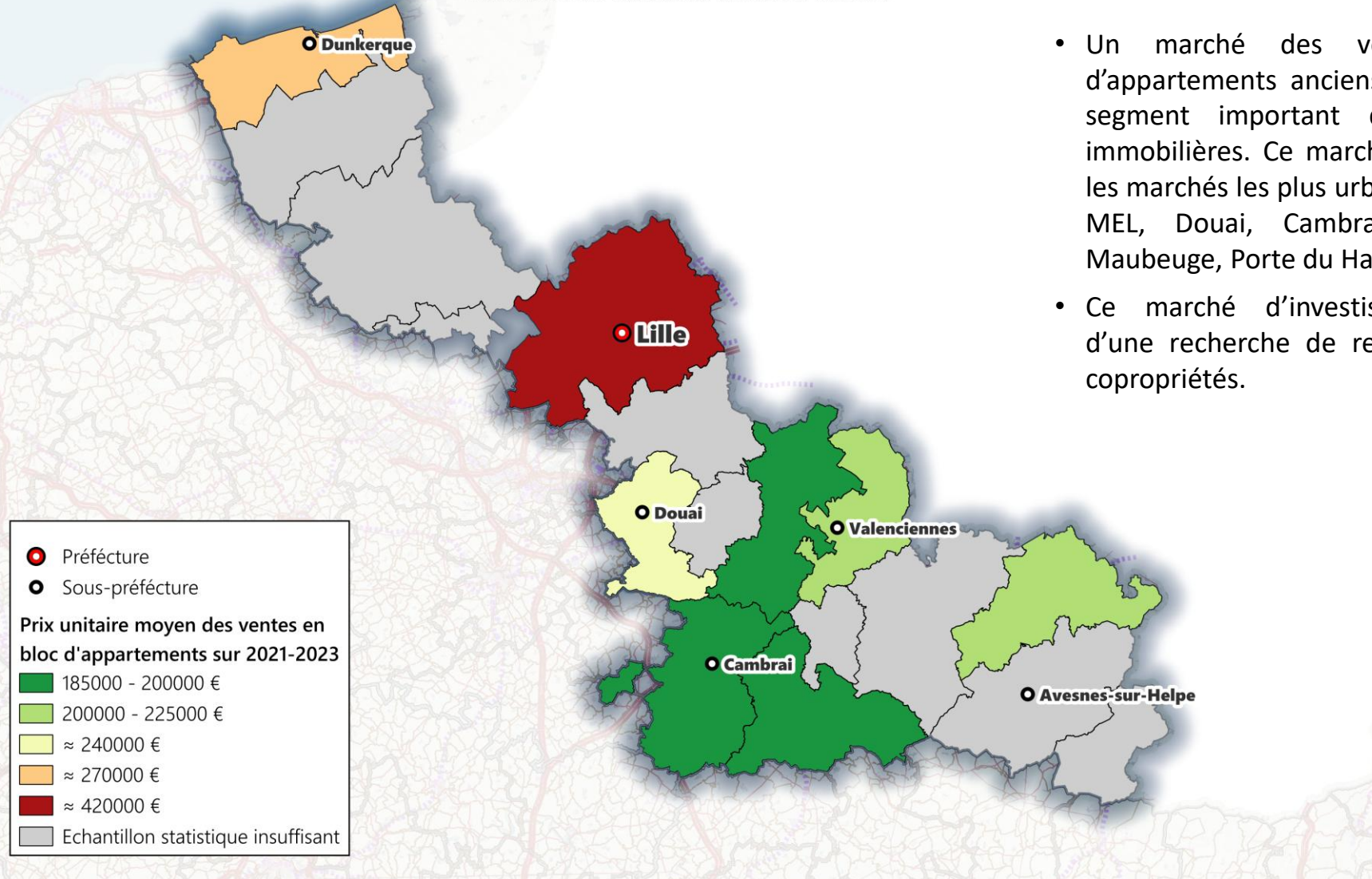
Les prix moyens par mutation marquent un plafond à 350 K€, qui n'est pas dépassé sur la période d'observation (2014-2024), et qui laisse apparaître même une tendance au repli (sous les 300 K€) à partir de 2023. A l'inverse, les prix/m² moyens eux semblent avoir passé un palier, au dessus des 1 500 €/m².

Pour autant, la comparaison entre les prix/m² moyens vendus « unitairement » en appartement ancien et en bloc laissent toujours apparaître un prix/m² inférieur de l'ordre de 30 à 50%. Un différentiel qui se confirme dans le temps.

Département du Nord (59)

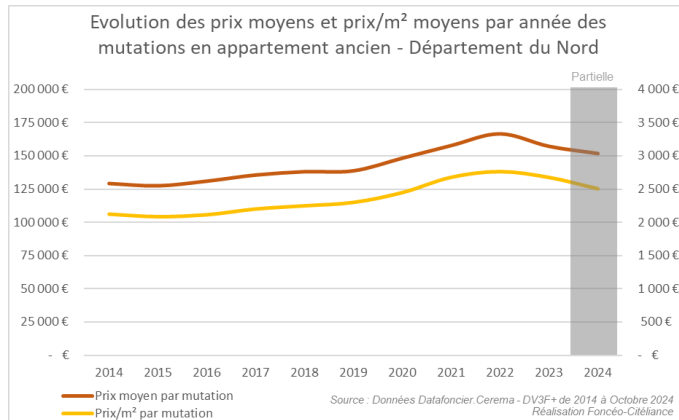
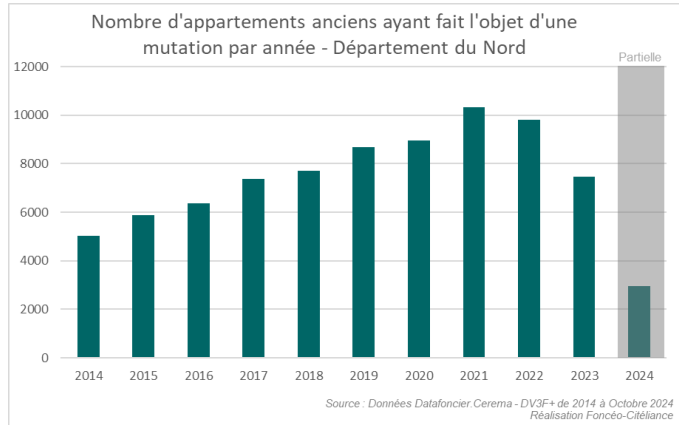
Carte du prix moyen des ventes-en-bloc d'appartements anciens sur 2021-2023 à l'échelle de l'EPCI |

Traitement Foncéo-Citéliance des données DVF 2021-2023



- Un marché des ventes en bloc d'appartements anciens, a constitué un segment important des transactions immobilières. Ce marché se déploie sur les marchés les plus urbains : Dunkerque, MEL, Douai, Cambrai, Valenciennes, Maubeuge, Porte du Hainaut.
- Ce marché d'investisseurs témoigne d'une recherche de rentabilité sur des copropriétés.

Un marché de l'appartement ancien à la revente qui a poursuivi sa progression jusqu'en 2021-2022



Points d'attention :

A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les ventes des appartements anciens. Ont été écartées les ventes en bloc, en VEFA ainsi que les ventes comprenant des maisons et autres locaux.

Lors de l'élaboration du PDH, il avait été souligné la progression des mutations en appartement ancien au sein du Département.

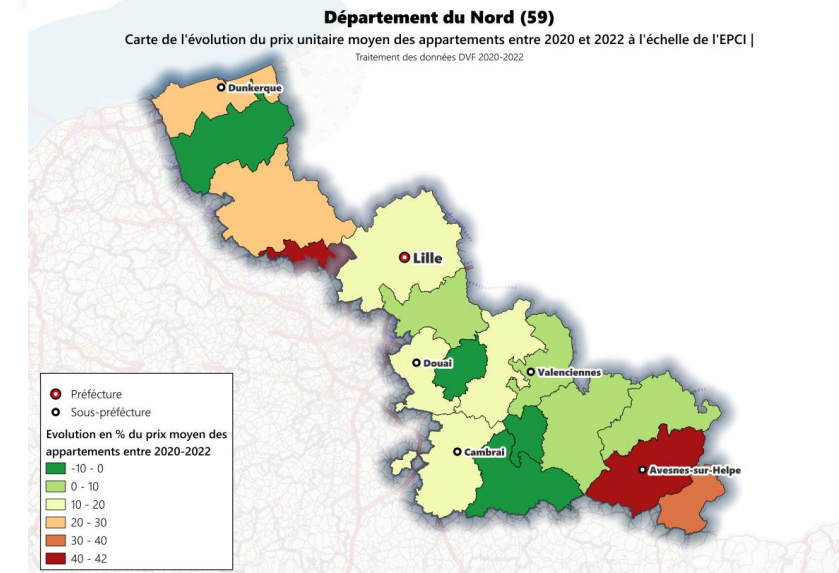
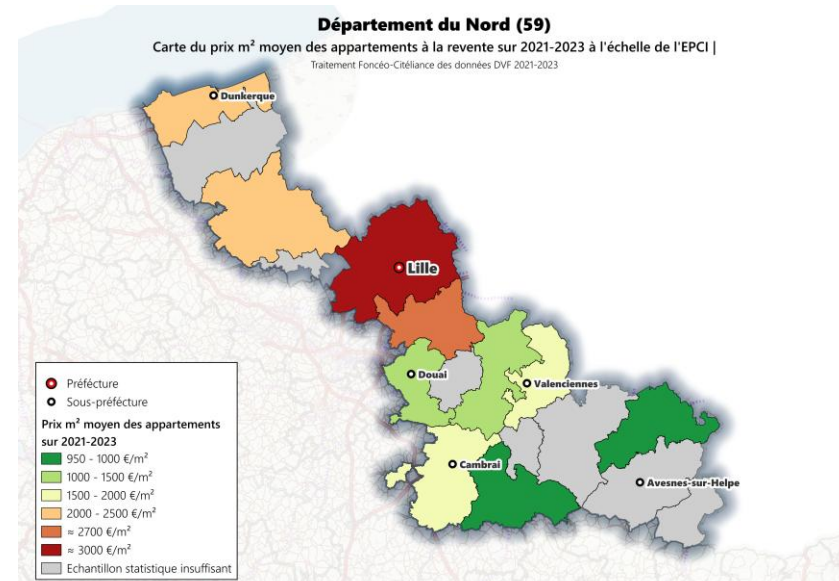
Cette progression s'est confirmée depuis l'adoption du PDH, avec un « pic » en 2021 avec plus de 10 000 mutations sur l'année.

L'année 2022 marque un repli, qui s'est poursuivi sur les années suivantes avec une perspective sur 2024 très basse (divisée par 4 voire 5).

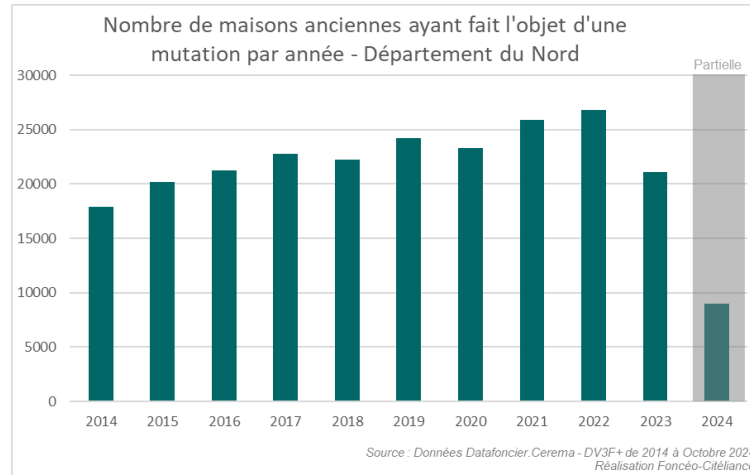
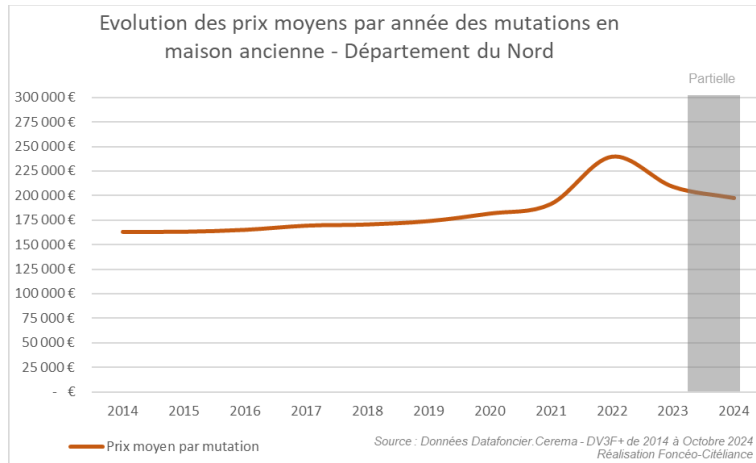
Une progression en « parallèle » est observée entre les prix moyens et les prix/m² moyen de 2014 à 2022, venant confirmer l'observation de la hausse des valeurs lors de l'élaboration du PDH. Cette période est marquée également par une évolution au dessus de plafonds historiques que sont les 150 K€ en prix moyens et les 2.500 €/m² en prix/m² moyen.

L'année 2022 marque un « pic » en valeur.

L'année 2023 marque une tendance au repli, confirmé en 2024, avec un retour vers les plafonds « historiques » en prix moyens.

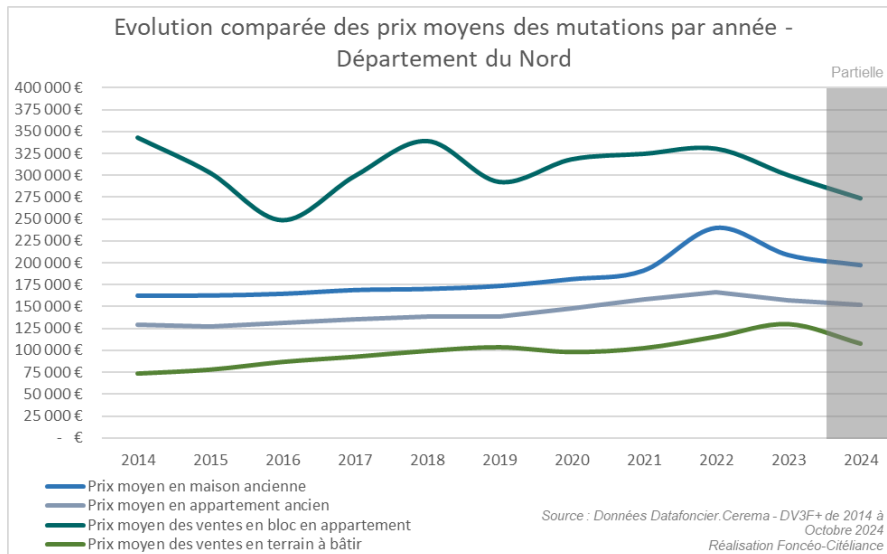


La maison ancienne à la revente, marché principal en offre, suit également un repli à partir de 2023



Points d'attention :

A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les ventes des maisons anciennes. Ont été écartées les ventes en bloc, en VEFA ainsi que les ventes comprenant des appartements et autres locaux.



Le marché de la revente en maison ancienne demeure la principale offre (en volume) à l'accession dans le département. C'est quasi l'équivalent de la somme de tous les autres marchés (neuf, ancien, en bloc, terrain).

Ce marché a été **en progression constante** en volume de 2014 à 2022 avec une **multiplication par 1,5 voire par 2** du nombre de mutations par année en fin de période, avec un « pic » en 2022 avec près de 27.000 mutations.

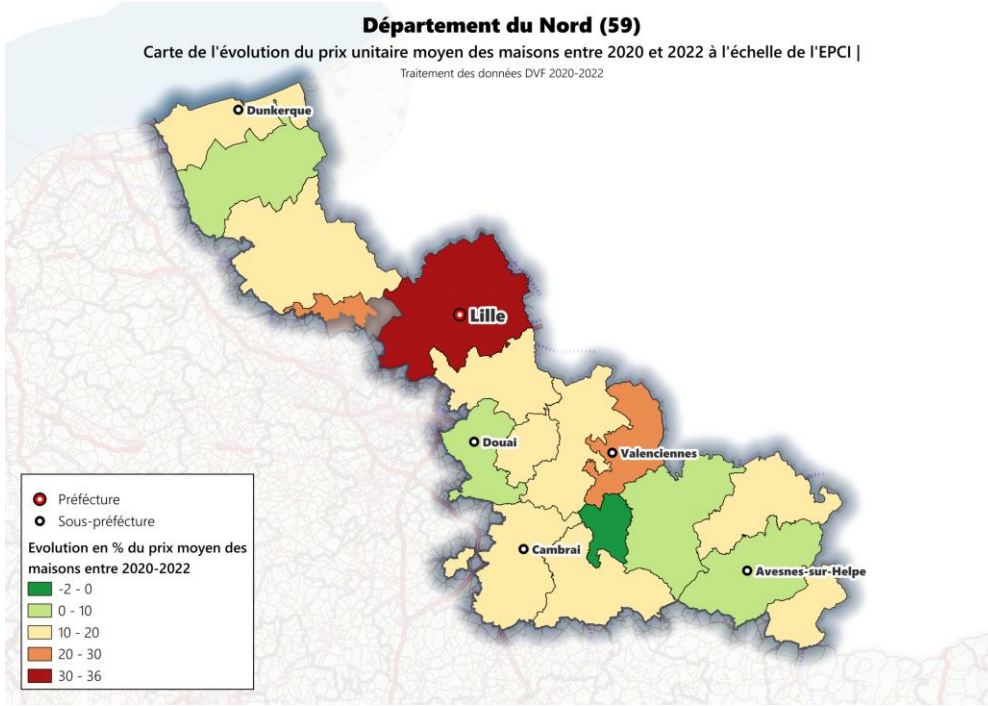
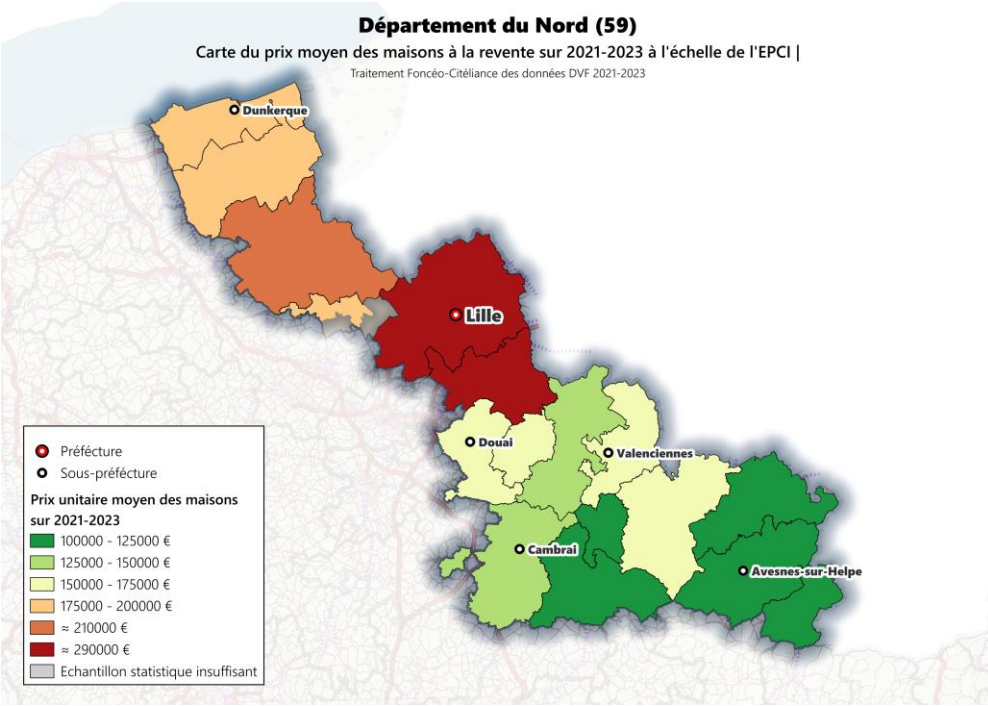
L'année 2023 marque un repli, qui s'est poursuivi sur les années suivantes avec une perspective **sur 2024 plus que basse** (divisé par 2 à 2,5 !).

Une progression légère et régulière des prix moyens de 2014 à 2021 sur les maisons anciennes à la revente, se plaçant en quelque sorte sous le plafond des 200K€. L'année 2022 marque un « pic » d'évolution plus marquée, dépassant ce plafond historique. Les années 2023 et 2024 marquent et confirment le repli des prix moyens, se rapprochant, et redescendant sous le plafond de 200 K€.

Lors de l'élaboration du PDH, la **segmentation géographique des marchés** avaient été observée et illustrée.

On notera également une **segmentation entre les marchés eux-mêmes** apportant un rôle et une fonction différenciée entre les offres (cf. graphique ci-contre à gauche)

Une crise immobilière marquée sur le marché privé



La carte des prix unitaires des maisons à la revente montre une nette séparation entre la partie nord-ouest et sud-est du département.

Le prix le plus élevé d'une maison est celui de la MEL et de Pévèle-Carembault (en moyenne 300 000€).

A l'ouest de la MEL, le marché des Flandres est plus abordable (entre 175 000 et 210 000€ en moyenne), que celui de la MEL.

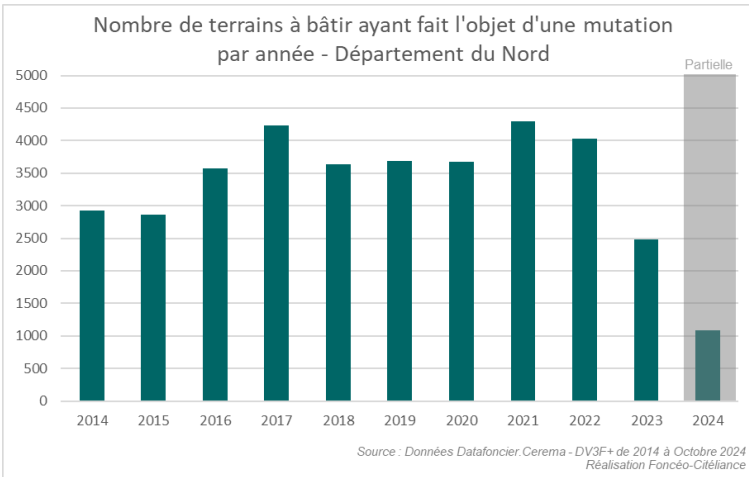
A l'Est de la MEL à partir du Bassin Minier, la moyenne se situe très en dessous, entre 175 000€ et 100 000€.

L'évolution des prix montre que les contrastes se renforcent entre la MEL et le reste du département, dont le marché des maisons à la revente continue d'augmenter plus fortement.

Néanmoins le marché Valenciennois se valorise relativement fortement, et des progressions de prix inférieures mais significatives sont enregistrées sur une grande partie des intercommunalités.

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Une offre en terrain à bâtir qui a connu également un développement significatif jusqu'en 2023



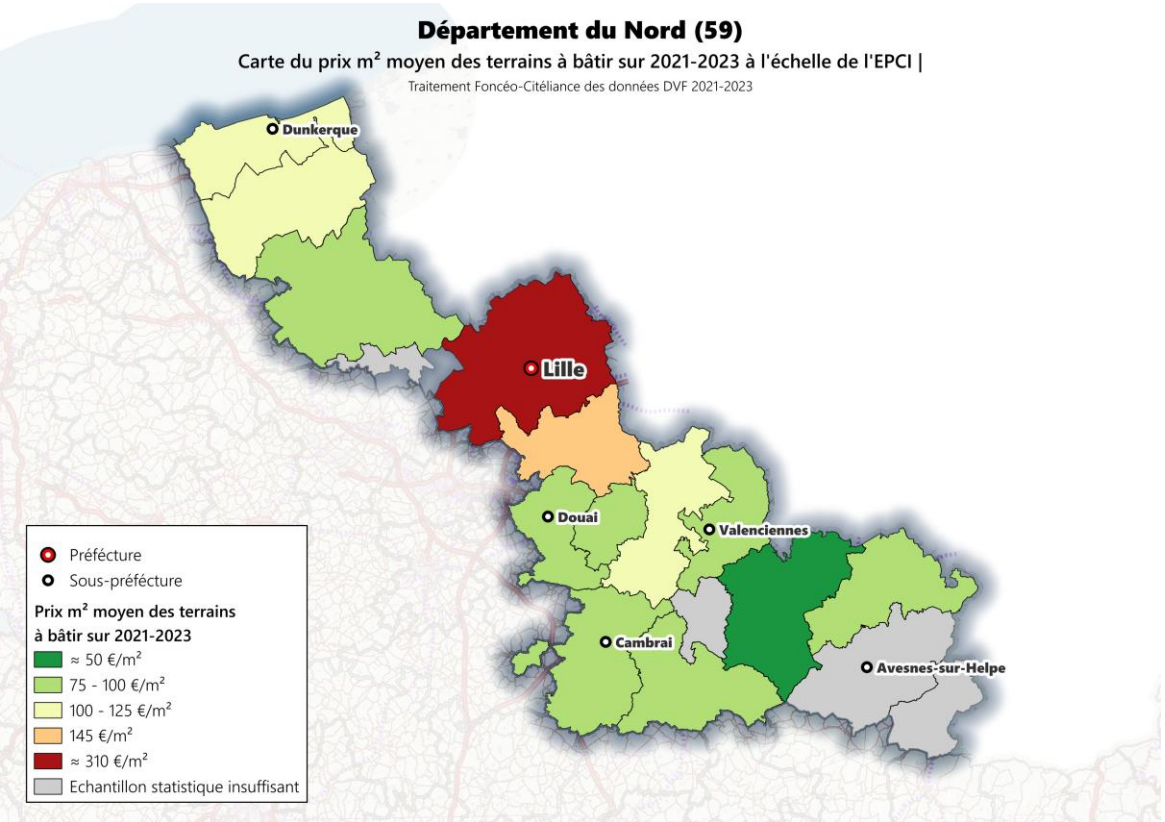
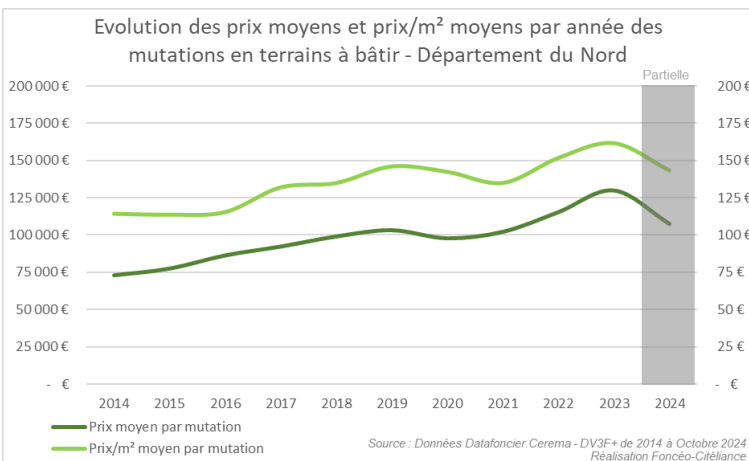
Des mutations en terrain à bâtir qui s'est maintenu entre 2018 et 2020 avec un pic en 2021-2022 avec plus de 4 000 mutations par an, comme en 2017.

Un repli marqué en 2023, et un ralentissement très fort sur 2024 des mutations en terrain à bâtir (tous confondus)

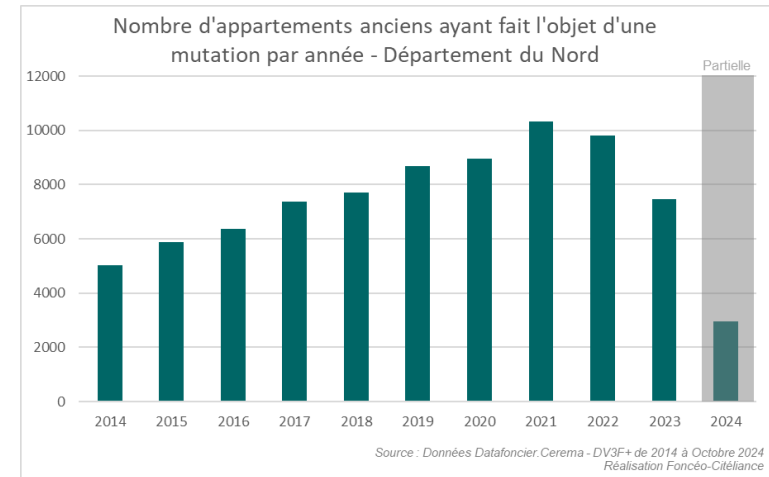
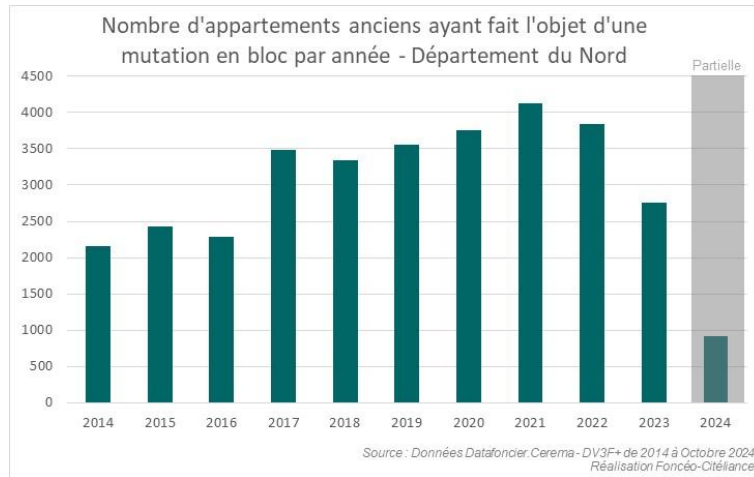
Une activité qui s'est maintenue et qui s'accompagne d'une hausse des valeurs :

- Hausse des prix moyens par mutation (terrain) dépassant en 2023 le plafond des 125 K€, avant d'afficher un repli marqué en 2024 (retour à 110 K€ !)
- Hausse des prix/m² moyens par mutation (terrain) dépassant légèrement en 2023 le plafond des 160€/m², avant un repli autour des 145 €/m² en 2024.

Points d'attention :
A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les terrains à bâtir (en diffus et en lotissement) acquis par les particuliers.
Les graphiques ci-contre représentent les résultats du traitement des terrains à bâtir (en diffus et en lotissement).

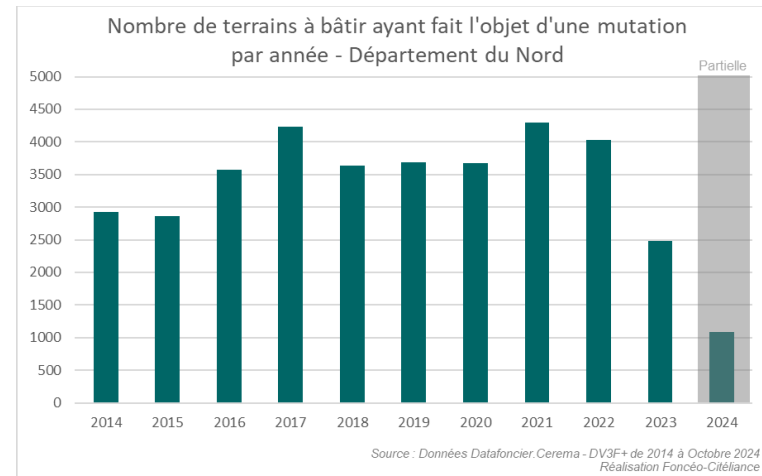
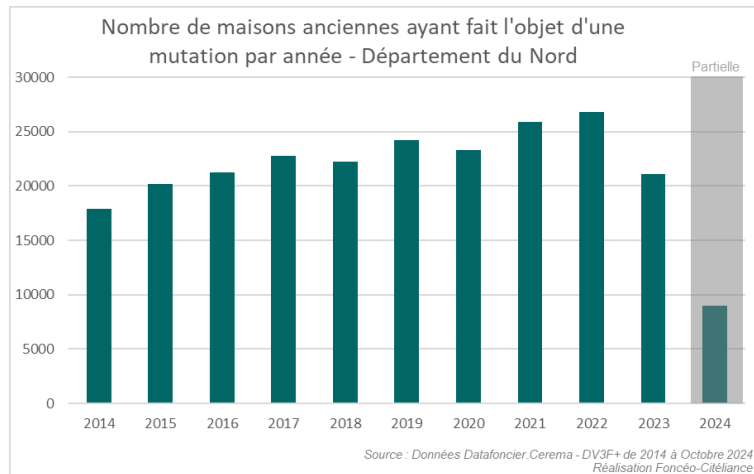


Un repli constaté sur tous les marchés



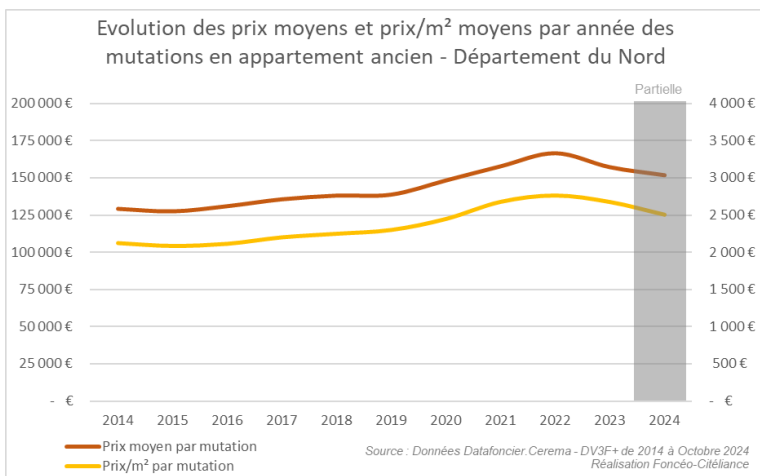
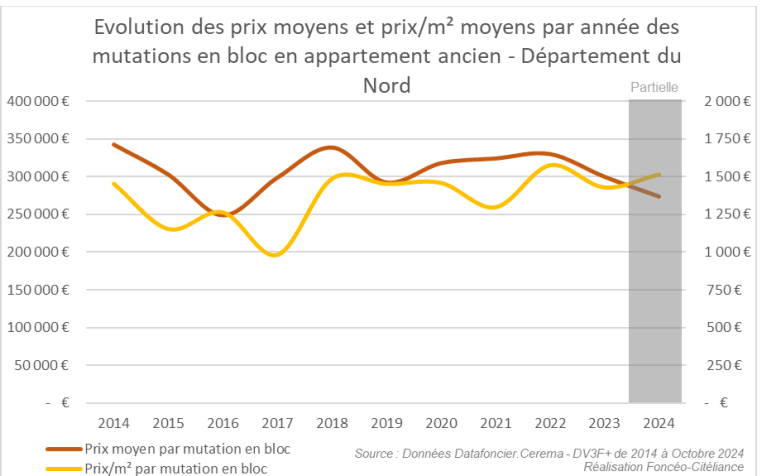
*** Points d'attention :**

A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les ventes comprenant 3 appartements anciens et + par mutation. Ont été écartées les ventes en bloc en VEFA ainsi que les ventes comprenant des maisons et autres locaux.

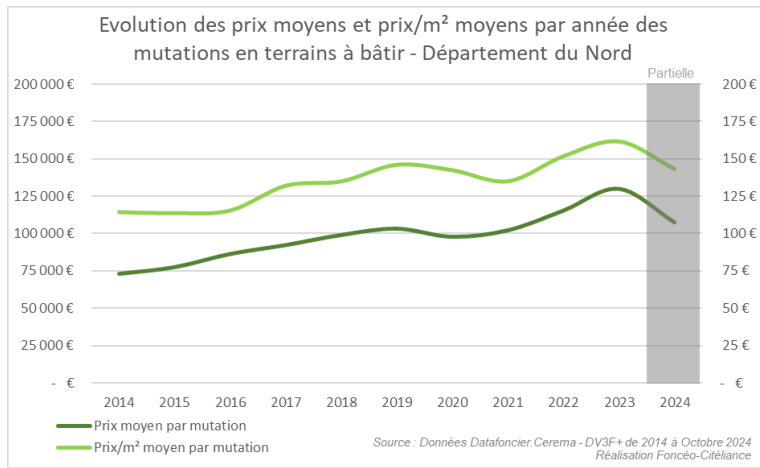
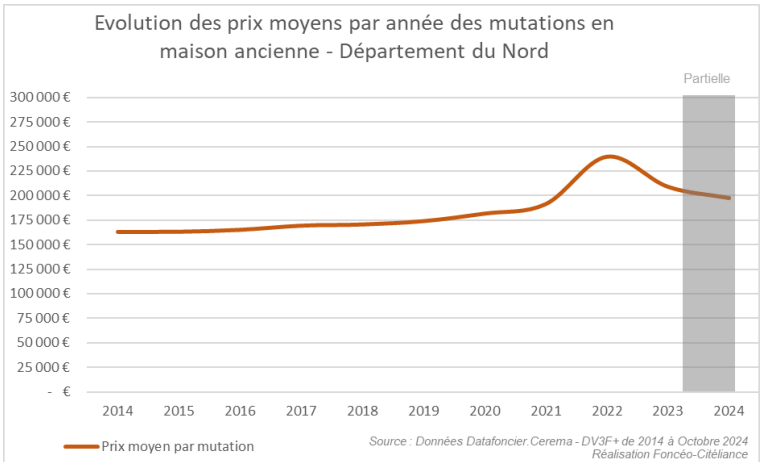


Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Des prix qui ont entamé une correction sur tous les marchés, mais sans commune mesure avec la baisse des transactions



*** Points d'attention :**
A partir des données DV3F+, une exploitation a été réalisée permettant de mettre en exergue les ventes comprenant 3 appartements anciens et + par mutation. Ont été écartées les ventes en bloc en VEFA ainsi que les ventes comprenant des maisons et autres locaux.



Une crise immobilière marquée sur le marché privé

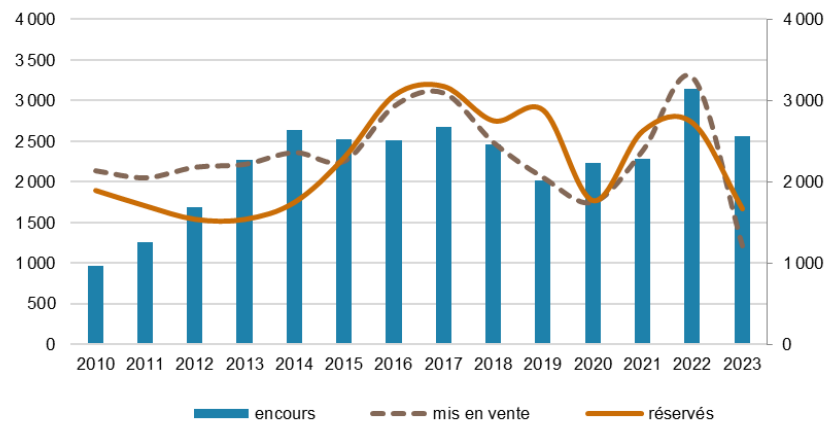
Le marché des appartements en promotion a connu 10 années de développement sur la MEL ... alors que le reste du département demeure un marché d'opportunité récent et fragile.

Le marché de la MEL est constamment alimenté depuis 2014 par des mises en vente (logements mis sur le marché) suivies par des réservations effectives : par conséquent, le niveau d'encours (stock des invendus) dépasse rarement le nombre de réservations, ce qui est saint.

Hors MEL, les volumes de mise en vente ont été faibles jusqu'en 2022, avec un pic qui n'a pas été suivi par des réservations effectives à hauteur. Les encours ont donc progressé rapidement. Le marché s'est remis à niveau avec une baisse des mises en vente, revenues en 2023 à leur niveau de 2018. Les encours demeurent encore très élevés.

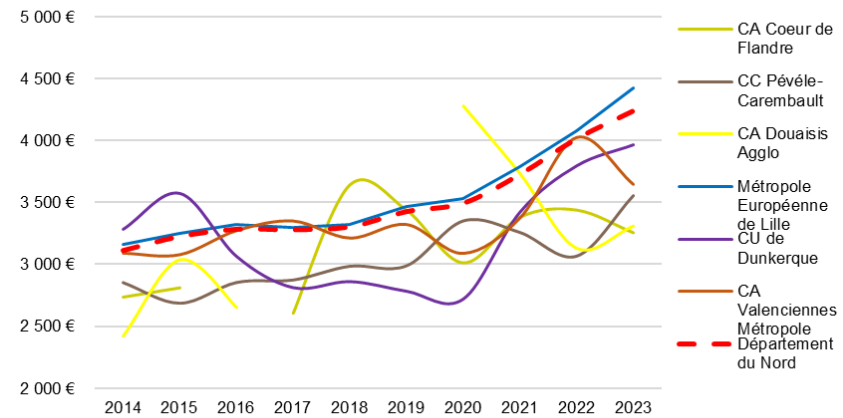
Le marché de la MEL a connu une progression des prix constante. Ceux de Valenciennes et de Dunkerque se valorisent.

Evolution de l'activité de logements collectifs neufs à la vente en VEFA libre sur le SCOT LILLE METRO



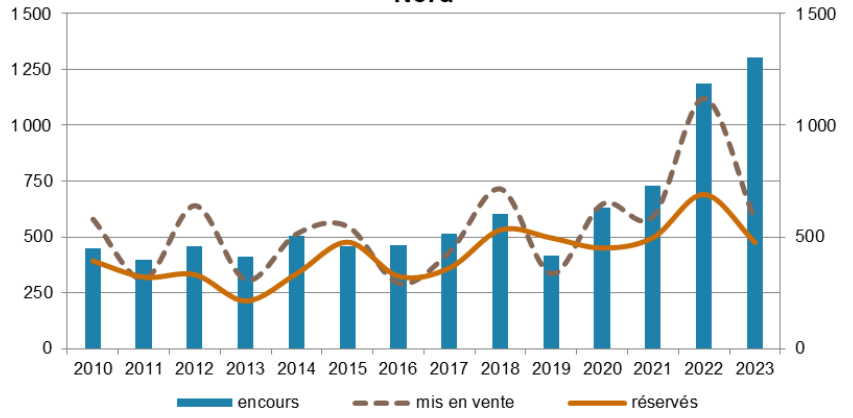
Réalisation GTC / Foncéo Citéliance, source ECLN - CG Nord - 2010 à 2023

Evolution comparée des prix/m² moyen à la vente de logements collectifs neufs en VEFA - par EPCI



Réalisation GTC / Foncéo Citéliance, source ECLN - CG Nord - 2014 à 2023

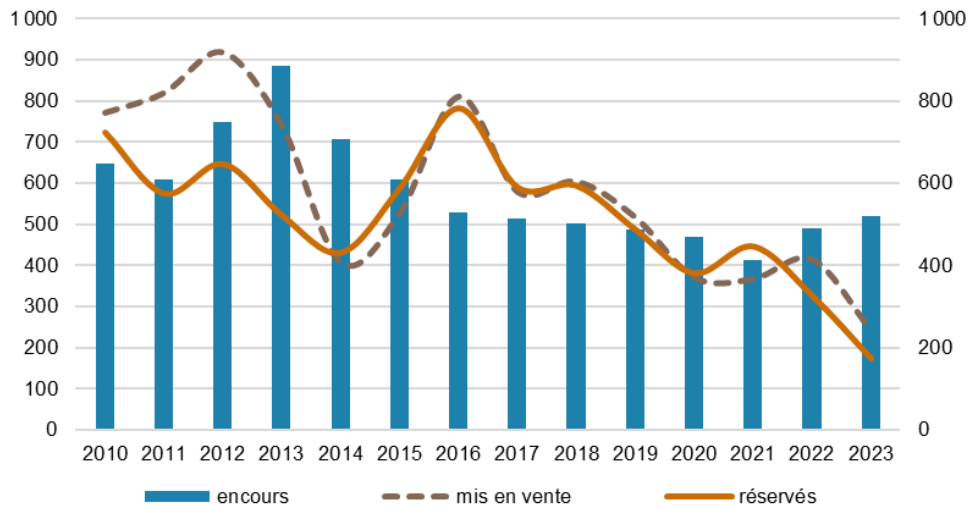
Evolution de l'activité de logements collectifs neufs à la vente en VEFA libre sur le reste du Département du Nord



Réalisation GTC / Foncéo Citéliance, source ECLN - CG Nord - 2010 à 2023

Un marché des maisons en promotion en baisse constante depuis 10 ans

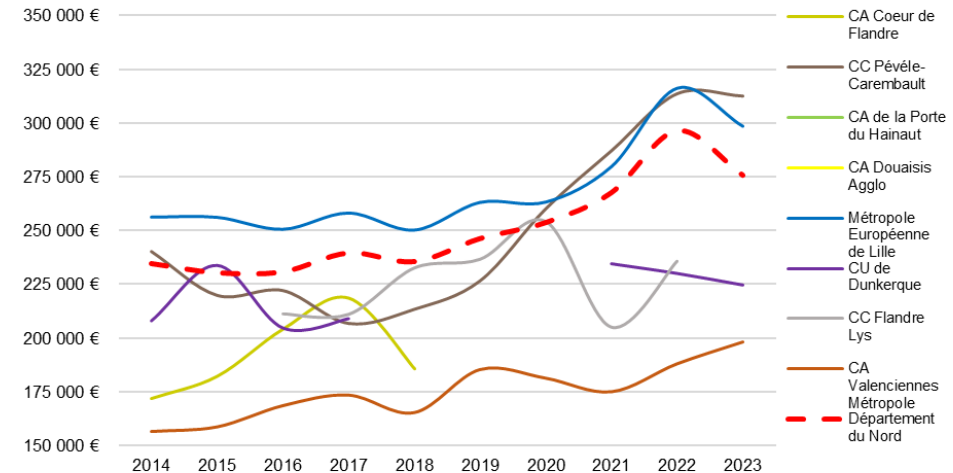
Evolution de l'activité de logements individuels neufs à la vente en VEFA libre sur le Département du Nord



Réalisation GTC / Foncéo Citéliance, source ECLN - CG Nord - 2010 à 2023

La vente en VEFA de maisons « clés en main » connaît une baisse d'activité, en mise en vente et en réservation, avec des encours désormais supérieurs à une année de réservation.

Evolution comparée des moyen à la vente de logements individuels neufs en VEFA - par EPCI



Réalisation GTC / Foncéo Citéliance, source ECLN - CG Nord - 2014 à 2023

Les prix de vente ont progressé sur la MEL et sur la Pévèle-Carembault, qui demeurent les deux principaux marchés pour ce produit. L'émergence d'un marché de ce type est perceptible sur Valenciennes.

Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Les difficultés de parcours résidentiels

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI

Chiffres clés

- Déficit migratoire annuel 25-29 ans : moins 4 000 habitants /an
- Tension petits ménages : Ménage de 1 personne : 6,6 demandes de logement pour une attribution
- 14 485 demandes des 25-29 ans pour 3 268 attributions en 2022

A retenir

Le département continue de perdre des jeunes de 25-29 ans, formés et quelque fois déjà en famille, affectant sa capacité de rajeunissement

Une tension de la demande marquée sur les nombreux petits ménages, jeunes et âgés...

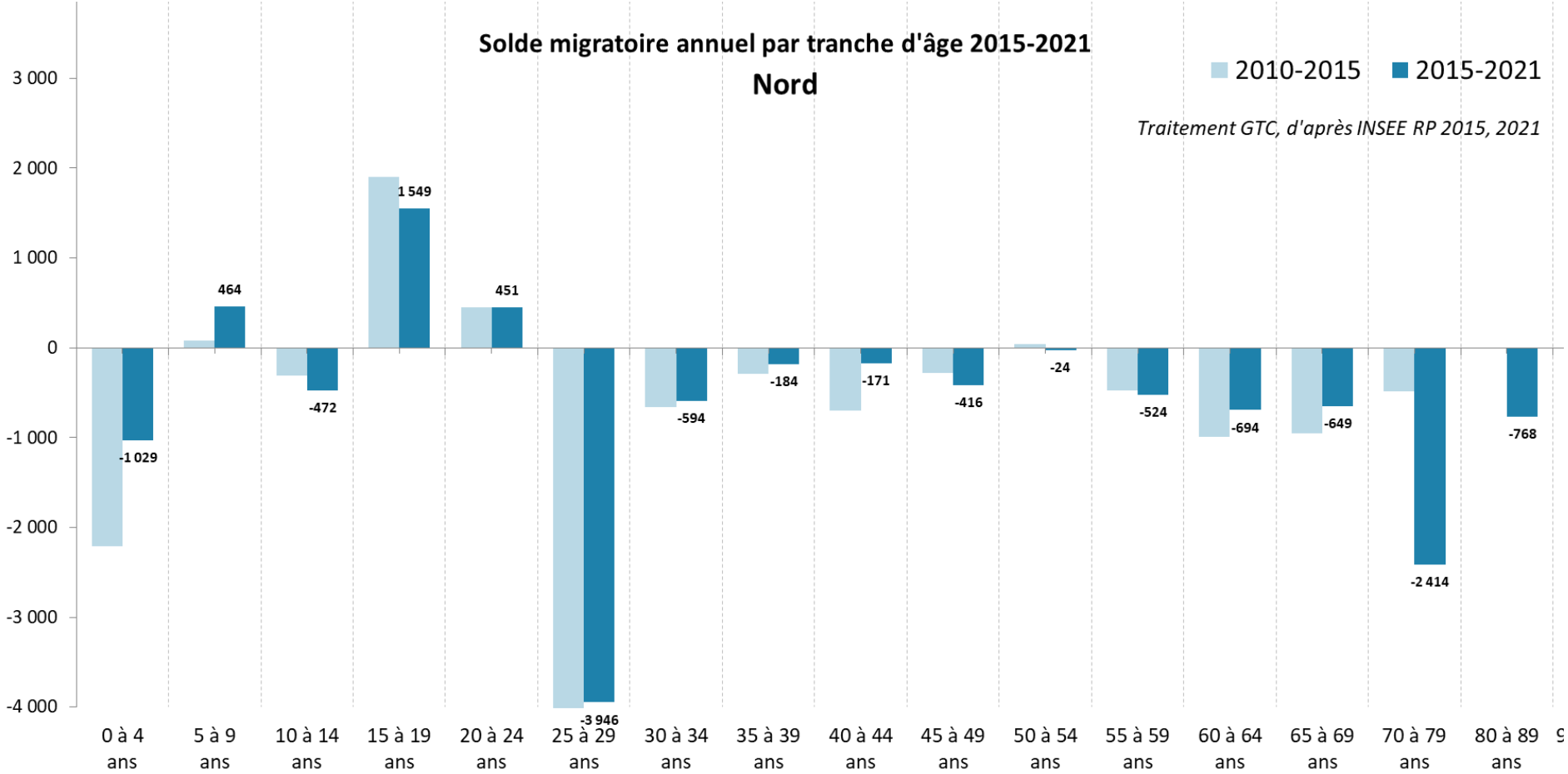
... mais une production de petits logements sociaux qui ne progresse pas, voire se tasse...

Le développement du parc social se fait globalement sur les secteurs en tension, avec des marges de progression sur certains territoires : CC des Hauts de Flandre et CC du Pays Solesmois notamment

Une demande de logement social qui s'accumule, du fait de la baisse de la rotation dans le parc social en premier lieu, de la production... et in fine des attributions.

Le département continue de perdre des jeunes de 25-29 ans, formés et quelque fois déjà en famille, affectant sa capacité de rajeunissement

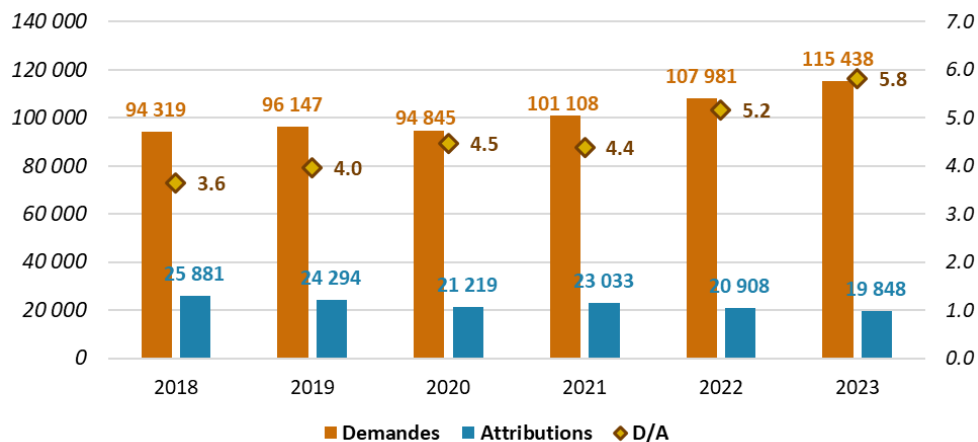
Le département attire des jeunes de 15 à 19 ans venant se former. Il perd les jeunes de 25-29 ans, après leur formation. Il est à noter qu'une partie de ces jeunes de 25 à 29 ans sont des couples quittant le département pour se loger, pour certains avec des enfants en bas âge, mais continuant d'y travailler. L'enjeu est donc de retrouver une capacité de les loger dans de bonnes conditions (dont des prix abordables).



Une tension de la demande marquée sur les très nombreux petits ménages, jeunes et âgés

Evolution de la demande et des attributions dans le parc social du Nord

Source: SNE 2023, traitement GTC

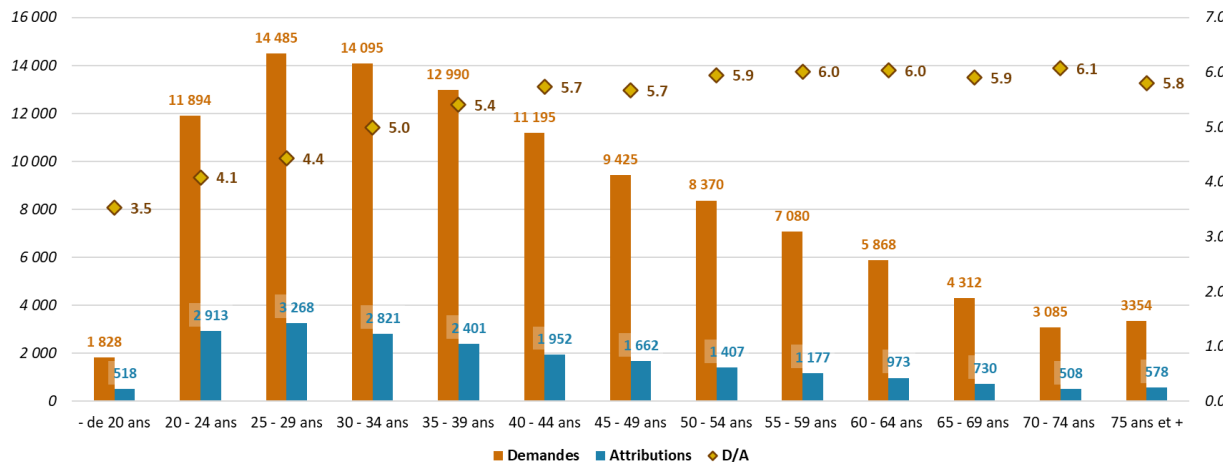


La tension de la demande locative sociale ne cesse de progresser sur le département. La baisse des attributions explique l'accumulation des demandes, au fil des années. Celle-ci s'explique par un allongement de la durée de séjour dans le parc social, devant l'inflation de l'immobilier.

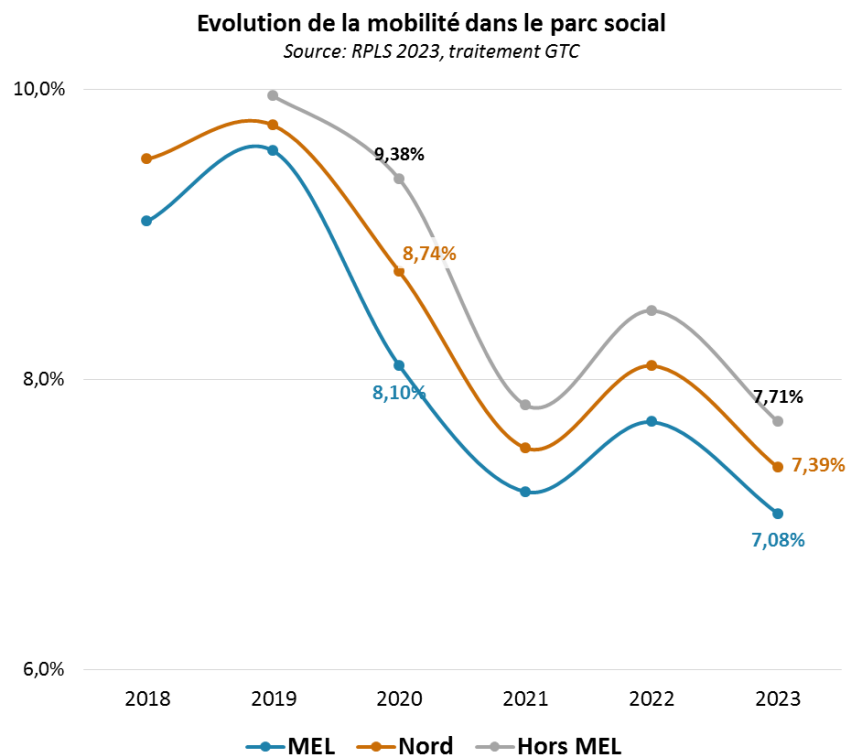
Ce sont les jeunes de 25-29 ans qui représentent les volumes les plus importants de la demande, soit la même classe d'âge amenée à quitter le département. Ceux qui partent le font pour accéder à des logements privés moins chers. Ceux qui restent sont nombreux à faire une demande locative sociale.

Demandes et attributions selon la tranche d'âge sur le Département du Nord

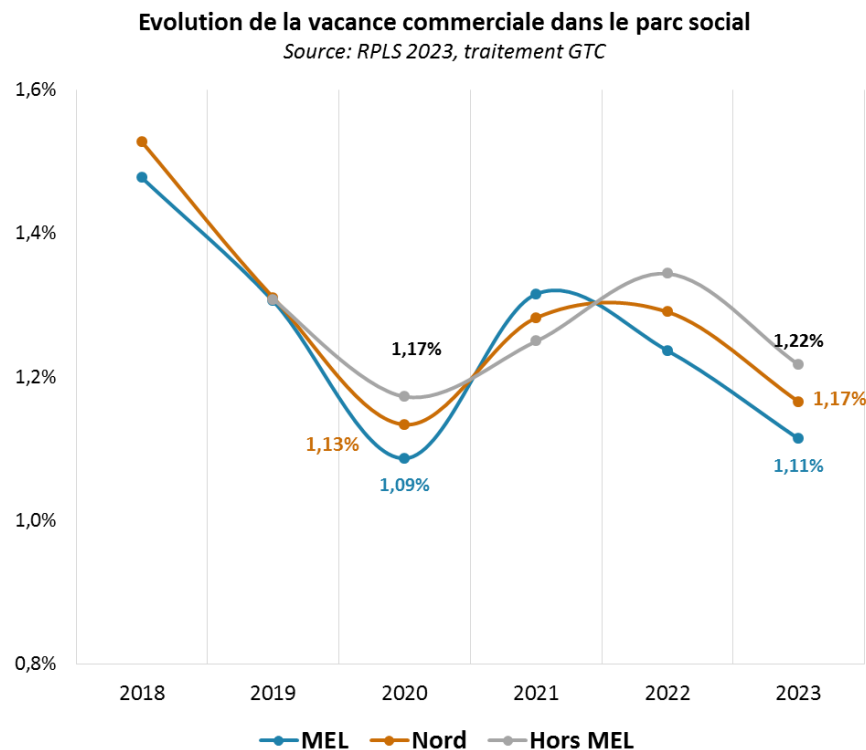
Source: SNE 2022, traitement GTC



Une demande de logement social qui s'accumule, du fait de la baisse de la rotation dans le parc social en premier lieu, de la baisse de la production... et in fine des attributions



La baisse de mobilité a débuté en 2019. Si l'année 2020 (première crise sanitaire) a vu la mobilité chuter, la crise immobilière qui s'est produit depuis a pour conséquence une baisse de mobilité encore plus forte.

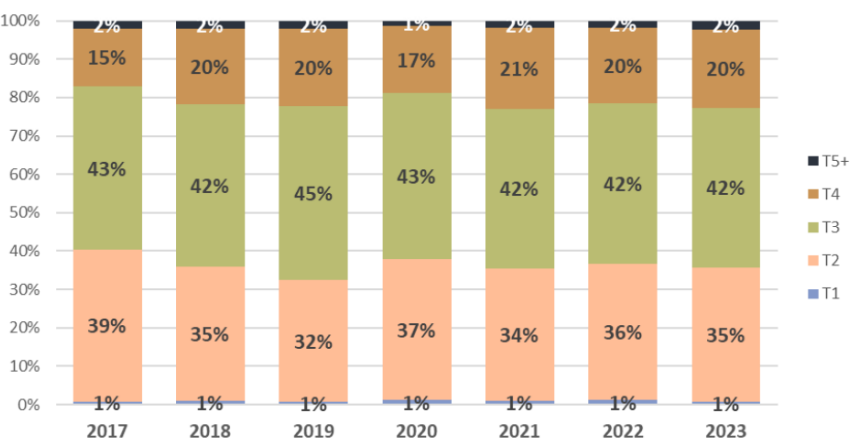


La vacance commerciale est extrêmement basse, en 2023 comme en 2020.

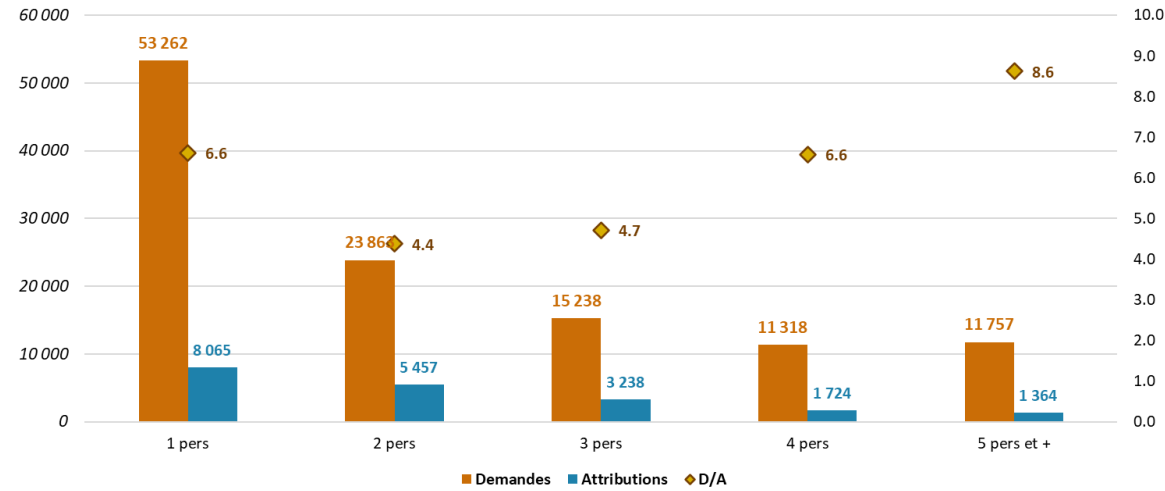
Une production de petits logements sociaux qui ne progresse pas, voire se tasse...

... alors que la demande des petits ménages est forte et tendue

Répartition par typologie dans la programmation de logements ordinaires



Demandes et attributions selon la taille du ménage sur le Département du Nord
Source: SNE 2023, traitement GTC

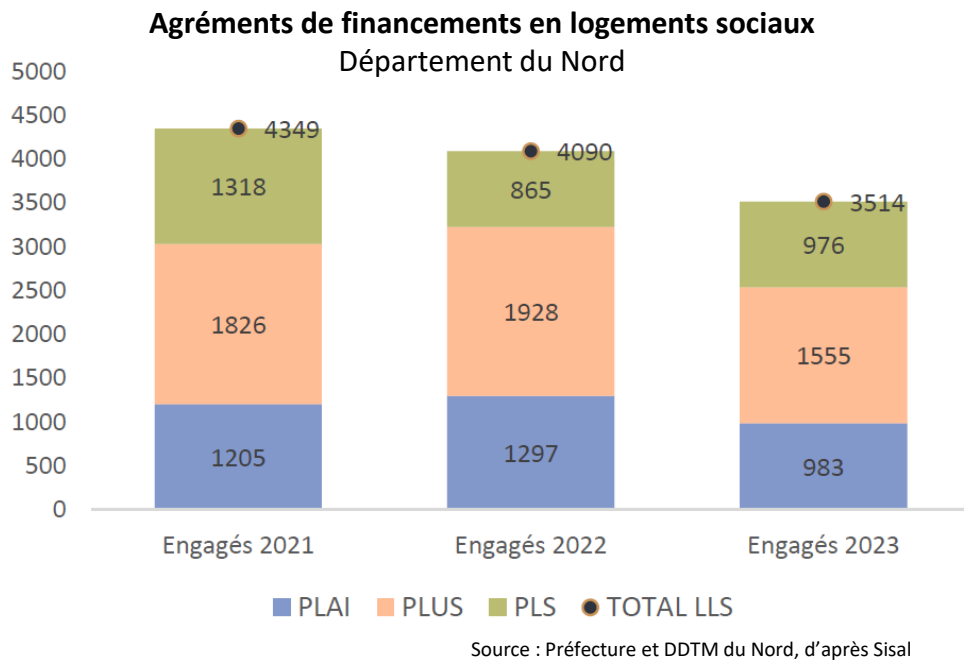


La part de petits logements sociaux représente 36% des logements programmés en 2023, contre 40% en 2017. Une légère érosion pour une offre minoritaire

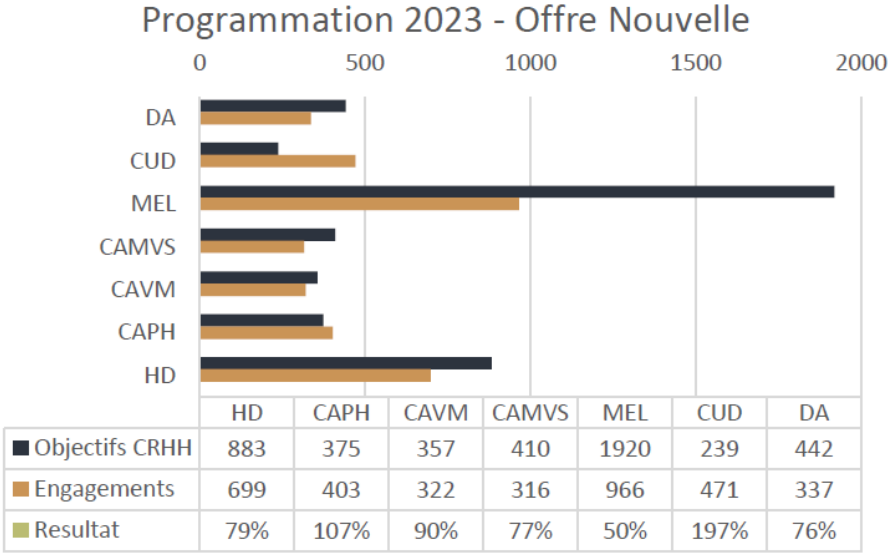
Les ménages de 3 personnes, représentent 10% de la demande... alors que les T3 représentent 43% de la programmation. Les coûts de gestion des petits logements sont invoqués par les organismes HLM pour expliquer leur prudence dans les programmations sur ces petits logements.

... alors que les ménages d'une personne représentent 46% de la demande, et une tension de 6,6 demandes pour une attribution.

Une baisse de la production de logements sociaux et des objectifs 2023 non atteints, en particulier sur la MEL



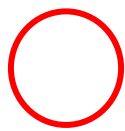
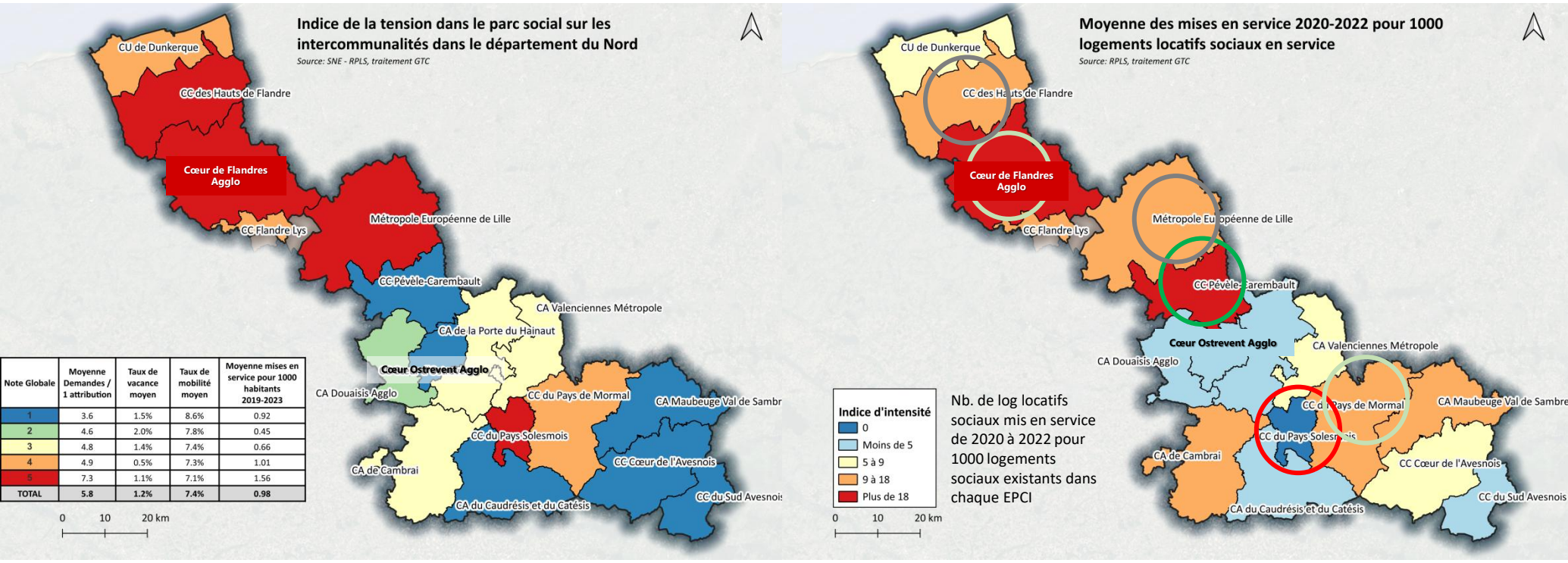
Une baisse des engagements progressive, qui a d'abord touché les PLS, puis le PLUS et le PLAI en 2023.



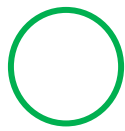
Hormis la CUD et la CAPH, les engagements sont en deçà des objectifs de programmation, même si le Valenciennois s'en sort plutôt bien.

La MEL est particulièrement touchée. La conjonction prix de revient des opérations et amortissement ne semble plus favorable.

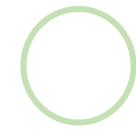
Le développement du parc social se fait globalement sur les secteurs en tension, avec des marges de progression sur certains territoires : CC des Hauts de Flandre, Pays Solesmois



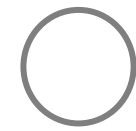
EPCI où la production de logements sociaux semble insuffisante par rapport à la tension : CC du Pays Solesmois



EPCI où la production de logements sociaux a réduit la tension : CC Pévèle-Carembault



EPCI où la production de logements sociaux semble proportionnée à la tension : Cœur de Flandre Agglo, Pays de Mormal



EPCI où la production de logements sociaux est importante mais où la tension reste forte : MEL, Hauts de Flandre

Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins en logements endogènes

Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Les difficultés de parcours résidentiels

L'évolution du mode de production de logements et l'engagement sur le parc existant, face aux transitions à assurer

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI

Chiffres clés

- Prix de revient d'un logement social neuf : 2400€ / m²
- Prix de revient d'un logement social neuf en VEFA : 2300€ / m²
- Prix de revient d'un logement social neuf en MOD : 2700€ / m²
- Prix de revient d'un logement social neuf en AA : 2800€ m²
- Taux de réalisation des objectifs de rénovation en LHI / Très dégradé : 50%

A retenir

Au sein de la métropole, une forte production sans artificialisation des sols : un modèle qui ne se retrouve pas ou peu ailleurs (une production moins intense et plus consommatrice)

Une augmentation du prix de revient des opérations de logements sociaux, en grande partie due à l'inflation des coûts de construction

La production de logements sociaux en VEFA a pris le dessus sur la MOD parce qu'elle permet une péréquation entre le prix de session du social et du privé, et donc de baisser le prix de session du social, à condition de pouvoir vendre le privé à bon prix... Or ce système est remis en question par la crise immobilière

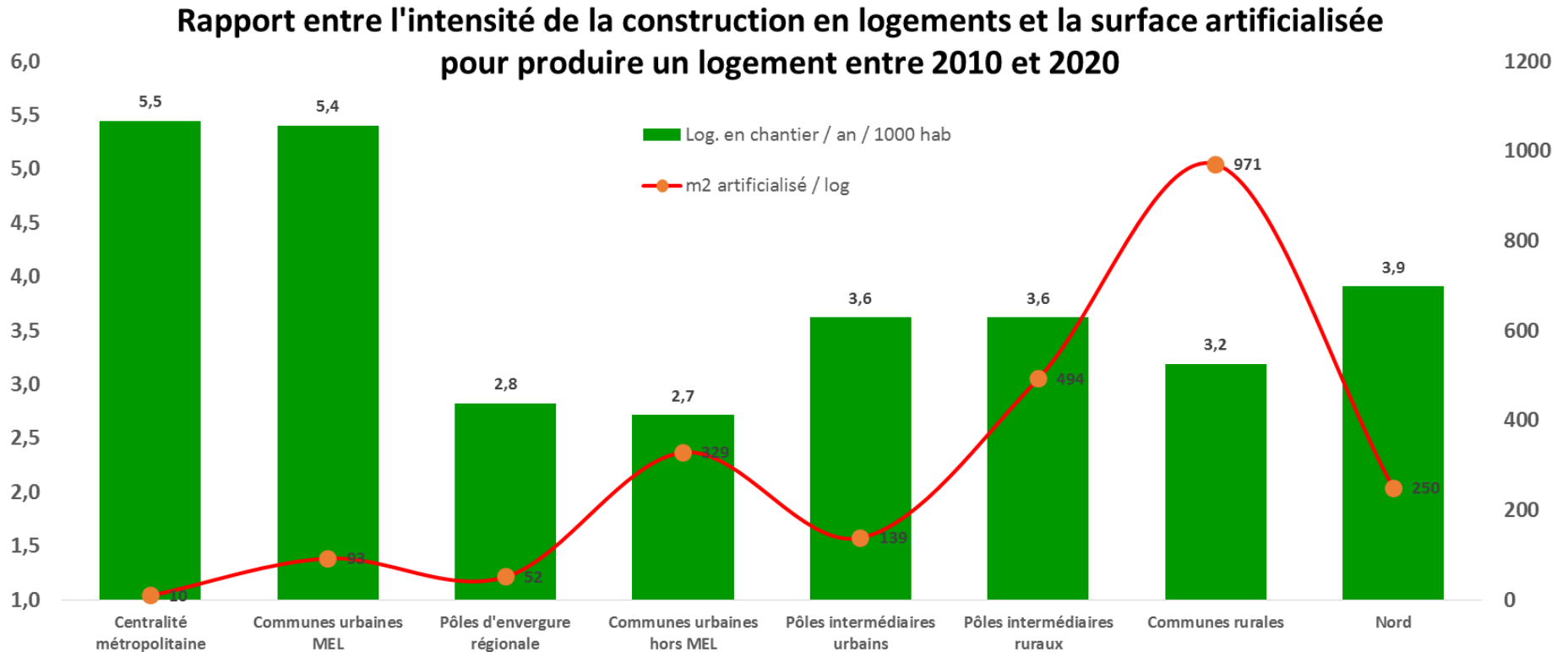
Des transferts de patrimoines entre organismes HLM plus importants qu'en moyenne régionale, significatifs d'une stratégie de réinvestissement du parc existant en progression devant la difficulté d'accès au foncier

La révision récente du zonage appelé ABC effectue un élargissement du zonage B1, facilitant les conditions d'implantation des produits logements intermédiaires, mais laissant découvert une partie importante du département

Des réalisations proches des objectifs en rénovation des logements à destination des propriétaires bailleurs, des propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation à l'autonomie et la précarité énergétique...

... mais en retrait sur l'habitat indigne et très dégradé

Au sein de la métropole, une forte production sans artificialisation des sols : un modèle qui ne se retrouve pas ou peu ailleurs (une production moins intense et plus consommatrice)



Source : Sitadel et Cerema 2014-2020

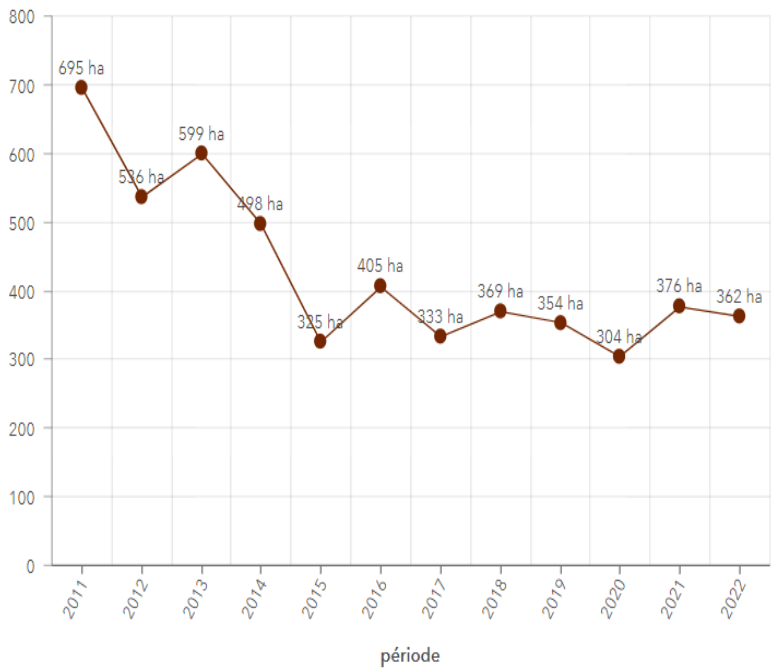
Le graphique ci-dessus met en relation l'intensité de la construction, mesurée par le nombre de logements construits pour 1000 habitants dans les communes... et la consommation en ENAF évaluée pour produire de l'habitat. Il en ressort que le modèle de la MEL est intensif... alors que celui des communes rurales est extensif et moins productif.

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Consommation d'espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

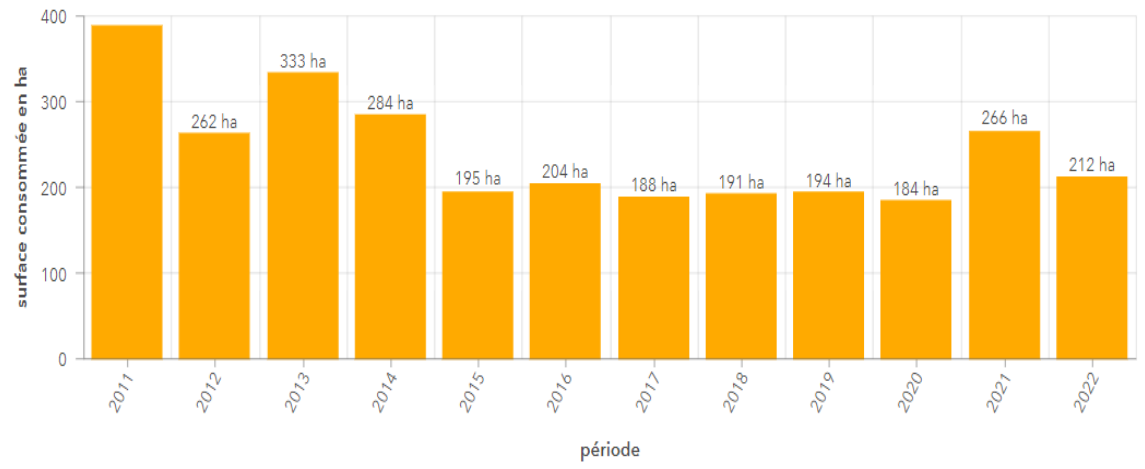
Région Aucun	Départements 59 - Nord	EPCI Sélection requise	Communes Sélection requise
-----------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

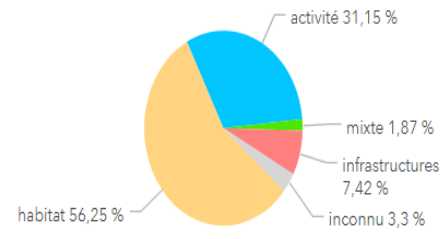
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

- habitat
- activité
- mixte
- Infrastructures
- inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



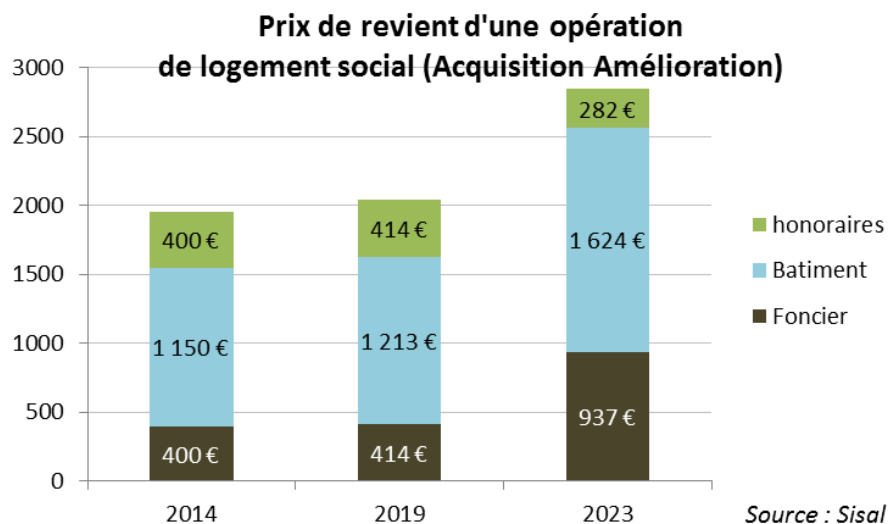
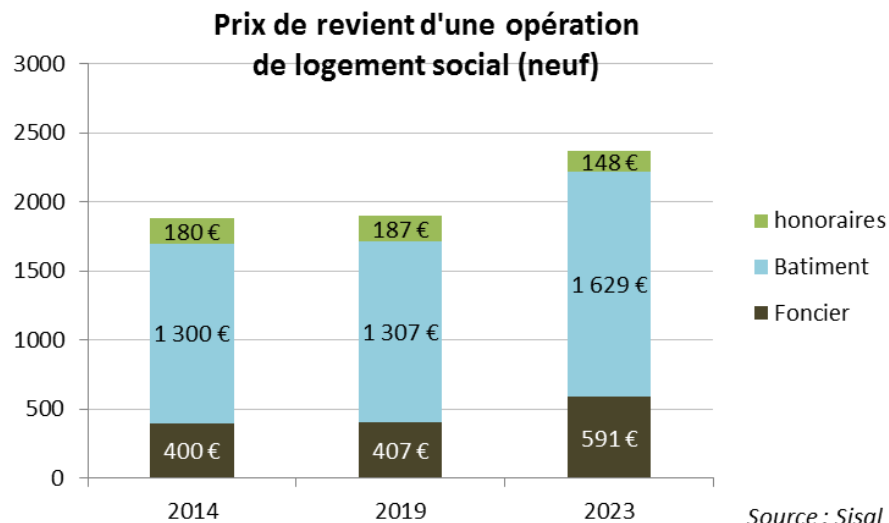
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

La baisse des consommations en ENAF pour de l'habitat est plus lente que l'ensemble des consommations. Il demeure une marge de progression.

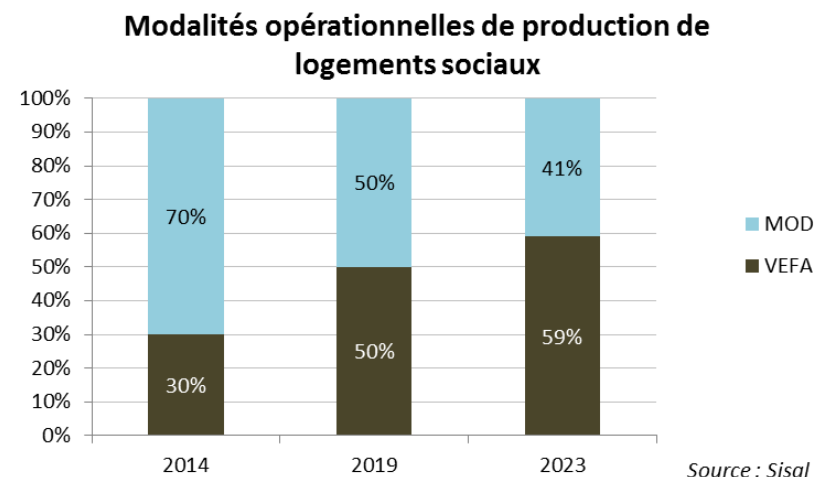


Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Une augmentation du prix de revient des opérations de logements sociaux...



... et une production en VEFA moins coûteuse qu'en maîtrise d'ouvrage directe ... devenue majoritaire ... mais dépendante de l'activité de la promotion privée



	Coût au logement moyen (en €)		Coût au m ² SU moyen (en €)	
	MOD	VEFA	MOD	VEFA
DA	150 058	154 902	2 319	2 297
CUD	155 498	146 507	2 409	2 375
MEL	200 833	155 544	3 159	2 461
CAMVS	191 291	135 863	2 878	2 039
CAVM	188 007	139 793	2 568	3 459
CAPH	156 038	164 940	2 048	2 241
HD	159 448	145 482	2 395	2 173
NORD	177 522	152 103	2 678	2 329

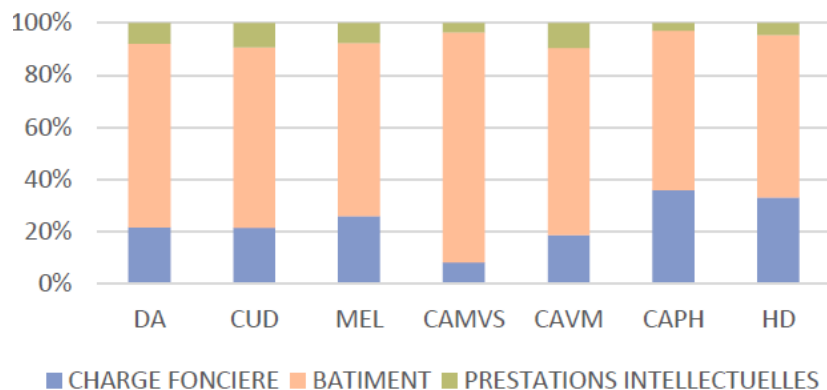
Le prix de revient s'approche des 2 500 € du m² en neuf et de 3 000 € du m² en acquisition amélioration.

Le prix de revient en VEFA est plus faible, en partie en raison d'une péréquation avec le prix de vente privé. Cela peut conduire à délaisser la MOD... mais si le marché privé se grippe, la vente en VEFA diminue.

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Des différences entre EPCI sur le coût de la charge foncière

Répartition des composants du prix de revient



- Dans le prix de revient d'une opération neuve :
 - Il est observé des différences de charges foncières importantes entre les EPCI (En raison de la maîtrise foncière ? des coûts d'aménagement ?)
 - Sur la CAMVS, où la charge foncière est la plus faible, le coût de construction est parmi les plus élevés (en %)
- En Acquisition Amélioration (AA), il est observé un surcoût de production lié à la charge foncière, en particulier sur la CUD, la MEL et la CAMVS

Des opérations en acquisition amélioration qui représentent 5% de la production de logements locatifs sociaux

	Acquisition amélioration	Acquisition sans travaux	Construction neuve
DA			337
CUD	19		452
MEL	106	12	848
CAMVS	15		301
CAVM	50		272
CAPH	2		401
HD	6		693
Total NORD	198	12	3304

HD : Hors délégation

Des prix de revient en acquisition amélioration supérieurs de 4 000€ au neuf (produit en majorité en VEFA)

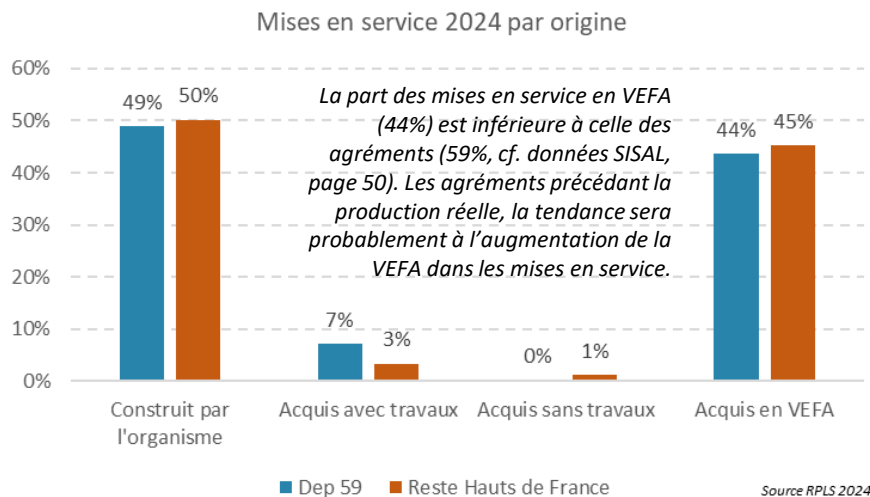
Prix de revient au m²SU des opérations en acquisition-amélioration et en construction neuve :

	Acquisition amélioration	Construction neuve
DA		2 314 €
CUD	2 426 €	2 402 €
MEL	3 159 €	2 876 €
CAMVS	3 073 €	2 148 €
CAVM	2 673 €	2 659 €
CAPH	1 671 €	2 248 €
HD	2 341 €	2 279 €
NORD	2 825 €	2 490 €

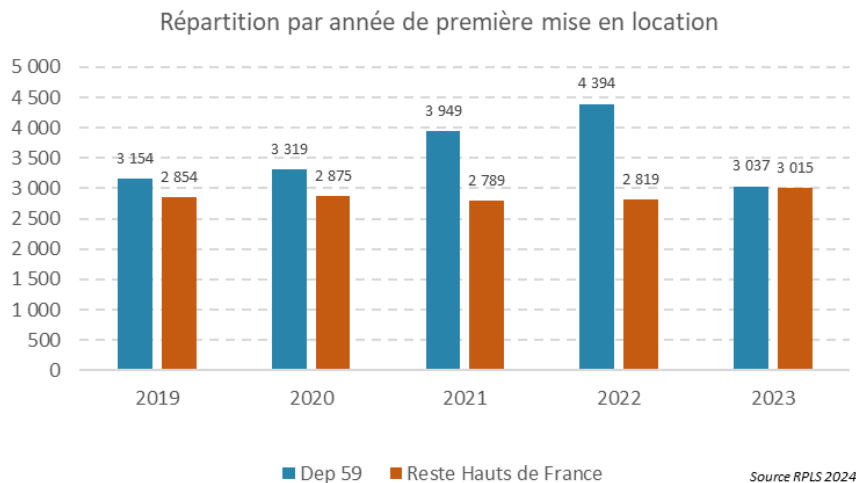
HD : Hors délégation

Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

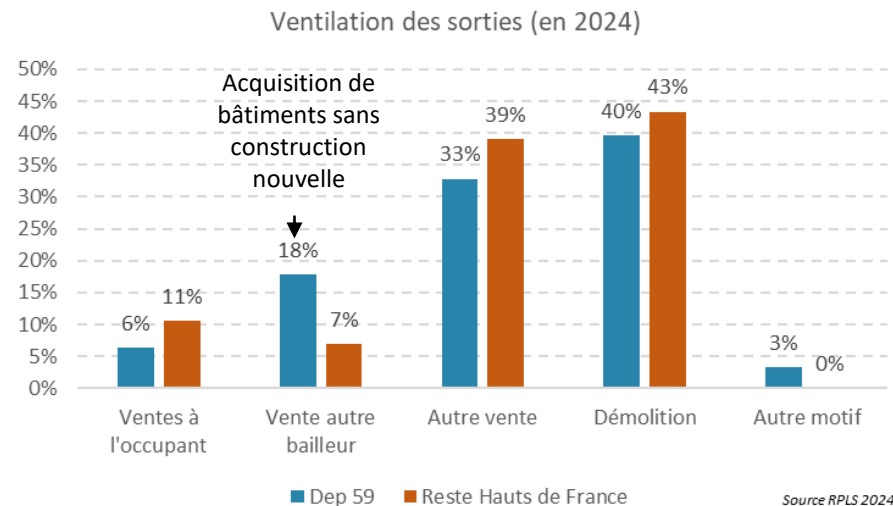
Une part de production acquise en VEFA presque aussi forte qu'en maîtrise d'ouvrage directe



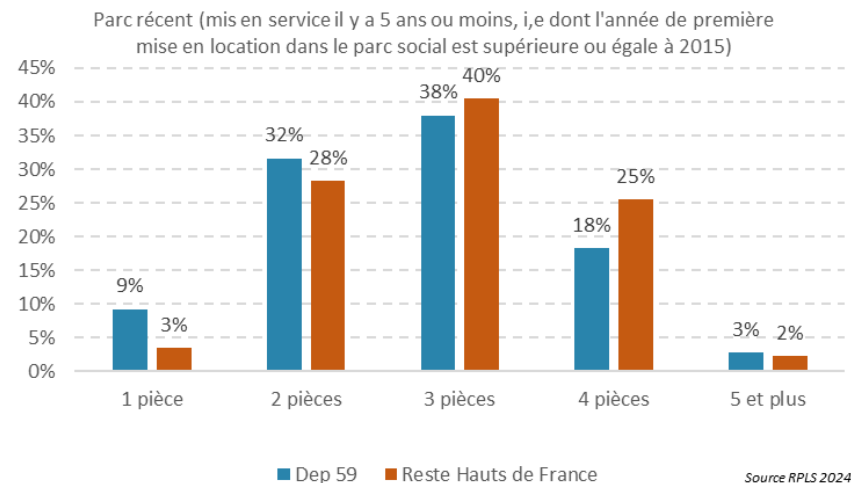
L'année 2023 marque un coup d'arrêt à la progression de la production départementale en LLS



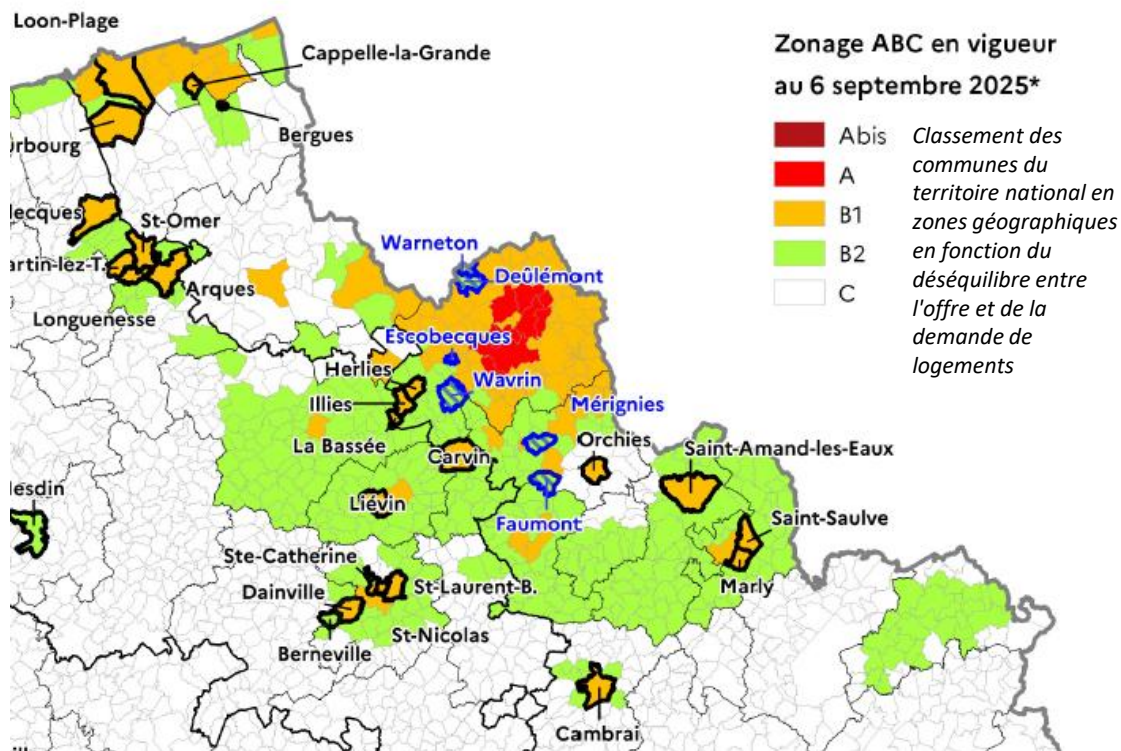
Un flux de vente de patrimoine entre organismes HLM (18%) plus actif qu'en moyenne régionale, significatif d'une dynamique de réinvestissement du parc existant



Une amorce de diversification vers de plus petits logements locatifs sociaux



Révision 2025 du zonage ABC (arrêté du 5 septembre 2025*)



Nota : Pour les produits PLAI et PLUS, le zonage « i ii iii » définissant les loyers plafonds et le niveau d'APL n'a pas été révisé. Il demeure une contrainte pour une grande partie du département, en zone « iii », où les opérations sont de fait plus difficiles à équilibrer, en raison de plafonds de loyers plus faibles.

Le zonage ABC est celui qui définit les plafonds de ressources, de loyers et prix de ventes des gammes de logements dits intermédiaires, locatifs sociaux (PLS, LLI) et en accession sociale (PSLA, BRS), ainsi que les déductions fiscales pour un propriétaire bailleur ayant conventionné avec l'ANAH. Pour le LLI, le zonage A et B1 constitue une condition d'éligibilité.

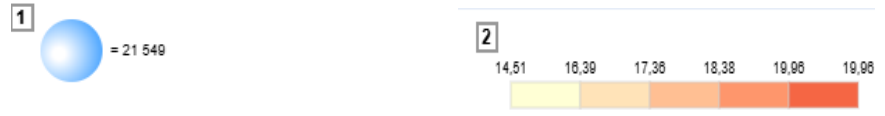
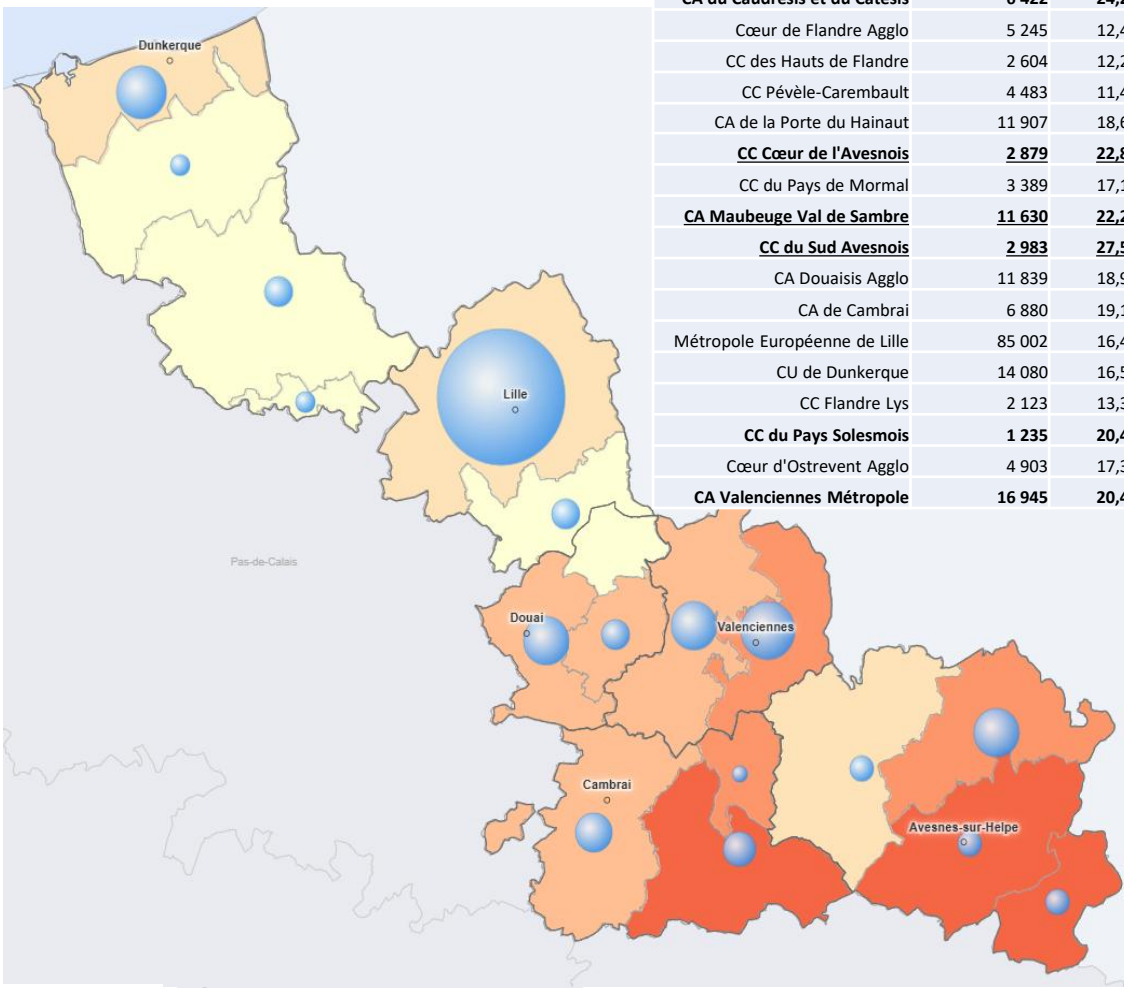
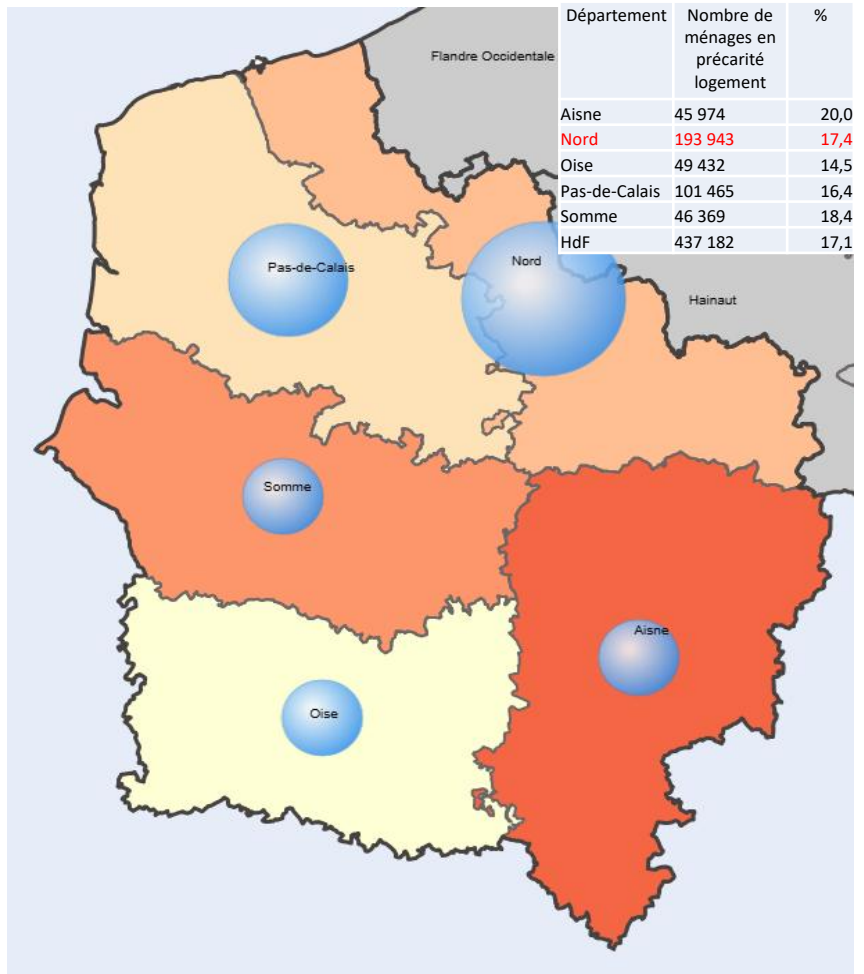
De plus en plus d'organismes HLM programment des produits logements avec des rendements locatifs variés, de façon à consolider les bilans et permettre les opérations. Le LLI vient donc équilibrer les opérations PLAI et PLUS, face aux surcoûts de production.

De surcroît, dans un contexte de durcissement des conditions de financement des ménages pour une primo accession et de fin du PINEL le 31/12/2024 pour les investisseurs, une partie importante des opérations en promotion immobilière a été vendue en bloc à des organismes gérant des logements LLI. Le LLI joue donc aussi un rôle de compensation face au recul des acheteurs privés.

- La révision récente du zonage a permis d'élargir la couverture territoriale du zonage B1 en dehors de la MEL, alors que certaines communes de la MEL ont demandé un déclassement en B2.
- Cet élargissement aux communes ayant bénéficié d'un gain vers le B1, leur ouvre la possibilité de développer des gammes de produits intermédiaires, en complément d'une production locative sociale classique. Pour les autres en revanche (B2 et C) les conditions sont moins favorables.
- Attention néanmoins à ce que le passage en B1 ne pénalise pas les communes qui bénéficiaient en B2 du dispositif Denormandie (réhabilitation dans l'ancien avec réduction d'impôt).

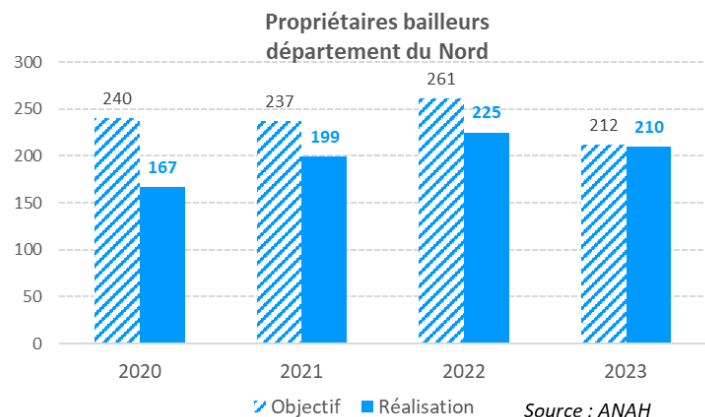
Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

44,4% de ménages en précarité énergétique logement de la région sont localisés dans le seul département du Nord (équivalent à son poids de population)

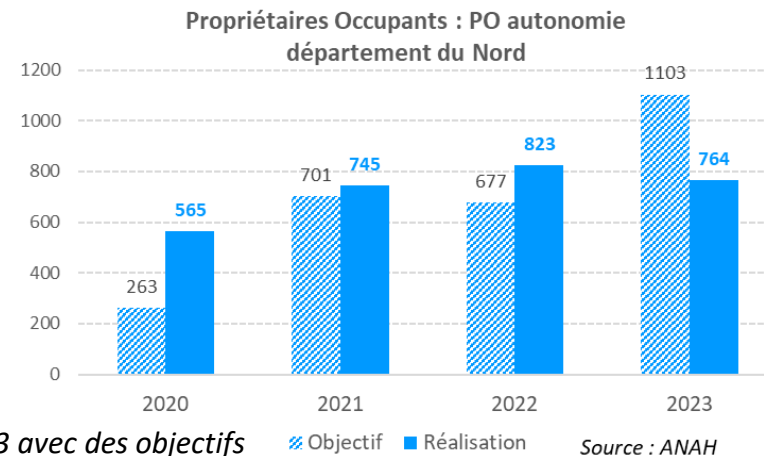


Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

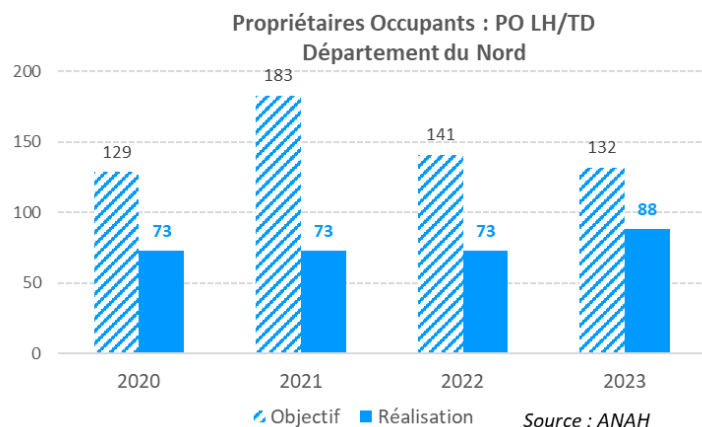
Des réalisations de travaux d'adaptation à l'autonomie et de lutte contre la précarité énergétique proches des objectifs ... mais en retrait sur l'habitat indigne et très dégradé



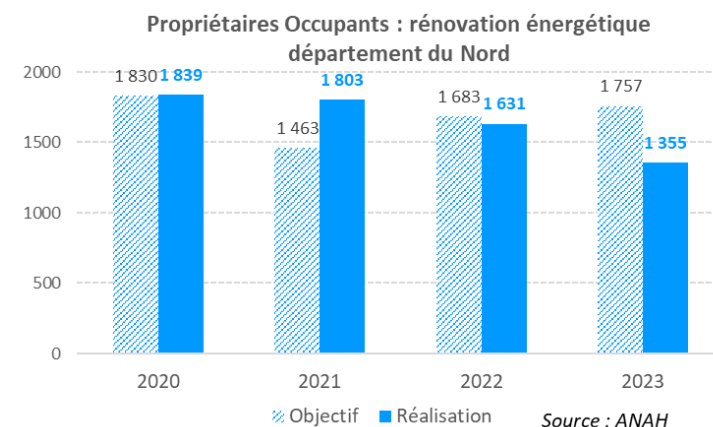
Des réalisations croissantes mais marquant le pas



Une année 2023 avec des objectifs ambitieux sans réalisation supplémentaire



Un volume de logements traités relativement stable



Un volume de logements traités en baisse malgré des objectifs en hausse

Lutte contre l'habitat indigne (LHI), très dégradé. (TD),

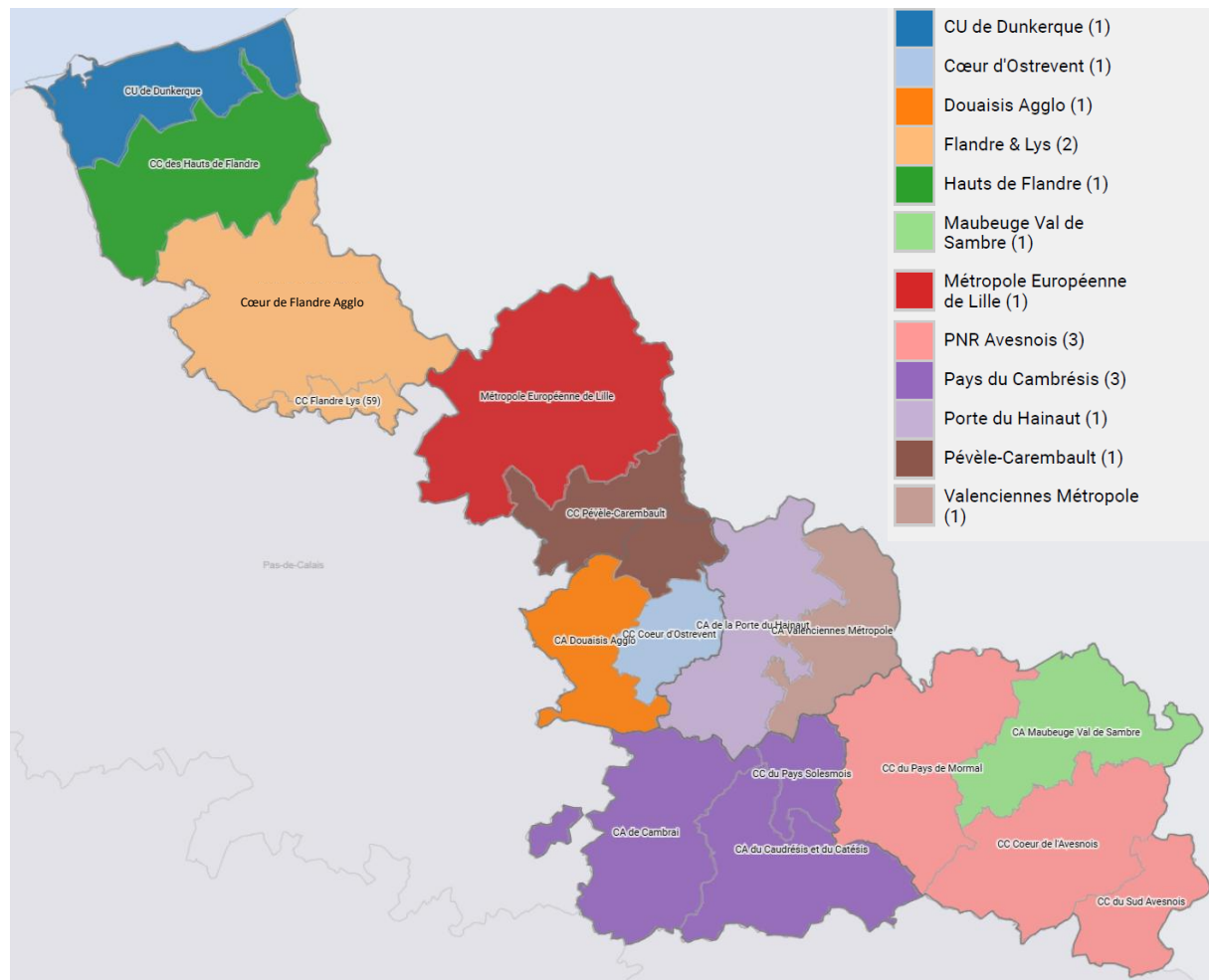
Les Pactes Territoriaux France Rénov'

Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'Etat et les territoires mettent en œuvre des conventions territoriales visant à structurer le Service Public de la Rénovation de l'Habitat privé sur les territoires : les Pactes Territoriaux France Rénov'.

Sur chaque territoire, cette convention est cosignée par l'Etat (Préfet et ANAH) et l'EPCI ou groupement d'EPCI (Syndicats mixtes, PNR). **Au total, 11 conventions de Pacte Territorial France Rénov' sur les 12 envisagées sont signées sur le Département du Nord** (en date du 22/09/2025). Leur périmètre d'intervention est repris dans la cartographie ci-dessous.

Chaque convention comprend trois volets de missions dont la mise en œuvre opérationnelle est co-financée par l'ANAH et les EPCI / groupements d'EPCI maîtres d'ouvrage. **Les 2 premiers volets sont obligatoires** et le 3^{ème} volet est optionnel :

- « **Le repérage et la sensibilisation** » de tous les ménages (quels que soient leur projet de travaux, leur catégorie de revenus et leur statut d'occupation)
- « **L'information, le conseil et l'orientation** » des ménages sur les questions relatives au logement.
- « **L'accompagnement des ménages** » souhaitant se lancer dans un projet de rénovation énergétique, de travaux lourds ou d'adaptation. Ce dernier volet des Pactes Territoriaux vient remplacer les conventions ANAH de PIG (Programme d'Intérêt Général).



Dans le contexte de ce nouveau cadre contractuel entre l'Etat et les territoires, le Département contribue à la démarche par la mise à disposition de ses dispositifs de droit commun (NEHS, J'Amén'Age50, etc.).

Chiffres clés

- 7 actions cœur de ville
- 15 petites villes de demain
- 18 villages d'avenir
- 1 pacte Sambre Avesnois Thiérache
- 17 opérations ERBM
- 13 contrats « Quartiers 2030 » et 7 NPNRU

A retenir

Des programmes de redynamisation de l'offre (existante et nouvelle) ambitieux, déployés sur toutes les strates de l'armature communale, et en particulier dans le sud-est du département

Des appuis en ingénierie et des facilitations de prêts (Banque des Territoires) constituent une base commune pour une grande partie de ces programmes

La réussite du programme Action Cœur de Ville (ACV) repose sur le cumul des aides Action Logement avec d'autres leviers financiers (OPAH-RU, ORI, NPNRU) permettant une intervention cohérente et d'envergure sur le parc de logement

Les programmes ERBM et ACV montrent que la visibilité financière garantit le bon avancement des opérations

L'ERBM a permis une montée en compétence des entreprises du bâtiment (accords-cadres chez Maisons et Cité avec une dizaine d'entreprises), qui sont de plus en plus expérimentées quant à la rénovation et à la restructuration des logements.

Beaucoup de ces projets reposent sur l'intervention des organismes HLM. L'implantation du LLI, qui sera favorisée par le passage récent en zone B1 de certaines communes demeure prudente, et le BRS est encore peu mobilisé sur ces projets...

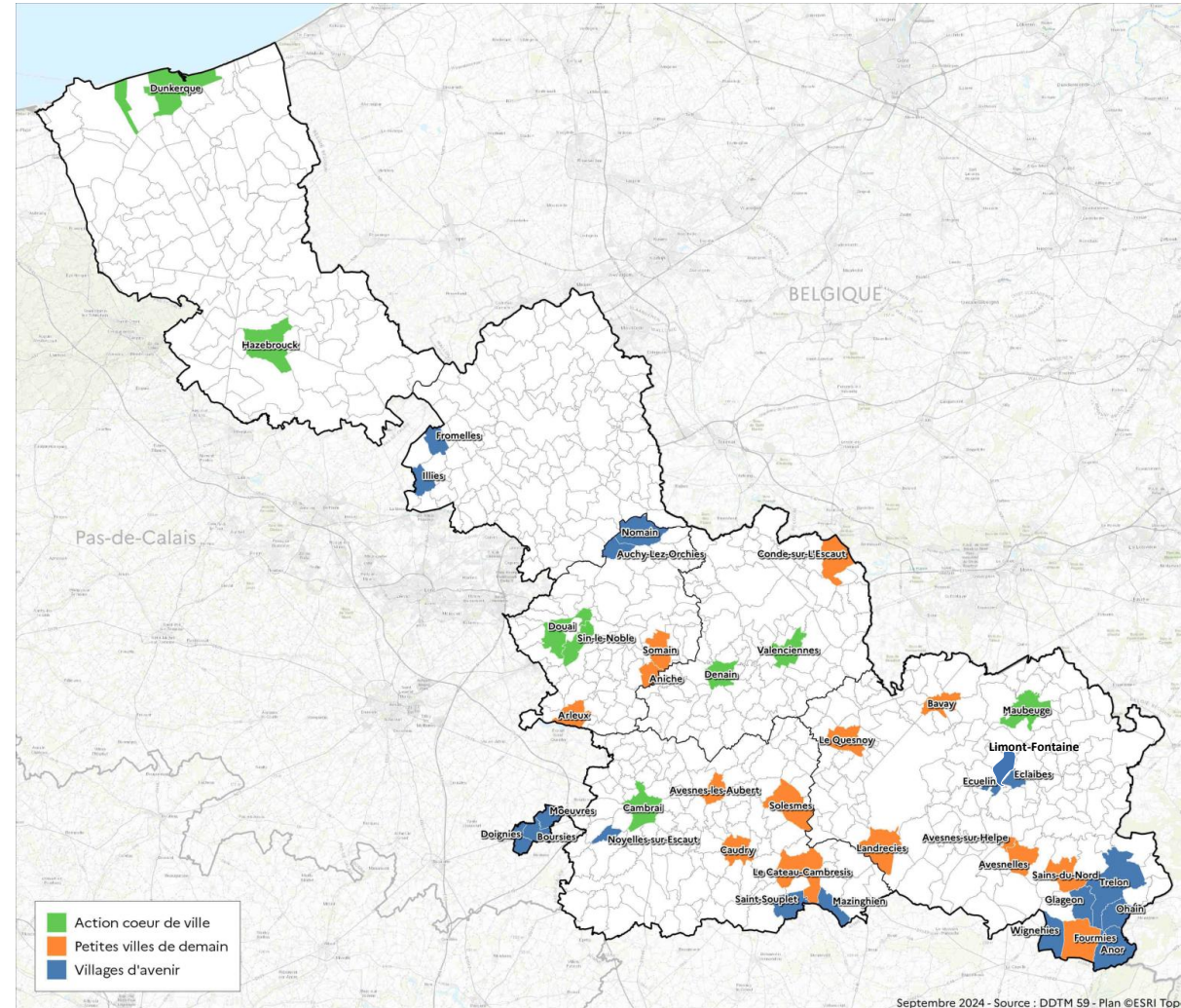
... Un enjeu de communication à l'adresse des investisseurs privés locaux sur tous ces dispositifs, de façon à développer une offre locative ciblant les besoins en logements des nordistes

Les programmes nationaux à impact local : Villages d'Avenir, Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville

Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD) et Villages d'Avenir, sont des programmes ambitieux déployés à partir de 2017 par le gouvernement en liaison étroite avec la Banque des Territoires.

Ils répondent à plusieurs ambitions :

- Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et des centralités rurales ;
- Redynamiser et conforter le rôle moteur de ces villes moyennes et centralités rurales dans le développement des territoires.



Action Cœur de Ville (ACV)

Lancé en 2018, le programme Action cœur de ville (ACV) est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Il vise à faciliter et à soutenir le travail des villes moyennes. Il bénéficie également aux commerçants, entreprises, associations et habitants de ces villes à travers 5 axes d'intervention dont l'habitat :

- **De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat**
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées
- Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
- Constituer un socle de services dans chaque ville

La phase 2023-2026 du programme élargit le périmètre d'action du programme aux entrées de ville et aux quartiers de gare. Elle accompagne les villes dans la mise en place d'actions d'adaptation au changement climatique : verdissement des villes, sobriété foncière, lutte contre l'étalement urbain et mise en place de transports plus écologiques.

Sur le département, **8 villes sont lauréates du programme** (Cambrai, Denain, Douai, Dunkerque, Hazebrouck, Maubeuge, Sin le Noble, Valenciennes).

97 millions d'euros ont été mobilisés représentant un investissement exceptionnel. Le programme est aussi **cumulable avec d'autres leviers financiers (OPAH-RU, ORI, NPNRU) permettant une intervention cohérente et d'envergure sur le parc de logement.**

Dans le cadre de ce programme, la production de logements y est majoritairement orientée vers le logement locatif social. En effet, les bailleurs ont saisi les enjeux et l'intérêt du dispositif, contribuant activement aux opérations.

Depuis la fin du dispositif Pinel, une opportunité limitée s'est ouverte pour le logement locatif intermédiaire (LLI), notamment à Douai et Valenciennes, mais son implantation doit être soigneusement étudiée ; d'autant plus que les organismes HLM n'interviennent généralement qu'à partir de 15 logements pour les constructions neuves.

À ce jour, les projets en Bail Réel Solidaire (BRS) restent peu nombreux, bien que des opérations en acquisition-amélioration sur des petites opérations soient en cours.

NORD (2018-2024)	PARC PRIVE	PARC SOCIAL (PLUS, PLAI, PLS)	LI	ACCESSION SOCIALE	TOTAL
NOMBRE OPERATIONS	58 44%	55 41%	18 14%	2 2%	133 100%
NOMBRE LOGEMENTS	138 8%	1310 73%	308 17%	33 2%	1789 100%
ENGAGEMENTS en M€	5,5 6%	75 77%	16 16%	1,1 1%	97,6 100%

Nb log./opération	2	24	17	17	13
Engagement / log.	39 855 €	57 252 €	51 948 €	33 333 €	54 556 €

Concernant le parc privé, un marché d'investisseurs existe, notamment grâce à des coûts d'acquisition attractifs sur ces villes moyennes et des aides substantielles proposées par les communes pour faciliter la reconquête de ces logements en centre-ville. Mais **le traitement de l'habitat dégradé et vacant reste un enjeu à relever.**

Petites villes de demain

Le programme Petites Villes de Demain est piloté par l'ANCT. Il vise à accompagner les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités dans leur projet de territoire.

Les ambitions du programme Petites villes de demain sont de :

- Revitaliser les centres-villes
- Renforcer les services aux habitants
- Redynamiser les communes en s'appuyant sur le recyclage de friches, l'amélioration de l'habitat et du patrimoine bâti, le soutien aux commerces, etc.
- Améliorer les conditions de vie des habitants et accompagner la transition écologique

15 communes du Nord sont labelisées et se concentrent sur la partie sud du Département.

Le programme est une combinaison d'appuis en ingénierie, de subventions d'investissement, de cofinancements et de mobilisation des partenaires financiers (Banque des Territoires, agences, fonds locaux), notamment pour inciter les bailleurs à intervenir. Pour mettre en œuvre le programme, l'ANCT concentre plus particulièrement son action sur :

- L'accompagnement des collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets de territoire.
- L'appui en ingénierie opérationnelle : financement de postes de chefs de projet, bureaux d'études (études sur les besoins en logements, l'état du marché, accompagnement sur les montages / portages juridiques...) *Source : anct.gouv.fr*



- Le soutien des projets de revitalisation, notamment en matière d'habitat, de cadre de vie et d'aménagement urbain.
- La mobilisation de partenariats pour offrir des leviers adaptés aux spécificités locales.
- L'animation des communautés locales du programme à travers le Club Petites villes de demain.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt Habitat inclusif (2022-23) de l'ANCT dans les PVD, comprend un volet habitat. Néanmoins, les bailleurs ne se positionnent pas aisément sur ce sujet lorsque la rentabilité locative n'est pas assurée.

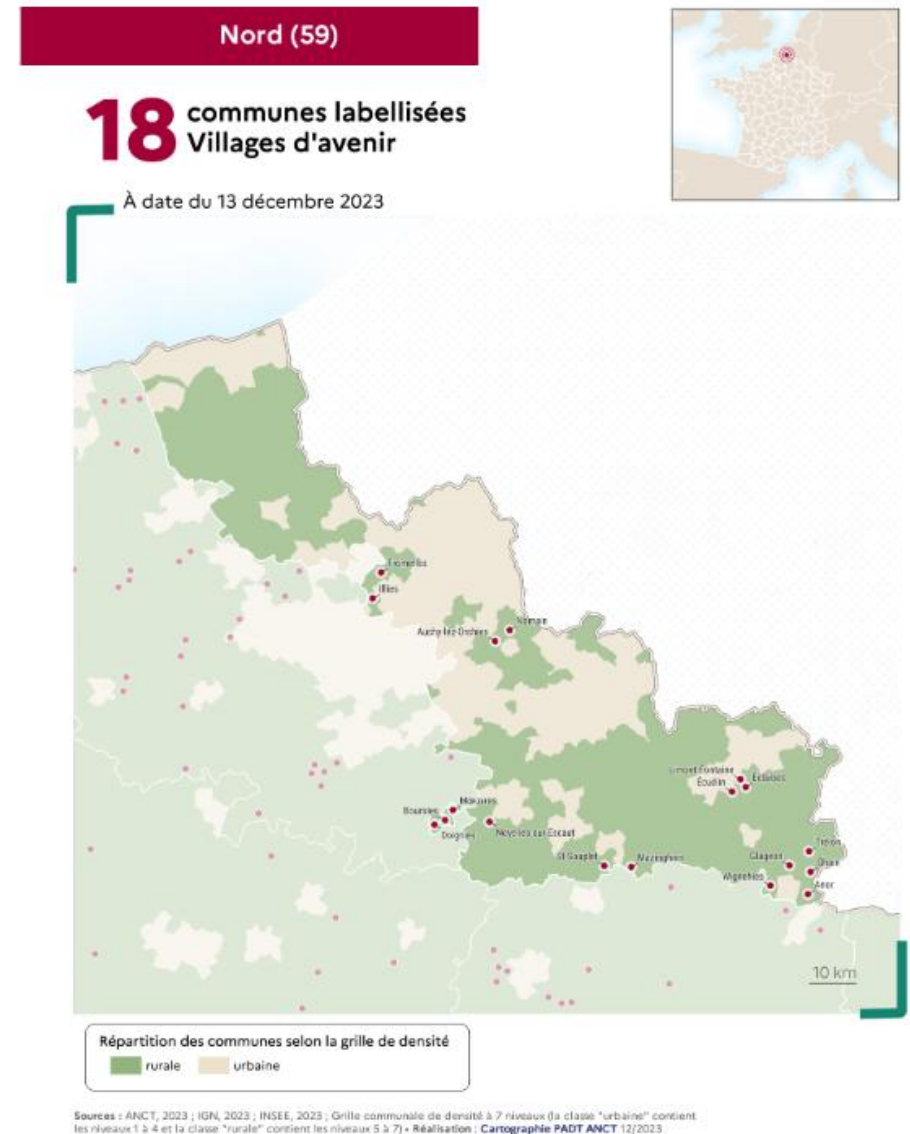
Villages d'Avenir

Mesure du plan France Ruralités, le programme « Villages d'avenir » est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Il vise à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement.

18 communes du Nord sont labellisées et bénéficient à ce titre d'un appui pour une durée de 12 à 18 mois : Anor, Auchy-lez-Orchies, Boursies, Doignies, Fromelles, Glageon, Illies, Limont-Fontaine, Mazinghien, Mœuvres, Nomain, Noyelles-sur-Escaut, Ohain, Saint-Souplet, Trélon, Wignehies, Éclaibes, Écuélin.

Un chef de projet mutualisé intervenant est mobilisé pour épauler les communes dans leurs projets. Ainsi, les communes lauréates de Villages d'avenir disposent d'un interlocuteur identifié pour faire avancer leurs projets auprès de l'ensemble des services de l'État.

Concrètement, il s'agit de faciliter le quotidien des élus ruraux dans la réalisation de leurs projets (réhabilitation de bâtiments communaux, aménagement d'espaces publics mais aussi tourisme, transition énergétique, mobilité), en les orientant vers les dispositifs et aides existantes de l'État et d'autres partenaires financeurs.



Le Pacte SAT – Pactes pour la réussite de la Sambre-Avesnois-Thiérache

Située à cheval entre les départements de l'Aisne et du Nord, le territoire Sambre-Avesnois-Thiérache est marqué par des difficultés socio-économiques importantes.

L'État, la Région Hauts-de-France, les Départements du Nord et de l'Aisne ont donc signé, aux côtés des communes et intercommunalités, deux pactes pour la réussite de ce territoire le 7 novembre 2018 et le 19 novembre 2021 dont les objectifs sont de :

- Garantir le développement du territoire (infrastructures de transport et aides à la mobilité quotidienne)
- Assurer la transition écologique et l'aménagement durable (soutien aux projets d'investissements : friches, bâtiments patrimoniaux, bâtiments publics, chaufferie bois énergie...)
- Agir pour l'inclusion (retour à l'emploi des allocataires du RSA, lutte contre l'illettrisme, ...)
- Améliorer l'attractivité du territoire (projet territorial de santé, projet éducatif global, développement du sport, accès aux services publics, accès à la culture et au patrimoine...)

Le 3^{ème} Pacte (pour la période 2025-2029) conclut en octobre 2025 comprend un axe dédié au logement (CF. Axe 4). Il flèche des **crédits prioritaires au logement**, afin de soutenir les bailleurs sociaux du territoire sur les projets de logements avec les objectifs suivants :

- **La réhabilitation et la construction de logements** avec un niveau de performance thermique élevé en encourageant l'usage d'éco-matériaux,
- **L'inclusion sociale et urbaine avec le déploiement de projets adaptés aux besoins du territoire et publics cibles** (jeunes et les personnes âgées, habitat adapté aux personnes en situation de handicap, création de béguinages et de tiers-lieux, mixité intergénérationnelle, logements adaptables/modulables).



Précisions sur les aides de la Région : Performance énergétique requise de niveau BBC RENO à 104 kwh/m²/an pour la réhabilitation thermique ou la RE 2020 pour la construction neuve, (sauf contraintes architecturales et patrimoniales) : 6 500 € de subvention par logement. Bonification si utilisation d'éco-matériaux : 500 € par logement. (Le Programme Opérationnel FEDER-FSE+FTJ 2021-2027 Hauts de France)

L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) : un programme qui atteint son plein régime

Signé en 2017, l'ERBM est un programme ambitieux de transformation du bassin minier :

- **Une mobilisation de l'État, des bailleurs sociaux et des collectivités locales** : la Région, les Départements du Nord et du Pas de Calais, les 8 EPCI du bassin minier (Valenciennes Métropole, La Porte du Hainaut, Cœur d'Ostrevent Agglo, Douaisis Agglo, CC Osartis Marquion, l'agglomération Hénin-Carvin, l'agglomération de Lens-Liévin et l'agglomération de Béthune-Bruay)
- **L'objectif d'éradiquer les logements miniers énergivores** (23 000 logements ayant une étiquette E, F et G) en 10 ans
- **L'enjeu d'adapter les logements au confort de vie moderne**, tout en préservant la **valeur patrimoniale du bâti**
- **En 2018, 35 opérations intégrées sont ciblées dont 17 dans le Nord**, avec une **approche transversale** (logement, espaces publics, mobilité, formation, insertion et emploi, santé, culture et patrimoine, acceptation sociale des locataires aux projets).
- Les opérations de réhabilitation sur le parc social minier se font en logement libre de toute occupation, le plus souvent via **des opérations tiroirs**. Les ménages qui le souhaitent peuvent donc récupérer leur logement après travaux ; ou être relogés dans un autre logement. Ainsi, les opérations permettent aussi un **renouvellement de la population de 25 à 50% via les mutations**.
- Deux autres types d'opérations contribuent à atteindre l'objectif d'éradication des logements miniers énergivores :
 - **En 2022, de nouvelles opérations de réhabilitations de logements en accélération** ont été définies, par redéploiement des crédits PALULOS (CF. Page 64).

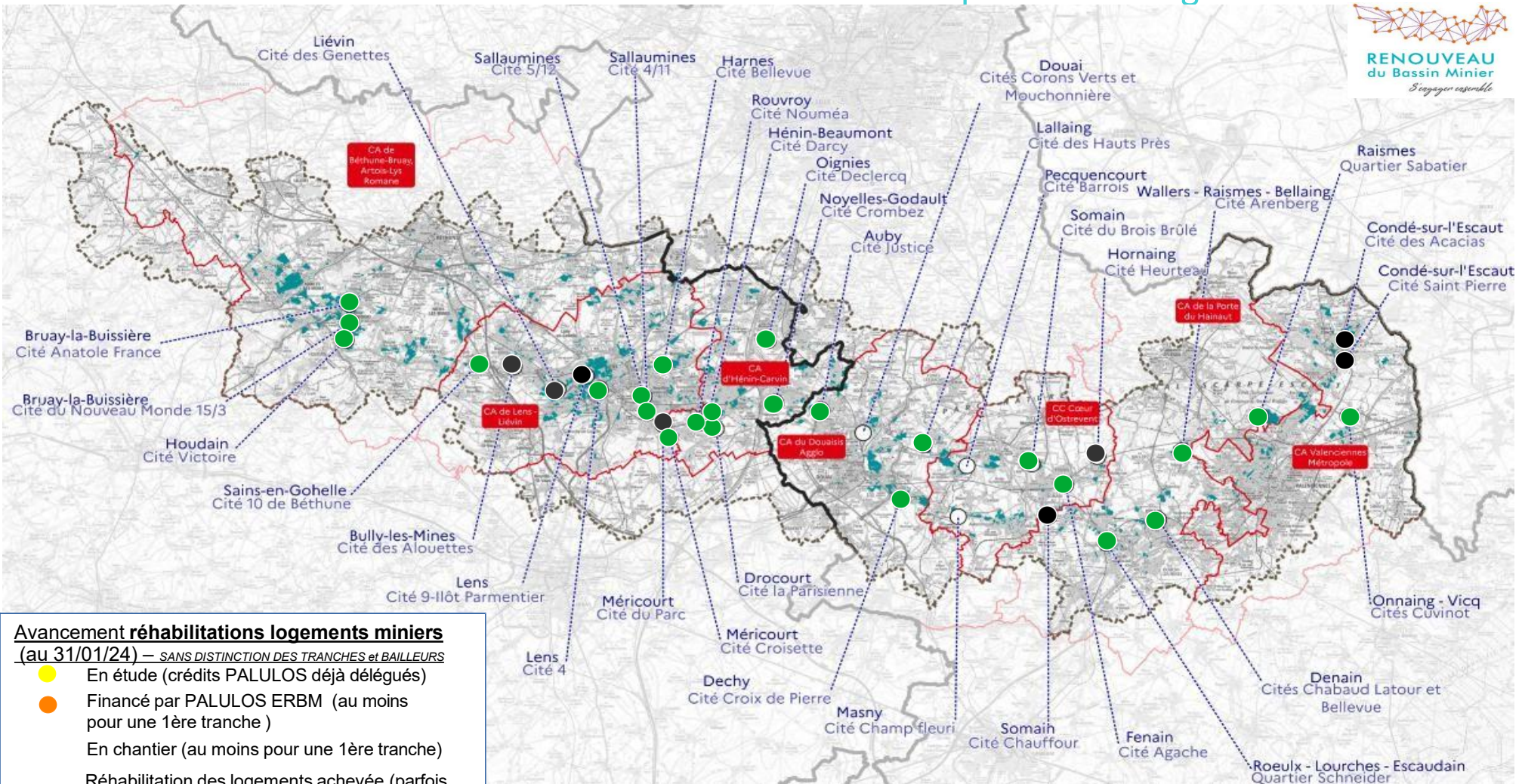
- Par ailleurs, des opérations sont aussi réalisées par les bailleurs sociaux en l'absence de subventions ERBM.

Etat des réalisations à mars 2025 :

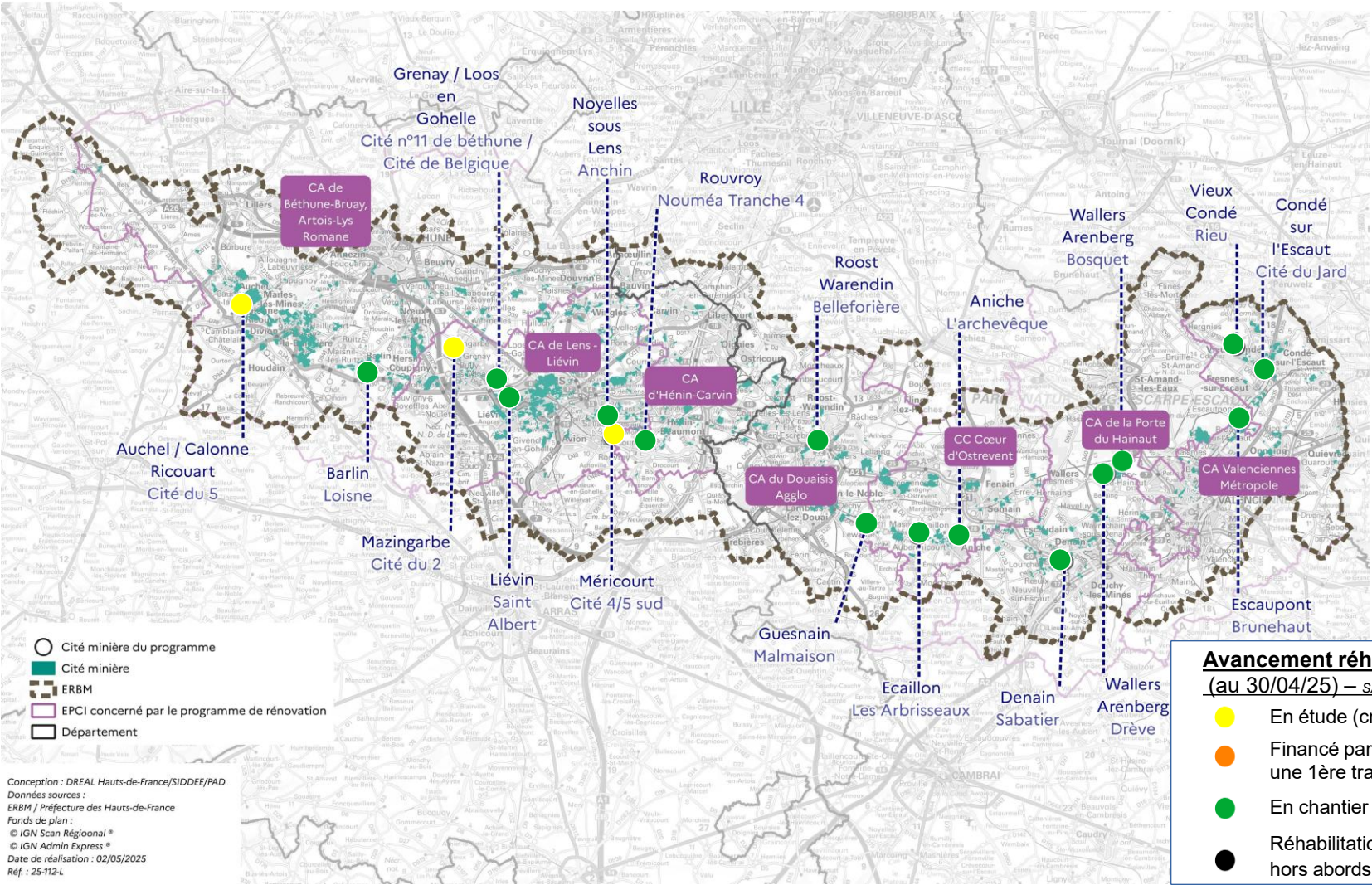
- **Sur le volet réhabilitation des logements : 10 opérations sont terminées, 41 sont en phase de travaux, 4 en phase d'étude**. Au total, les 3 types opérations (ERBM, Accélération, Réhabilitation sans subvention) ont permis de **livrer près de 16 000 logements** parmi les 23 000 à réhabiliter (soit 70% de l'objectif).
- Sur le volet rénovation des espaces publics des opérations ERBM : 7 opérations sont terminées, 10 sont en phase de travaux, 10 autres chantiers doivent démarrer courant 2025, et les études sont en cours pour les 8 opérations restantes. Au total, ce sont près de 90 millions de subventions qui ont été sollicités (de l'Etat, du conseil régional, des conseils départementaux, de l'agence de l'eau Artois Picardie)
- Sur le volet insertion et emploi : plus de 1,1 million d'heures d'insertion (plus de 1600 bénéficiaires) ont été réalisées entre 2018 et 2024 sur les cités minières bénéficiant d'une opération ERBM.



VOLET LOGEMENT : Avancement des 35 opérations intégrées



VOILET LOGEMENT : Avancement des opérations « d'accélération »



Conception : DREAL Hauts-de-France/SIDDEE/PAD
 Données sources : ERBM / Préfecture des Hauts-de-France
 Fonds de plan : © IGN Scan Régional © IGN Admin Express
 Date de réalisation : 02/05/2025
 Réf. : 25-112-L

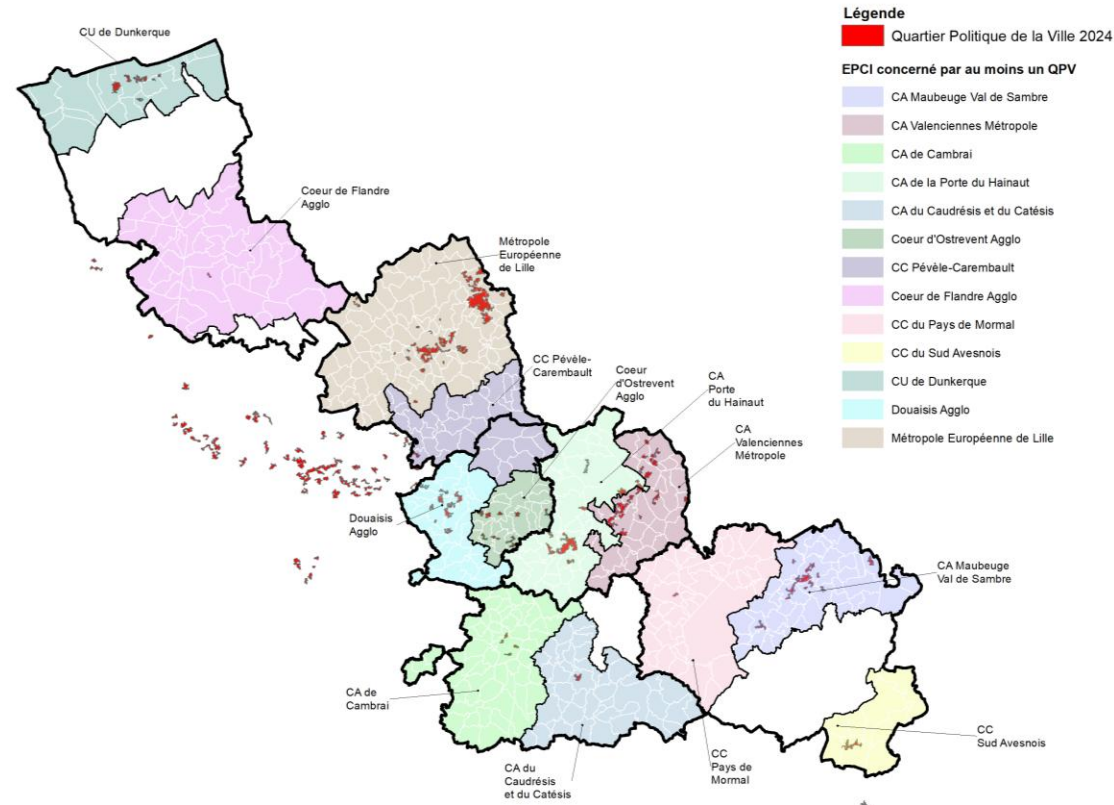
Géographie prioritaire, contrats de ville « quartier 2030 » et NPNRU

La loi LAMY du 21 février 2014 met en œuvre la réforme du cadre de la politique de la ville pour concentrer les moyens vers les territoires les plus en difficulté. L'objectif est de **réduire les inégalités sociales et territoriales en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants** vivant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Le contrat de ville « Quartiers 2030 » fixe la stratégie d'intervention des collectivités (co-porté avec les services de l'Etat) pour la période 2024-2030. Les contrats de ville couvrent **5 enjeux prioritaires** : l'éducation, l'emploi, la transition écologique, la sécurité et la tranquillité résidentielle, la santé.

Sur le Nord, **13 contrats « quartiers 2030 » ont été signés** : CUD, Cœur de Flandre Agglo, MEL, Ostricourt, Cœur d'Ostrevent Agglo, Douaisis Agglo, CAPH, CAVM, Cambrai, Caudry, Le Quesnoy, CAMVS et Fourmies. 4 communes ont intégré la géographie prioritaire (Haubourdin, Cappelle-la-Grande, Aulnoye-Aymeries et Rieulay) et 1 commune est sortie de la géographie prioritaire (Bellaing).

Les contrats de ville incluent les **Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain (NPNRU)** : une programmation d'opérations contractualisée entre les collectivités territoriales, l'Etat et les bailleurs du territoire. L'objectif est d'agir pour la transformation urbaine des QPV, en agissant sur le patrimoine bâti (démolition, réhabilitation, construction...) et sur les espaces publics (modification et amélioration des usages...). A l'échelle du Département, on dénombre 7 programmes NPNRU pour 24 communes.



Géographie Prioritaire, contrats de ville « quartier 2030 » et NPNRU

Les graphiques ci-dessous synthétisent les objectifs inscrits aux 7 conventions NPNRU territoriales sur la programmation actuelle.

Concernant les projets de résidentialisation (transformation des espaces publics et privés, articulation avec le projet urbain, gestion urbaine et sociale de proximité, association des habitants, sécurisation...), leur nombre est généralement plus élevé que le volume de réhabilitations.

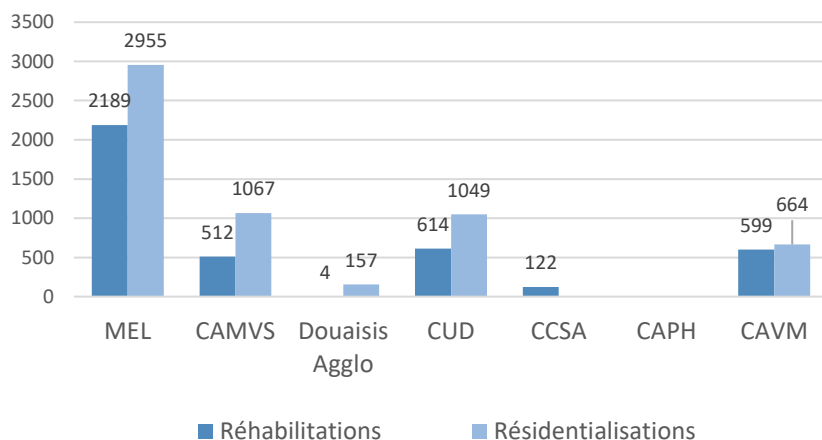
A noter que sur la CAPH, il n'est pas prévu de résidentialisation et de réhabilitation du parc social dans le cadre du NPNRU. Pour autant, le traitement du parc privé dégradé se fait via une OPAH RU sur le même périmètre.

Le volume de logements reconstitués est moindre par rapport au volume de logements démolis. Cela s'explique par la stratégie urbaine, sociale et économique des NPNRU :

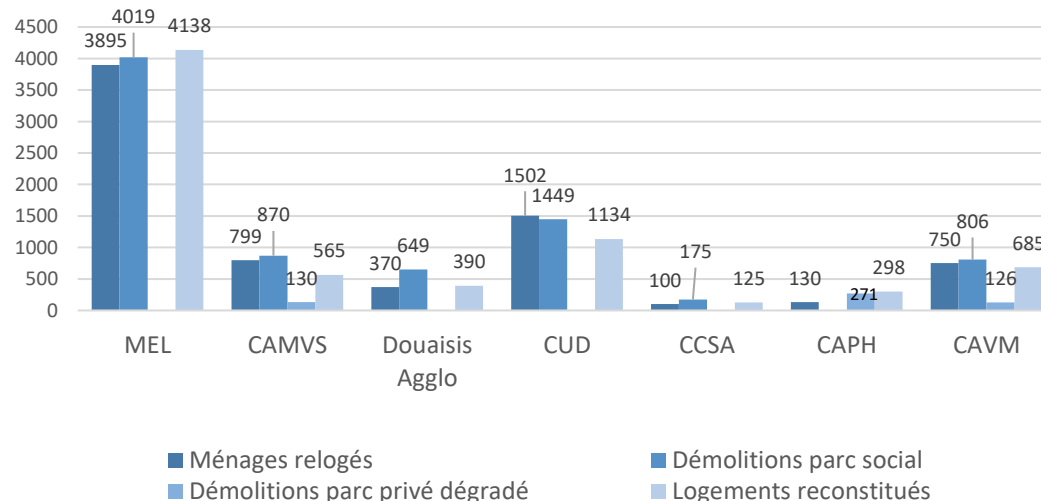
- Le changement de typologie
- L'objectif de mixité sociale et la volonté de diversifier l'offre de logements
- La réduction de la densité, voire la réduction de la vacance sur certains quartiers
- La reconstitution hors site
- Les contraintes foncières et urbaines

Les territoires du Nord mettent également en avant des programmations NPNRU qui s'étirent dans le temps notamment en raison des difficultés induites par le relogement des ménages (capacités d'attribution des bailleurs pour proposer un logement qui corresponde aux besoins du ménage : localisation, typologie, montant du loyer...).

Volume de réhabilitations et de résidentialisations (prévu aux conventions par territoire)



Volume de relogements, de démolitions et de reconstitutions (prévu aux conventions par territoire)



Baisse de la croissance démographique / augmentation des besoins endogènes

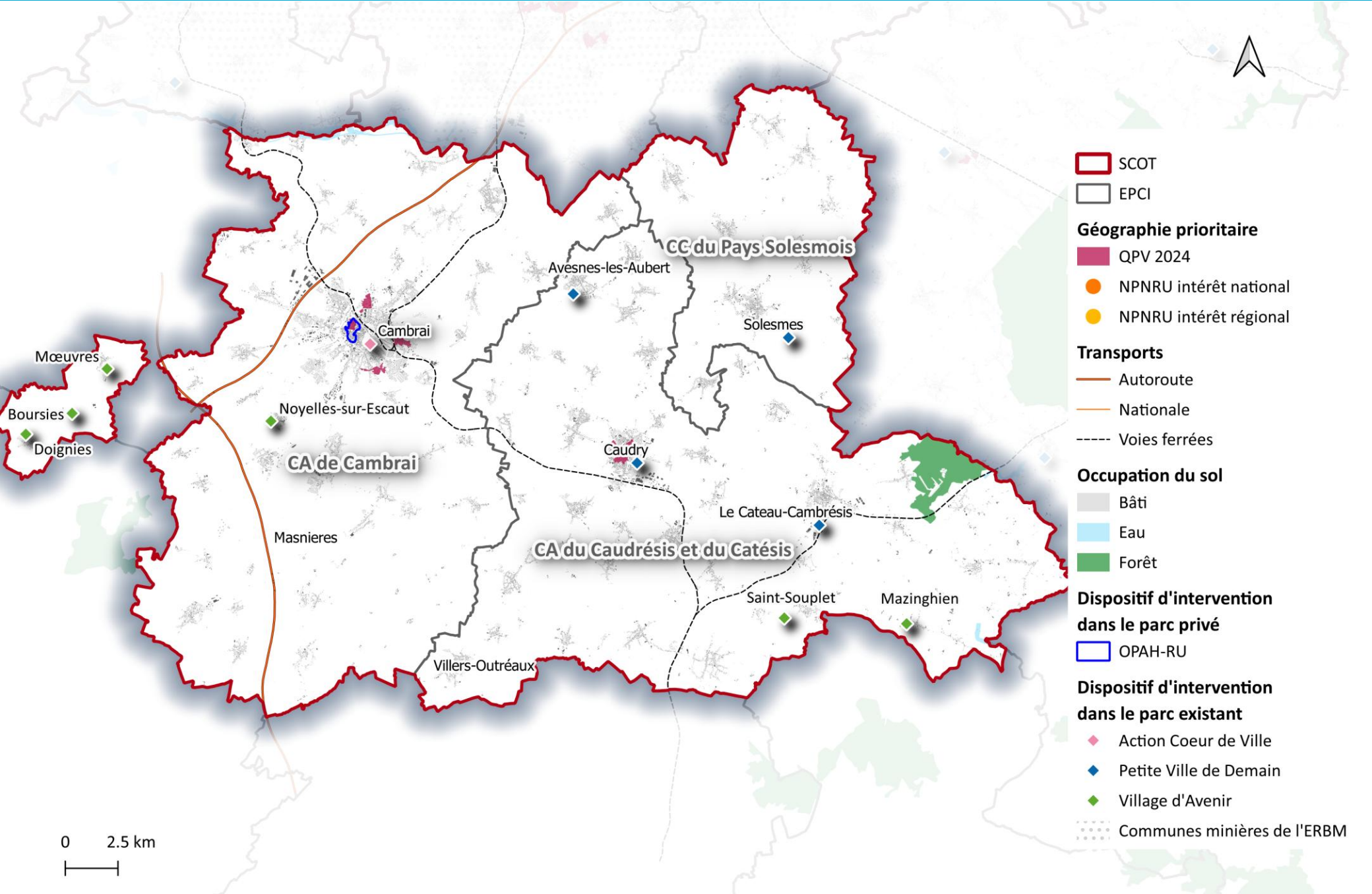
Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé







Les difficultés de parcours résidentiels

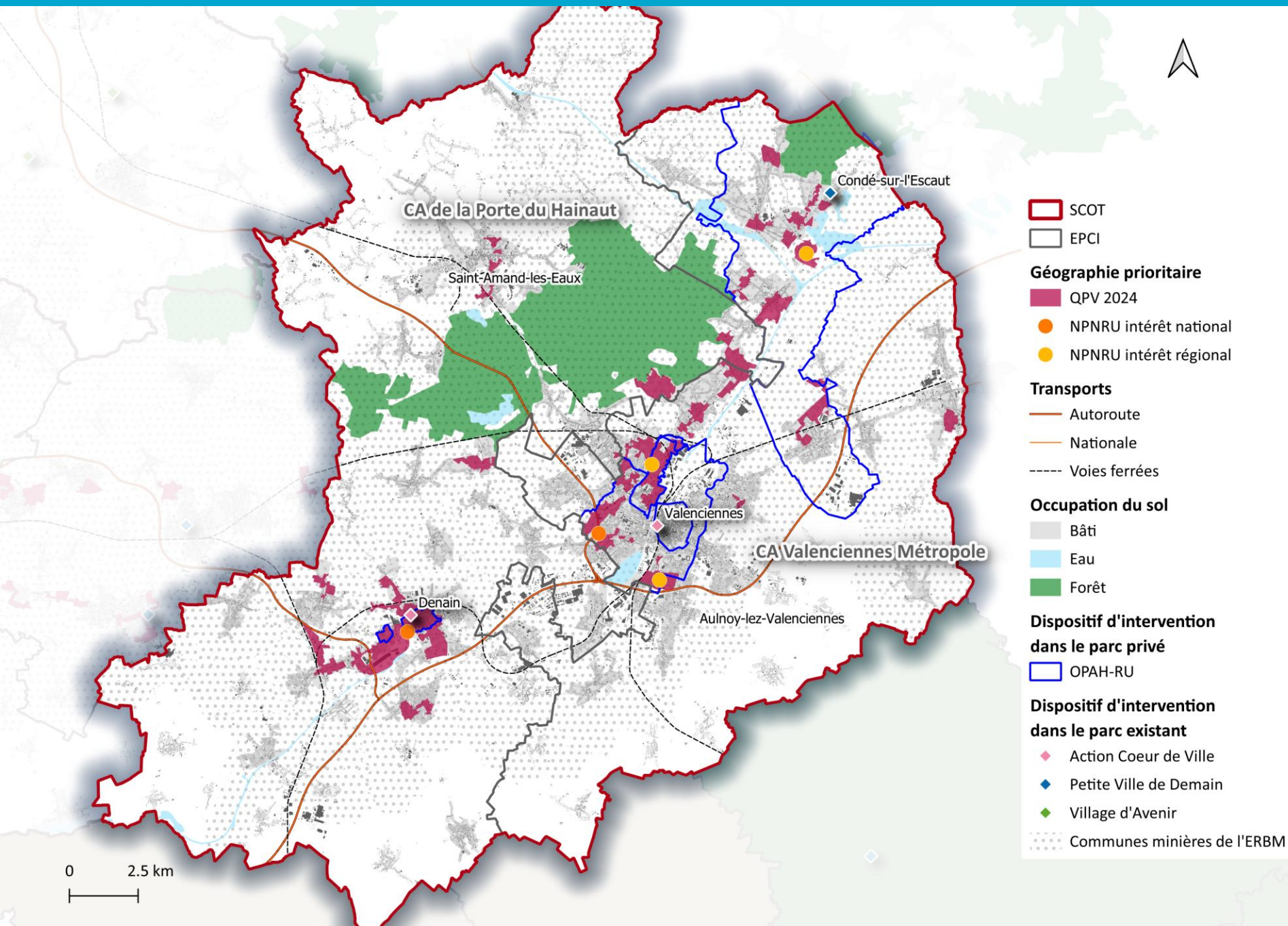
Le changement de modèle de production et l'engagement sur le parc existant

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI



Partie 3 Fiches territoriales – Cambrésis (2/2)




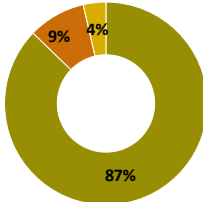
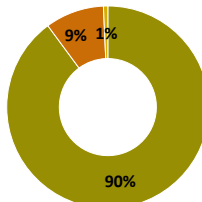
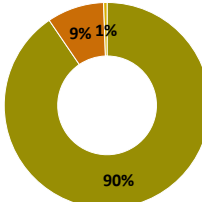
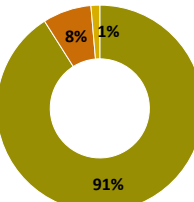
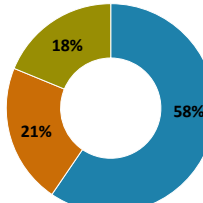
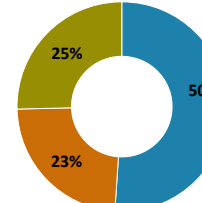
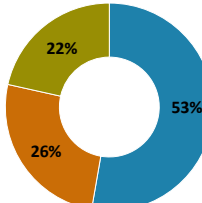
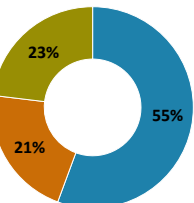

	CA de Cambrai	CA du Caudrésis et du Catésis	CC du Pays Solesmois	SCOT du Cambrésis	Nord
 Population 2021	80 510	63 602	14 641	155 698	2 611 293
Evol. 2015-2021	↓ -0.4%	↓ -0.5%	↓ -0.5%	↓ -0.4%	→ 0.0%
Solde naturel	→ -0.1%	→ 0.0%	→ -0.1%	→ 0.0%	↑ 0.5%
Solde migratoire	↓ -0.3%	↓ -0.5%	↓ -0.4%	↓ -0.4%	↓ -0.3%
 Emplois	30 503	16 399	2 821	49 229	1 017 421
Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	0.4%	0.0%	1.4%	0.3%	1.3%
Indice de concentration de l'emploi	1.0	0.7	0.5	0.9	1.0
 Revenu médian par UC	21 260 €	19 430 €	21 750 €	20 597 €	21 340 €
 Logements en 2021	40 546	30 344	6 847	76 415	1 251 657
<ul style="list-style-type: none"> ■ résidences principales ■ logements vacants ■ résidences secondaires 					
 Résidences principales en 2021	36 420	26 686	6 087	67 999	1 137 172
Tension dans le parc HLM	4.6	3.9	13.9	4.4	5.8
<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriétaires occupants ■ Locataires HLM ■ Locataires du parc privé 					
Indice de construction 2015-2020	2.2	0.9	1.2	1.6	3.8
Indice de construction 2021-2023	1.5	0.9	1.9	1.4	3.8
 Moyenne de logements construits par an 2021-2023	119	54	27	197	9 822
Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	153	66	28	245	10 049
Prix m² moyen des appartements à la revente	1 534	995	N.R.	1 388	N.R.
Prix moyen des maisons à la revente	146 287	101 686	120 321	123 281	N.R.
Prix moyen des terrains à bâtir	79	78	N.R.	76	N.R.
Besoins en construction liés au point mort 2015-2021	1 896	1 180	290	3 350	54 168
Dont besoins liés au desserrement	1 778	867	226	2 821	41 926

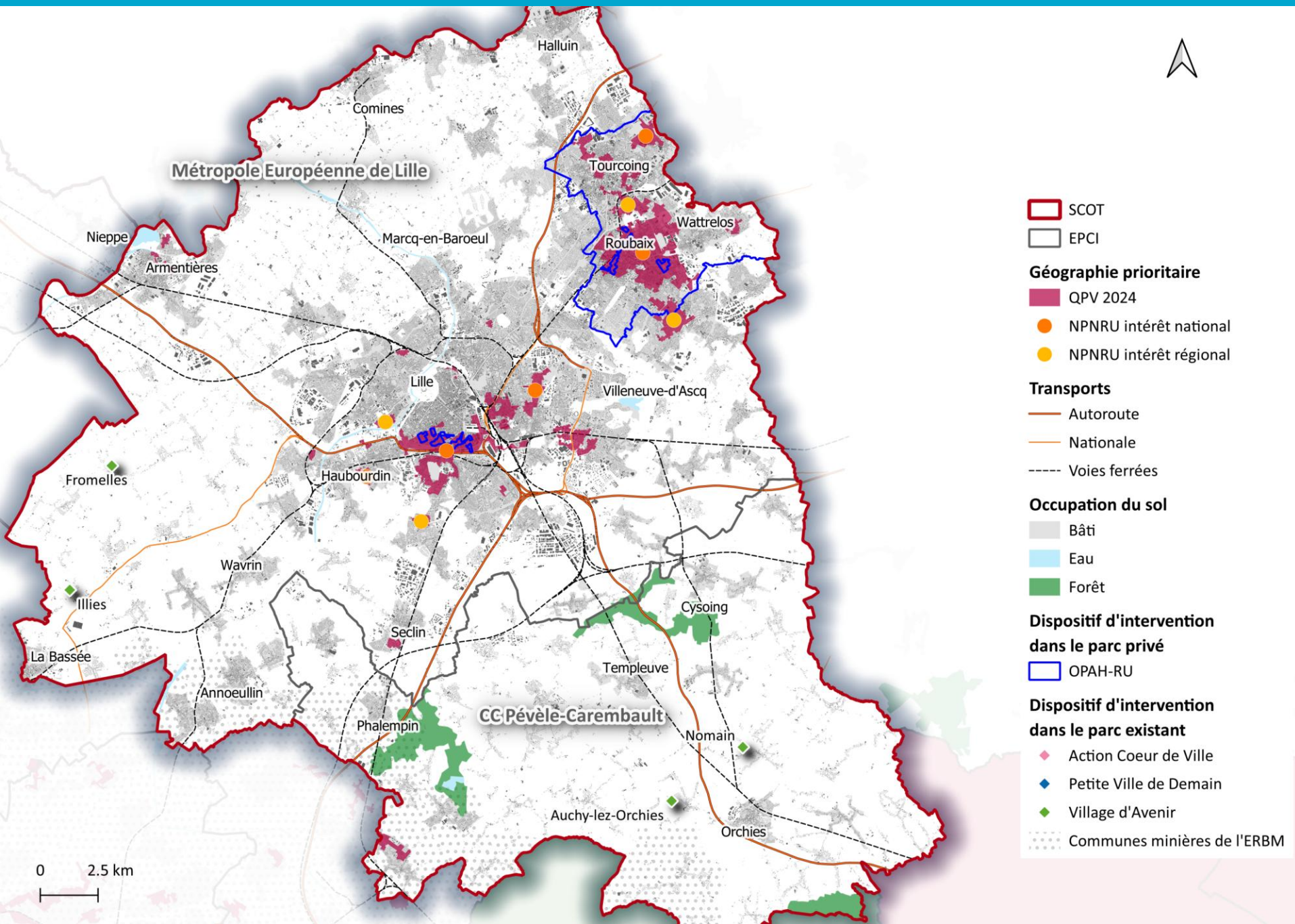


- SCOT
- EPCI
- Géographie prioritaire**
- QPV 2024
- NPNRU intérêt national
- NPNRU intérêt régional
- Transports**
- Autoroute
- Nationale
- Voies ferrées
- Occupation du sol**
- Bâti
- Eau
- Forêt
- Dispositif d'intervention dans le parc privé**
- OPAH-RU
- Dispositif d'intervention dans le parc existant**
- ◆ Action Coeur de Ville
- ◆ Petite Ville de Demain
- ◆ Village d'Avenir
- Communes minières de l'ERBM

0 2.5 km

Partie 3 – Fiches territoriales – Valenciennois (2/2)

		CA de la Porte du Hainaut	CA Valenciennes Métropole	SCOT Valenciennois	Nord
	Population 2021	158 568	192 075	349 821	2 611 293
	Evol. 2015-2021	→ -0.1%	→ 0.0%	→ -0.1%	→ 0.0%
	Solde naturel	↑ 0.2%	↑ 0.3%	↑ 0.3%	↑ 0.5%
	Solde migratoire	↓ -0.3%	↓ -0.3%	↓ -0.3%	↓ -0.3%
	Emplois	42 962	80 408	123 020	1 017 421
	Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	0.7%	1.1%	1.0%	1.3%
	Indice de concentration de l'emploi	0.8	1.2	1.0	1.0
€	Revenu médian par UC	19 530 €	19 690 €	19 621 €	21 340 €
	Logements en 2021	71 347	94 631	165 631	1 251 657
					
	Résidences principales en 2021	64 929	84 585	149 181	1 137 172
	Tension dans le parc HLM	4.7	4.9	4.8	5.8
					
	Indice de construction 2015-2020	2.4	3.3	2.9	3.8
	Indice de construction 2021-2023	2.6	3.6	2.9	3.8
	Moyenne de logements construits par an 2021-2023	407	673	1 080	9 822
	Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	491	698	1 189	10 049
	Prix m ² moyen des appartements à la revente	1 325	1 891	1 837	N.R.
	Prix moyen des maisons à la revente	143 090	155 216	149 502	N.R.
	Prix moyen des terrains à bâtir	121	99	111	N.R.
Besoins en construction liés au point mort 2015-2021	2 539	3 881	6 398	54 168	
Dont besoins liés au desserrement	2 042	2 709	4 731	41 926	

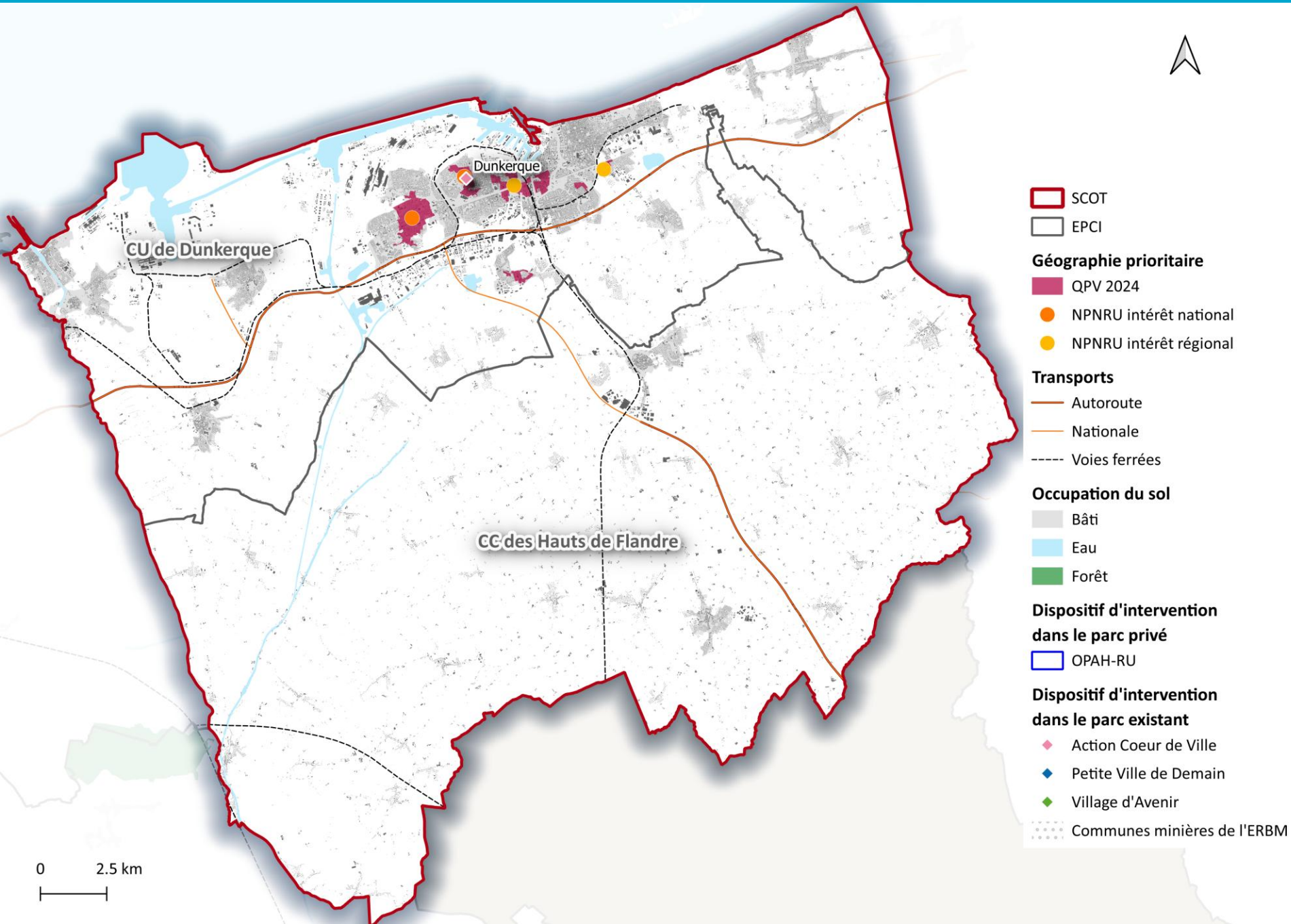


- SCOT
- EPCI
- Géographie prioritaire**
- QPV 2024
- NPNRU intérêt national
- NPNRU intérêt régional
- Transports**
- Autoroute
- Nationale
- Voies ferrées
- Occupation du sol**
- Bâti
- Eau
- Forêt
- Dispositif d'intervention dans le parc privé**
- OPAH-RU
- Dispositif d'intervention dans le parc existant**
- Action Coeur de Ville
- Petite Ville de Demain
- Village d'Avenir
- Communes minières de l'ERBM




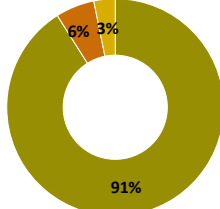
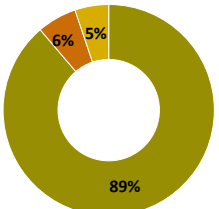
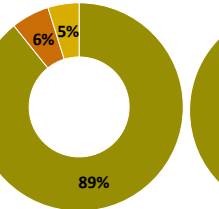
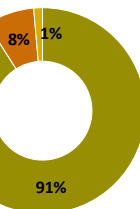
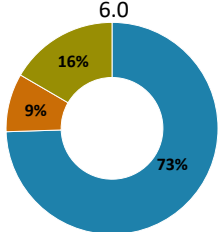
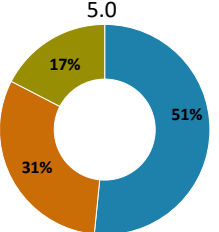
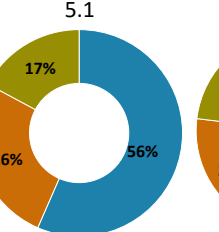
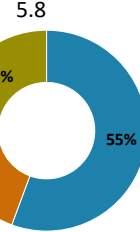


0 2.5 km

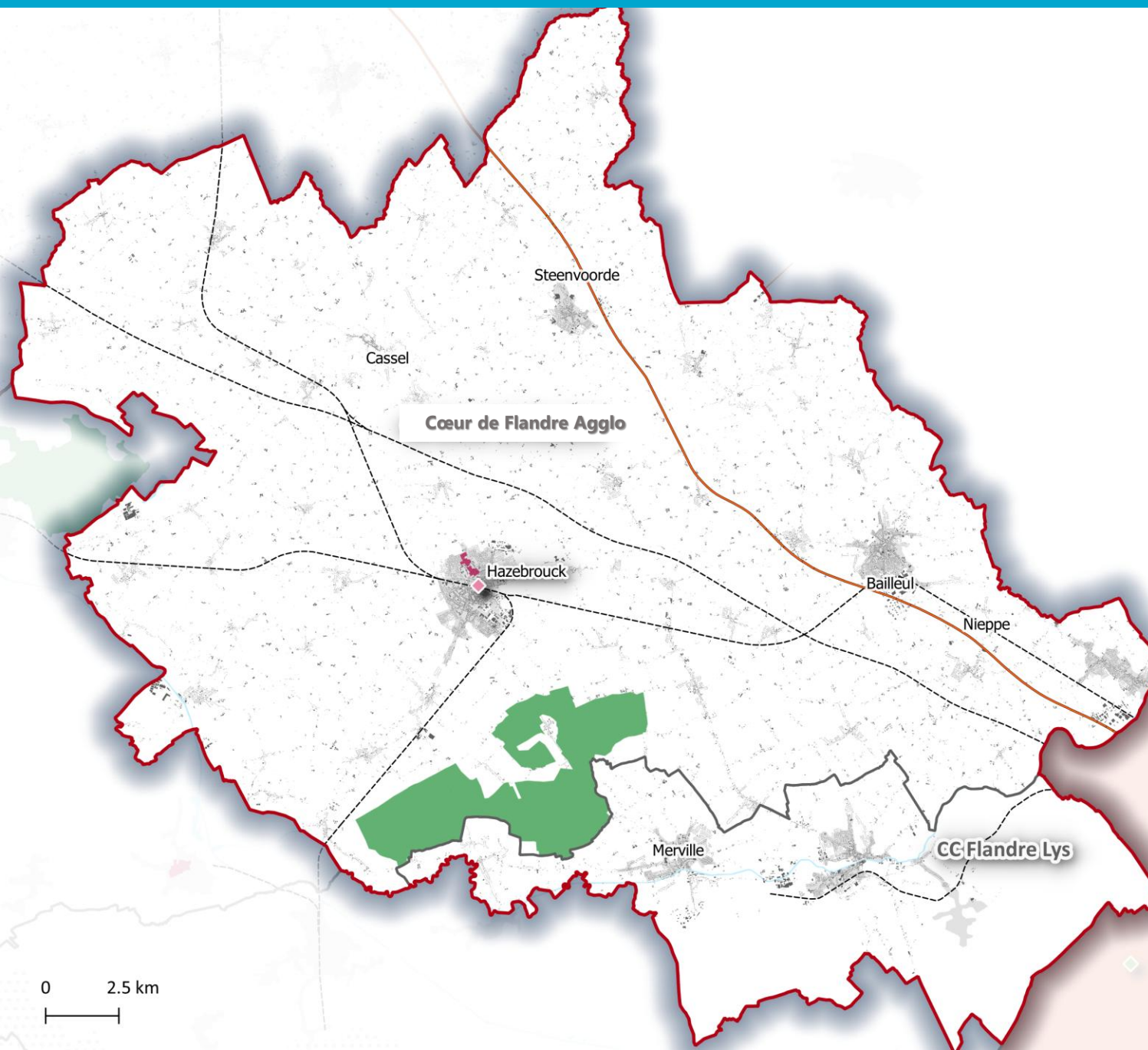
Partie 3 – Fiches territoriales – Lille Métropole (2/2)

		CC Pévèle-Carembault	Métropole Européenne de Lille	SCOT de Lille Métropole	Nord
	Population 2021	97 850	1 187 907	1 285 757	2 611 293
	Evol. 2015-2021	↑ 0.7%	↑ 0.3%	↑ 0.3%	→ 0.0%
	Solde naturel	↑ 0.3%	↑ 0.6%	↑ 0.6%	↑ 0.5%
	Solde migratoire	↑ 0.4%	↓ -0.3%	↓ -0.2%	↓ -0.3%
	Emplois	24 073	548 768	572 841	1 017 421
	Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	2.0%	1.6%	1.6%	1.3%
	Indice de concentration de l'emploi	0.5	1.1	1.1	1.0
€	Revenu médian par UC	26 660 €	22 070 €	22 392 €	21 340 €
	Logements en 2021	42 608	577 025	619 633	1 251 657
	<ul style="list-style-type: none"> ■ résidences principales ■ logements vacants ■ résidences secondaires 				
	Résidences principales en 2021	39 894	529 111	569 005	1 137 172
	Tension dans le parc HLM	4.5	7.3	7.2	5.8
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriétaires occupants ■ Locataires HLM ■ Locataires du parc privé 				
	Indice de construction 2015-2020	5.2	5.4	5.4	3.8
	Indice de construction 2021-2023	5.1	5.5	5.5	3.8
	Moyenne de logements construits par an 2021-2023	508	6 437	6 944	9 822
	Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	377	6 367	6 744	10 049
	Prix m ² moyen des appartements à la revente	2 677	3 035	3 031	N.R.
	Prix moyen des maisons à la revente	292 722	285 672	285 891	N.R.
	Prix moyen des terrains à bâtir	145	311	261	N.R.
	Besoins en construction liés au point mort 2015-2021	1 372	26 846	28 146	54 168
	Dont besoins liés au desserrement	1 584	18 936	20 447	41 926



Partie 3 – Fiches territoriales – Flandre Dunkerque (2/2)




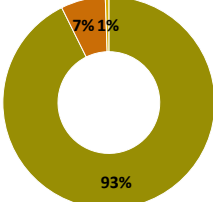
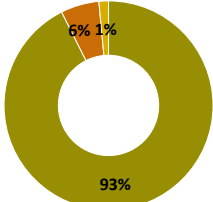
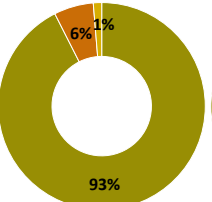
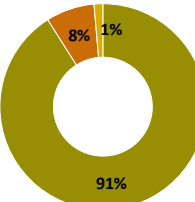

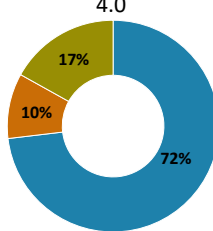
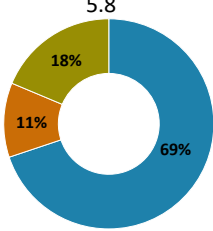
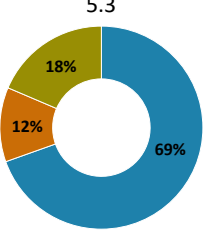
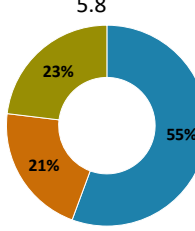

		CC des Hauts de Flandre	CU de Dunkerque	SCOT Flandre Dunkerque	Nord
	Population 2021	53 545	192 554	246 099	2 611 293
	Evol. 2015-2021	→ 0.0%	↓ -0.6%	↓ -0.5%	→ 0.0%
	Solde naturel	→ 0.1%	↑ 0.1%	↑ 0.1%	↑ 0.5%
	Solde migratoire	→ 0.0%	↓ -0.8%	↓ -0.6%	↓ -0.3%
	Emplois	12 977	84 262	97 239	1 017 421
	Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	0.1%	0.4%	0.3%	1.3%
	Indice de concentration de l'emploi	0.6	1.2	1.0	1.0
€	Revenu médian par UC	23 210 €	20 630 €	21 145 €	21 340 €
	Logements en 2021	23 732	98 116	121 848	1 251 657
	<ul style="list-style-type: none"> ■ résidences principales ■ logements vacants ■ résidences secondaires 				
	Résidences principales en 2021	21 652	86 615	108 266	1 137 172
	Tension dans le parc HLM	6.0	5.0	5.1	5.8
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriétaires occupants ■ Locataires HLM ■ Locataires du parc privé 				
	Indice de construction 2015-2020	2.7	2.8	2.8	3.8
	Indice de construction 2021-2023	3.3	2.6	2.2	3.8
	Moyenne de logements construits par an 2021-2023	172	486	658	9 822
	Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	198	750	948	10 049
	Prix m ² moyen des appartements à la revente	N.R.	2 113	2 109	N.R.
	Prix moyen des maisons à la revente	193 428	186 111	187 965	N.R.
	Prix moyen des terrains à bâtir	106	123	115	N.R.
	Besoins en construction liés au point mort 2015-2021	775	5 735	6 445	54 168
	Dont besoins liés au desserrement	707	3 697	4 339	41 926

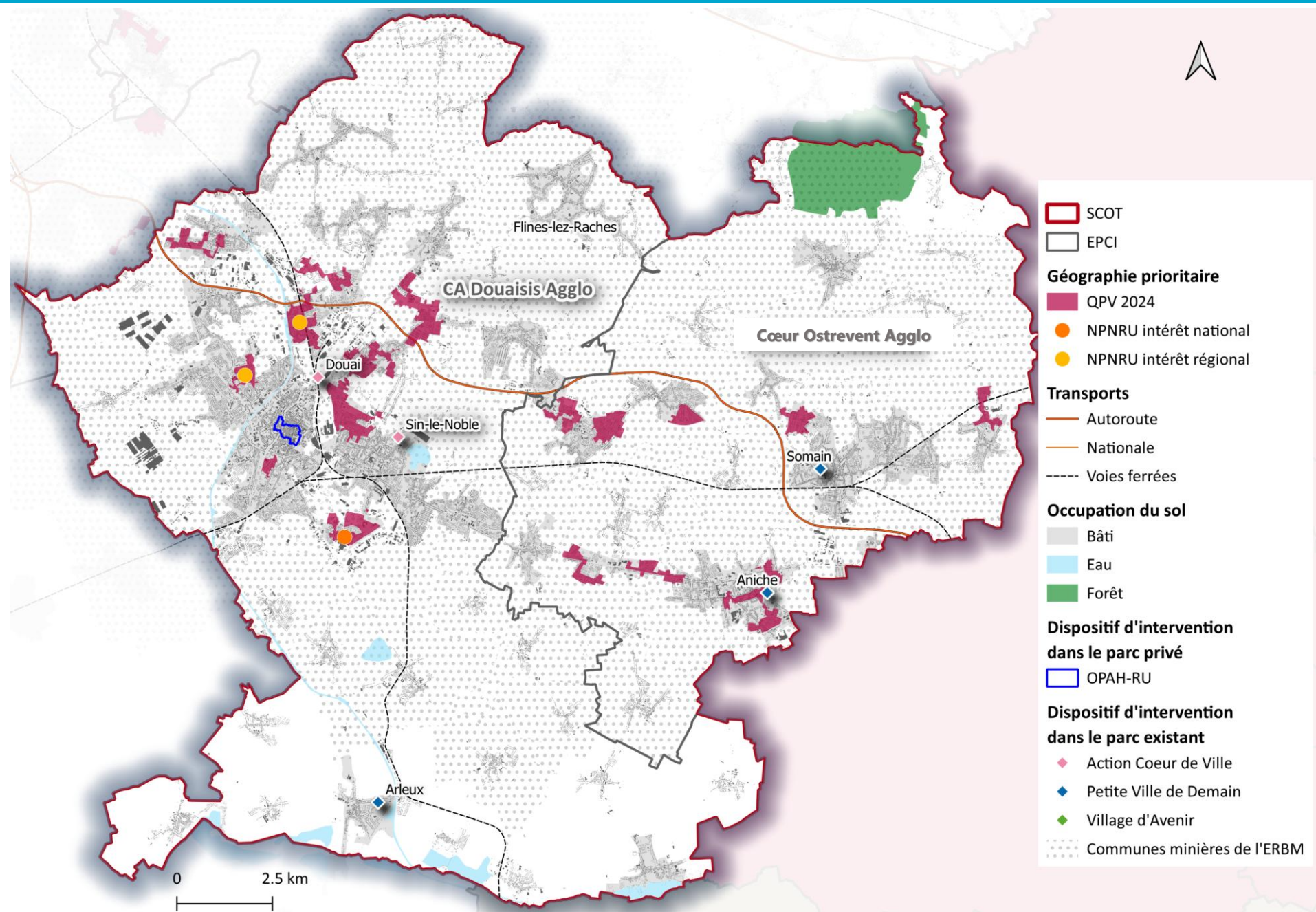


- SCOT
- EPCI
- Géographie prioritaire**
- QPV 2024
- NPNRU intérêt national
- NPNRU intérêt régional
- Transports**
- Autoroute
- Nationale
- Voies ferrées
- Occupation du sol**
- Bâti
- Eau
- Forêt
- Dispositif d'intervention dans le parc privé**
- OPAH-RU
- Dispositif d'intervention dans le parc existant**
- ◆ Action Cœur de Ville
- ◆ Petite Ville de Demain
- ◆ Village d'Avenir
- ◆ Communes minières de l'ERBM

0 2.5 km

Partie 3 – Fiches territoriales – Flandres et Lys (2/2)





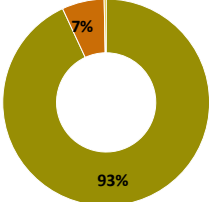
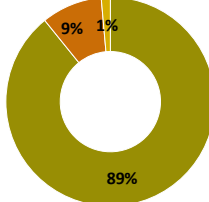
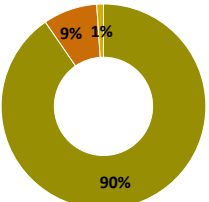
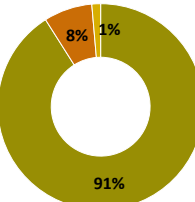

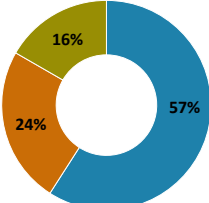
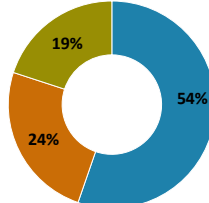
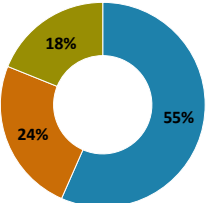
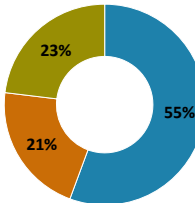

		CC Flandre Lys	CA Cœur de Flandres	SCOT de Flandre et Lys	Nord
	Population 2021	23 148	102 489	125 637	2 611 293
	Evol. 2015-2021	↓ -0.3%	↑ 0.1%	→ 0.0%	→ 0.0%
	Solde naturel	↑ 0.2%	→ 0.1%	→ 0.1%	↑ 0.5%
	Solde migratoire	↓ -0.4%	→ 0.0%	→ -0.1%	↓ -0.3%
	Emplois	6 065	31 300	37 365	1 017 421
	Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	2.0%	1.6%	1.6%	1.3%
	Indice de concentration de l'emploi	0.6	0.7	0.7	1.0
€	Revenu médian par UC	23 180 €	23 240 €	23 229 €	21 340 €
	Logements en 2021	10 346	46 202	56 548	1 251 657
	<ul style="list-style-type: none"> ■ résidences principales ■ logements vacants ■ résidences secondaires 				
	Résidences principales en 2021	9 514	42 862	52 376	1 137 172
	Tension dans le parc HLM	4.0	5.8	5.3	5.8
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriétaires occupants ■ Locataires HLM ■ Locataires du parc privé 				
	Indice de construction 2015-2020	3.4	2.8	3.0	3.8
	Indice de construction 2021-2023	5.1	2.7	3.7	3.8
	Moyenne de logements construits par an 2021-2023	116	271	387	9 822
	Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	114	206	319	10 049
	Prix m ² moyen des appartements à la revente	N.R.	2 318	2 206	N.R.
	Prix moyen des maisons à la revente	182 922	211 887	205 970	N.R.
	Prix moyen des terrains à bâtir	N.R.	85	105	N.R.
Besoins en construction liés au point mort 2015-2021		617	1 354	1 974	54 168
	Dont besoins liés au desserrement	568	1 730	2 302	41 926

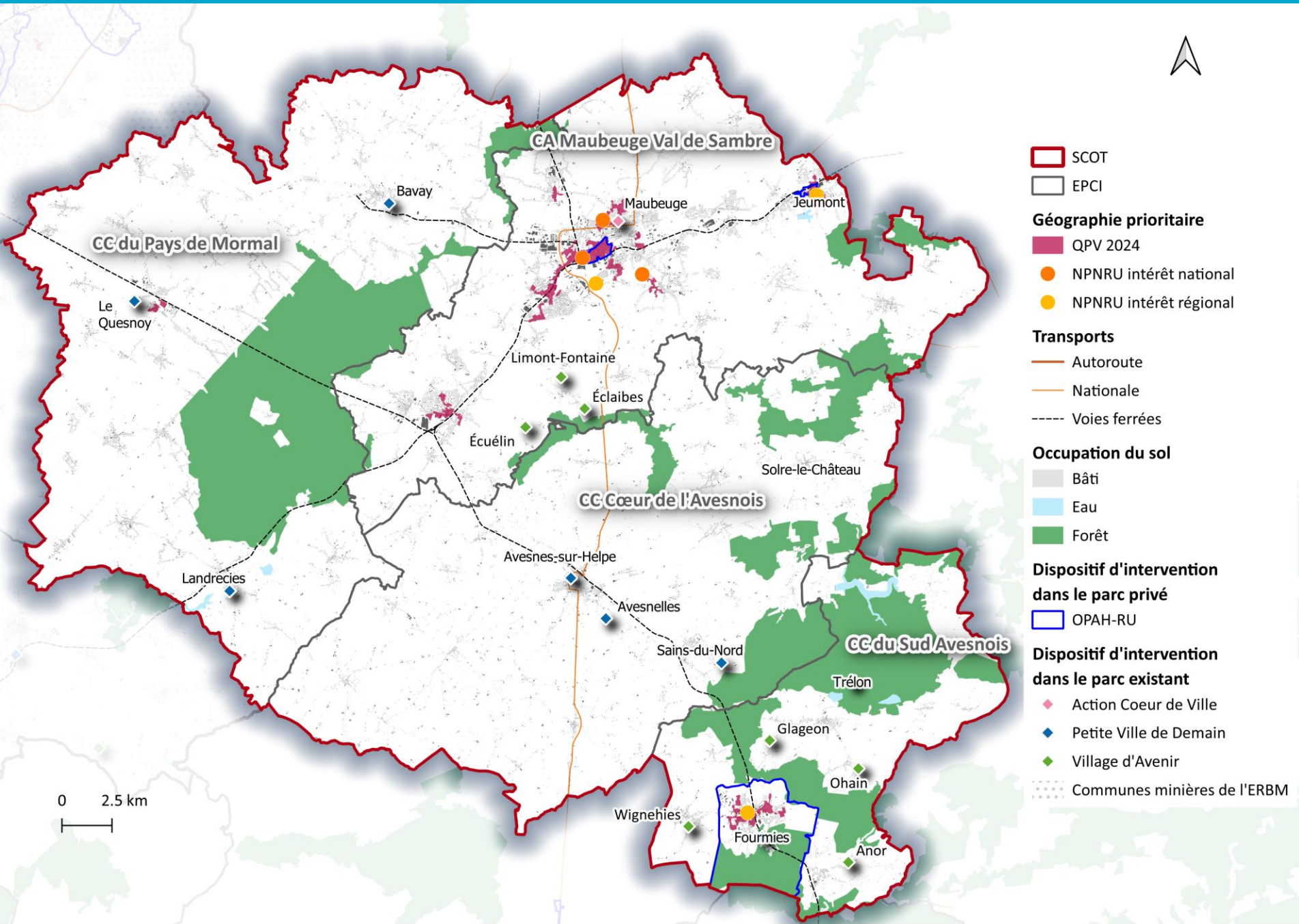


- SCOT
- EPCI
- Géographie prioritaire**
- QPV 2024
- NPNRU intérêt national
- NPNRU intérêt régional
- Transports**
- Autoroute
- Nationale
- Voies ferrées
- Occupation du sol**
- Bâti
- Eau
- Forêt
- Dispositif d'intervention dans le parc privé**
- OPAH-RU
- Dispositif d'intervention dans le parc existant**
- ◆ Action Coeur de Ville
- ◆ Petite Ville de Demain
- ◆ Village d'Avenir
- Communes minières de l'ERBM



Partie 3 – Fiches territoriales – Grand Douaisis (2/2)

		CC Coeur d'Ostrevent	CA du Douaisis (C.A.D.)	SCOT du Grand Douaisis	Nord
	Population 2021	70 431	148 582	219 835	2 611 293
	Evol. 2015-2021	↓ -0.2%	→ -0.1%	↓ -0.1%	→ 0.0%
	Solde naturel	↑ 0.1%	↑ 0.1%	↑ 0.1%	↑ 0.5%
	Solde migratoire	↓ -0.4%	↓ -0.2%	↓ -0.3%	↓ -0.3%
	Emplois	13 247	58 775	72 372	1 017 421
	Evol. Emploi salarié privé 2015-2023	1.3%	1.1%	1.1%	1.3%
	Indice de concentration de l'emploi	0.5	1.1	0.9	1.0
	Revenu médian par UC	20 010 €	20 230 €	20 161 €	21 340 €
	Logements en 2021	31 094	71 083	102 524	1 251 657
	<ul style="list-style-type: none"> ■ résidences principales ■ logements vacants ■ résidences secondaires 				
	Résidences principales en 2021	28 767	63 514	92 613	1 137 172
	Tension dans le parc HLM	4.0	4.6	4.5	5.8
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Propriétaires occupants ■ Locataires HLM ■ Locataires du parc privé 				
	Indice de construction 2015-2020	1.9	1.9	1.9	3.8
	Indice de construction 2021-2023	1.3	1.8	1.5	3.8
	Moyenne de logements construits par an 2021-2023	92	257	348	9 822
	Moyenne de logements commencés par an 2021-2022	63	290	353	10 049
	Prix m ² moyen des appartements à la revente	N.R.	1 423	1 534	N.R.
	Prix moyen des maisons à la revente	152 251	154 484	164 858	N.R.
	Prix moyen des terrains à bâtir	76	98	94	N.R.
Besoins en construction liés au point mort 2015-2021	1 267	1 843	3 156	54 168	
Dont besoins liés au desserrement	1 240	2 273	3 557	41 926	



- SCOT
- EPCI
- Géographie prioritaire**
- QPV 2024
- NPNRU intérêt national
- NPNRU intérêt régional
- Transports**
- Autoroute
- Nationale
- Voies ferrées
- Occupation du sol**
- Bâti
- Eau
- Forêt
- Dispositif d'intervention dans le parc privé**
- OPAH-RU
- Dispositif d'intervention dans le parc existant**
- ◆ Action Coeur de Ville
- ◆ Petite Ville de Demain
- ◆ Village d'Avenir
- Communes minières de l'ERBM

Partie 3 – Fiches territoriales – Sambre Avesnois (2/2)

	CA Maubeuge Val de Sambre	CC du Pays de Mormal	CC du Sud Avesnois	CC Coeur de l'Avesnois	SCOT de Sambre-Avesnois	Nord
--	---------------------------	----------------------	--------------------	------------------------	-------------------------	------



Population 2021

123 545 48 266 24 482 29 098 225 391 2 611 293

Evol. 2015-2021

↓ -0.4% ➔ -0.1% ↓ -1.1% ↓ -0.8% ↓ -0.4% ➔ 0.0%

Solde naturel

↑ 0.2% ➔ 0.0% ↓ -0.1% ➔ -0.1% ➔ 0.1% ↑ 0.5%

Solde migratoire

↓ -0.6% ➔ 0.0% ↓ -1.0% ↓ -0.7% ↓ -0.5% ↓ -0.3%



Emplois

39 512 10 353 7 145 7 852 64 861 1 017 421

Evol. Emploi salarié privé 2015-2023

0.5% 1.7% 1.5% 0.3% 0.7% 1.3%

Indice de concentration de l'emploi

1.0 0.5 0.9 0.7 0.8 1.0



Revenu médian par UC

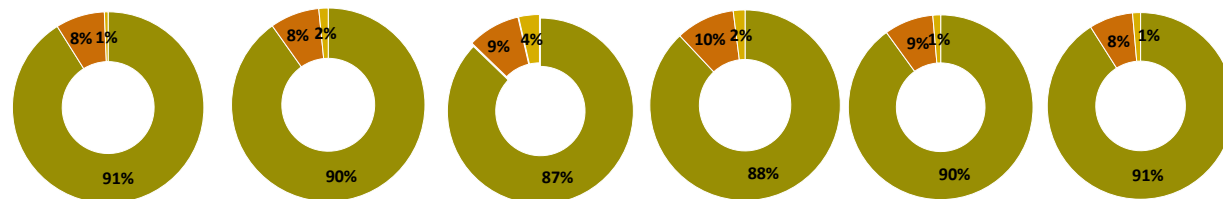
18 380 € 22 920 € 17 850 € 20 600 € 19 558 € 21 340 €



Logements en 2021

58 086 22 313 12 679 14 657 107 735 1 251 657

■ résidences principales
■ logements vacants
■ résidences secondaires



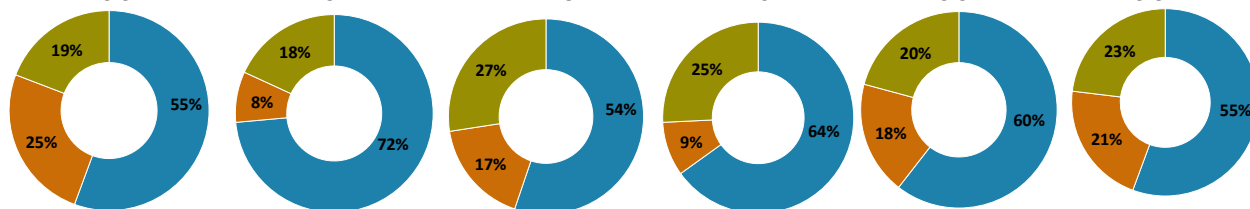
Résidences principales en 2021

52 728 20 080 10 967 12 764 96 538 1 137 172

Tension dans le parc HLM

3.3 5.1 2.8 2.9 3.3 5.8

■ Propriétaires occupants
■ Locataires HLM
■ Locataires du parc privé



Indice de construction 2015-2020

1.2 2.1 0.8 0.7 1.3 3.8

Indice de construction 2021-2023

0.7 1.7 0.4 1.2 1.1 3.8

Moyenne de logements construits par an 2021-2023

82 81 8 33 204 9 822

Moyenne de logements commencés par an 2021-2022

116 94 10 31 250 10 049

Prix m² moyen des appartements à la revente

956 N.R. N.R. N.R. 910 N.R.

Prix moyen des maisons à la revente

121 333 164 139 104 003 120 838 128 860 N.R.

Prix moyen des terrains à bâtir

95 53 N.R. N.R. 67 N.R.

Besoins en construction liés au point mort 2015-2021

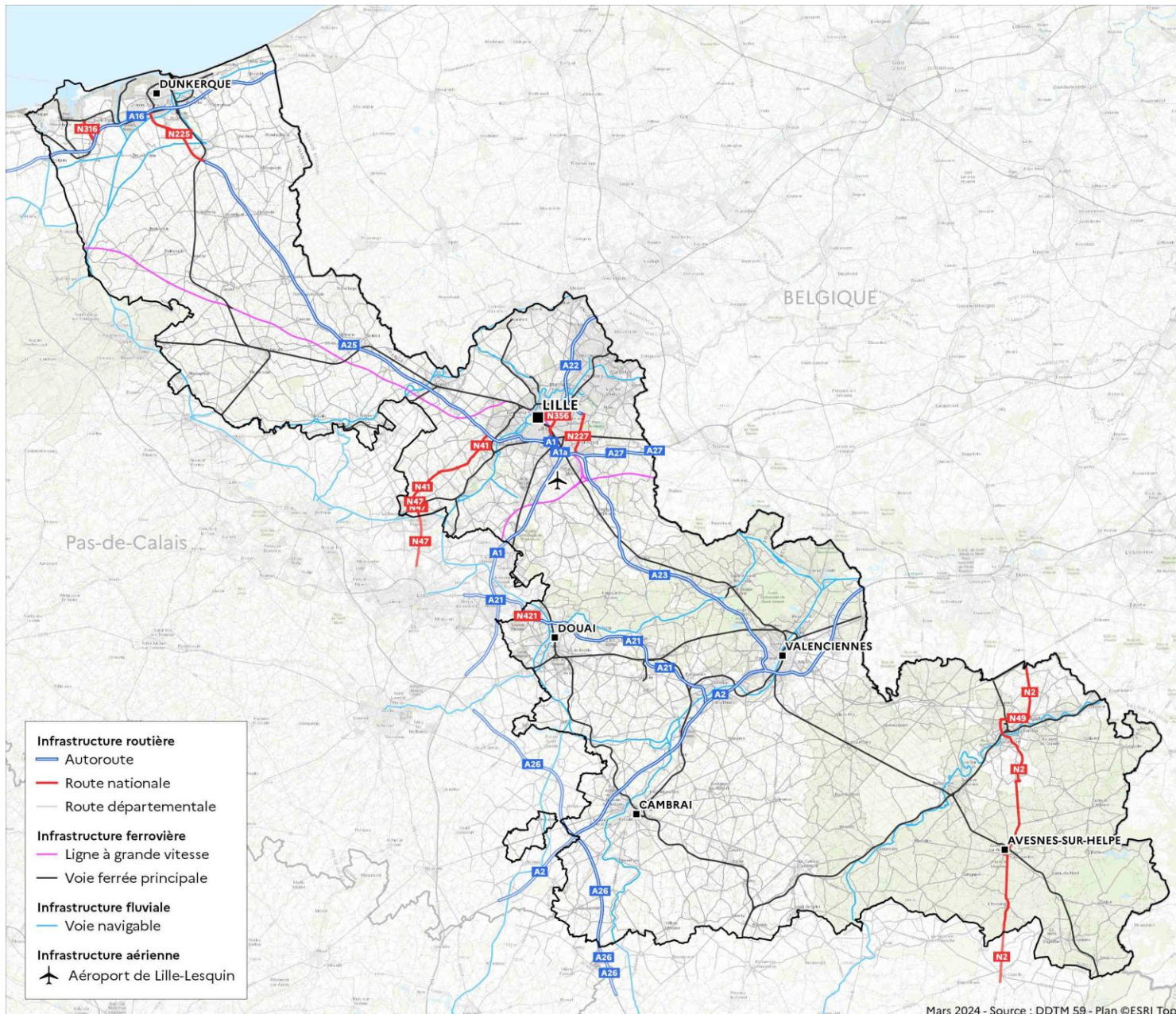
2 121 696 857 790 4 419 54 168

Dont besoins liés au desserrement

1 779 533 610 539 3 417 41 926

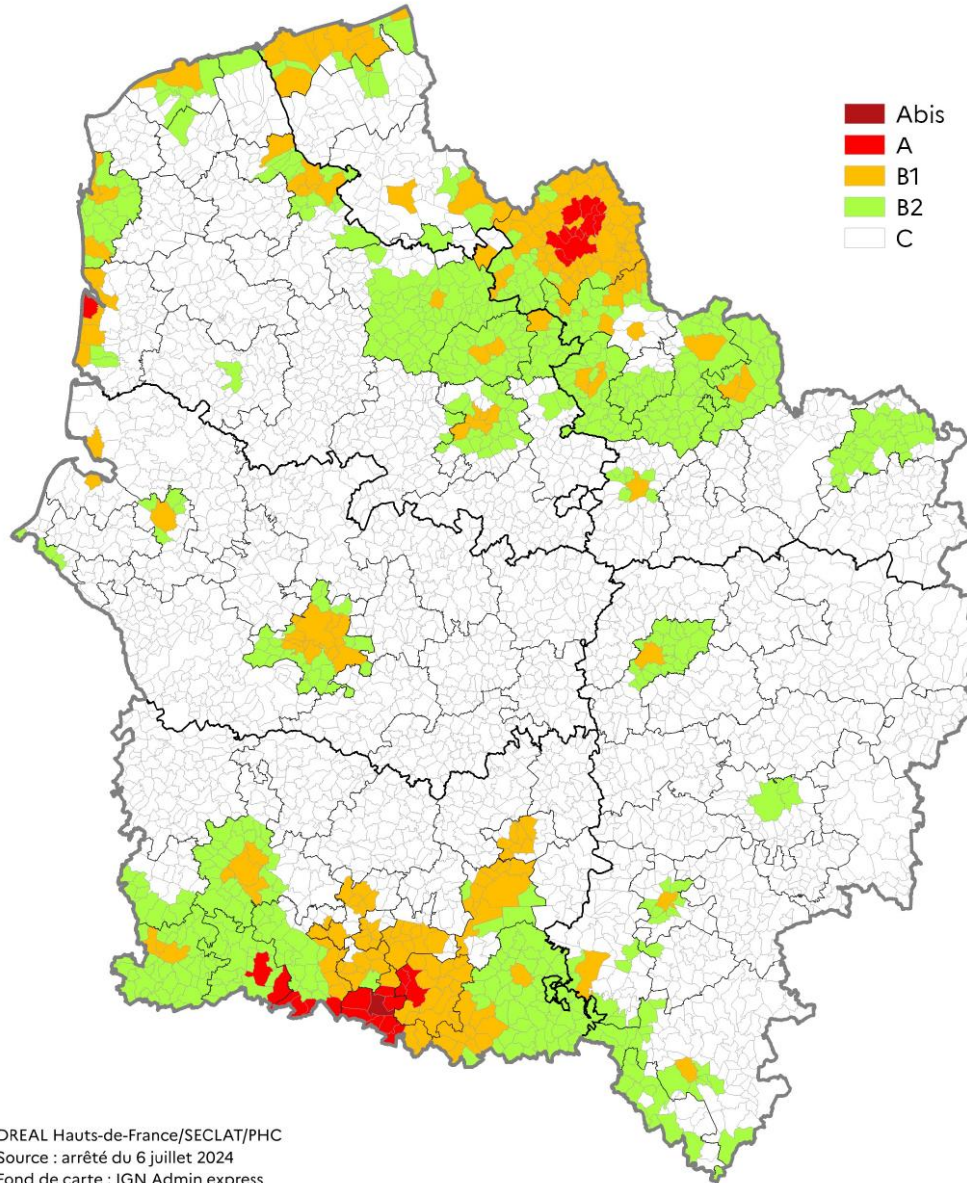
ATLAS CARTOGRAPHIQUE



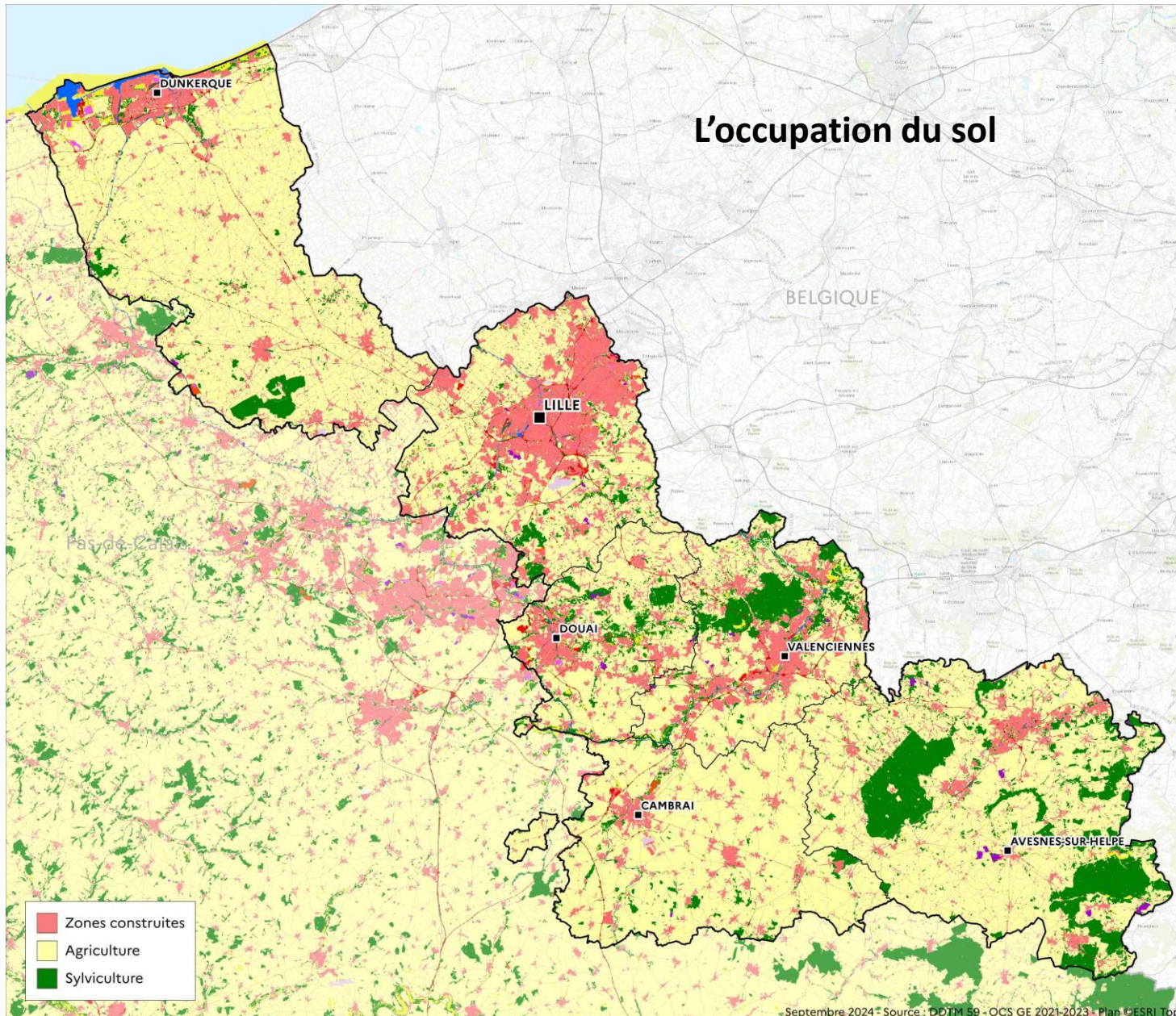


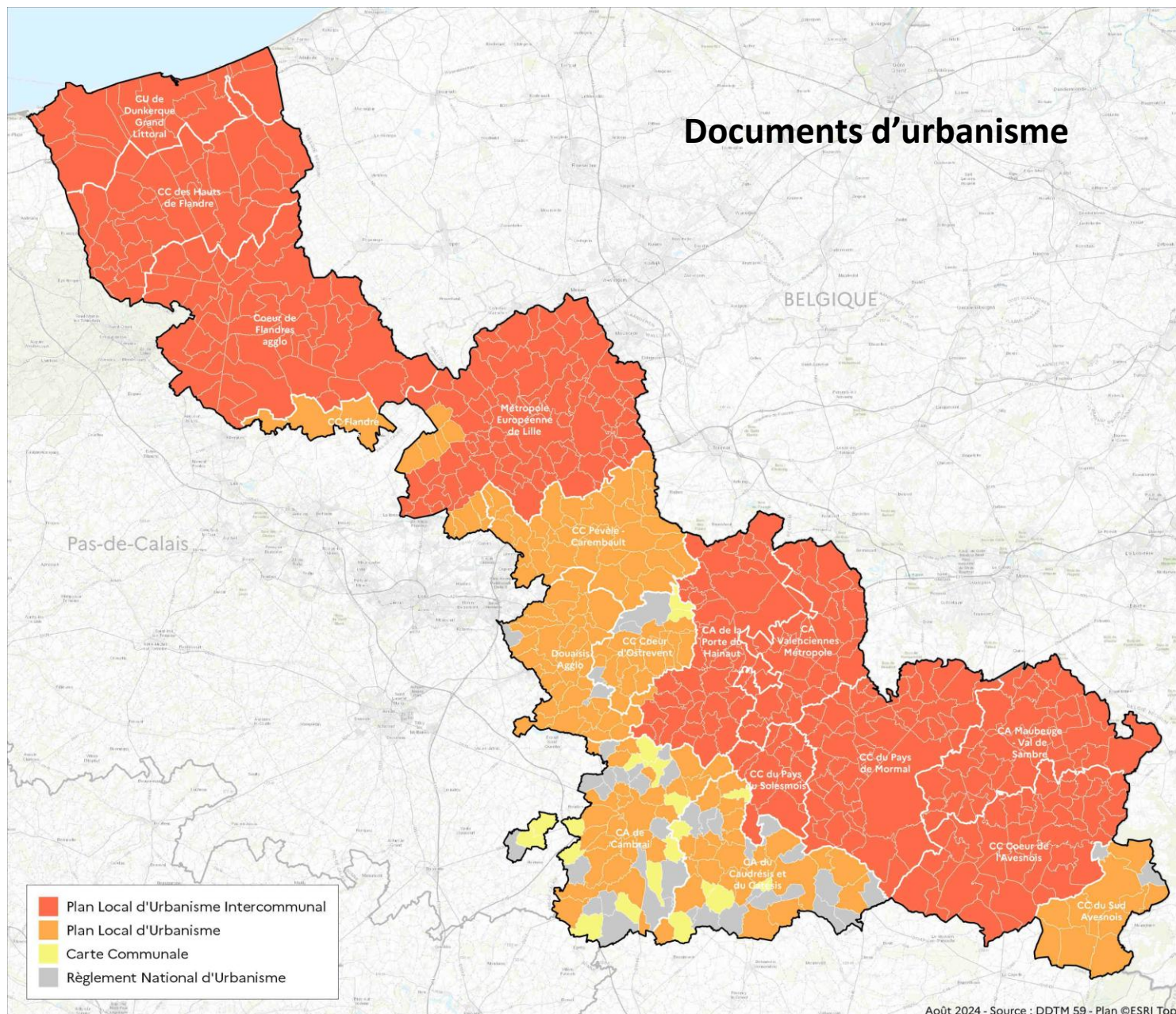
Mars 2024 - Source : DDTM 59 - Plan ©ESRI Topo

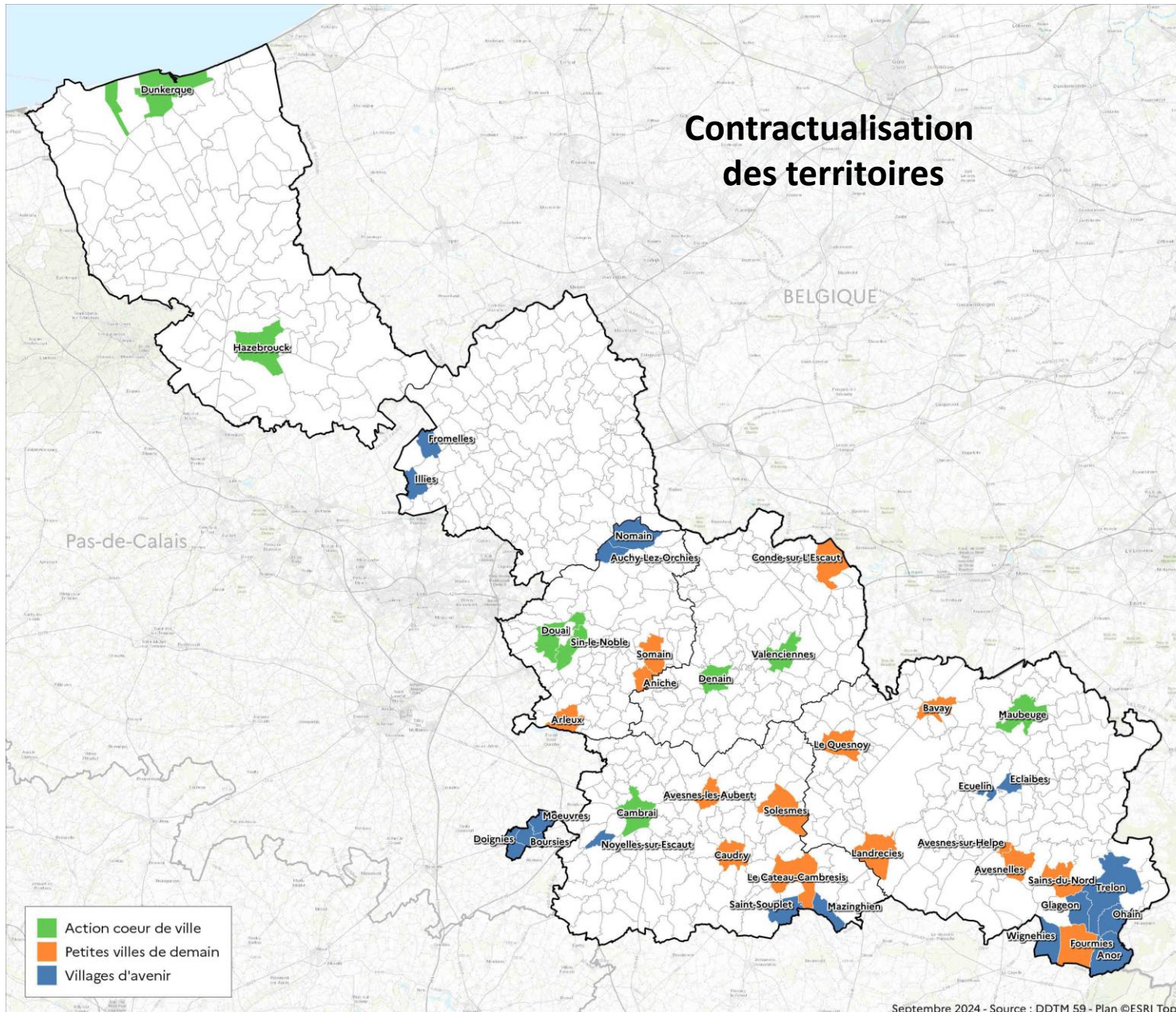
Zonage ABC en vigueur au 8 septembre 2025

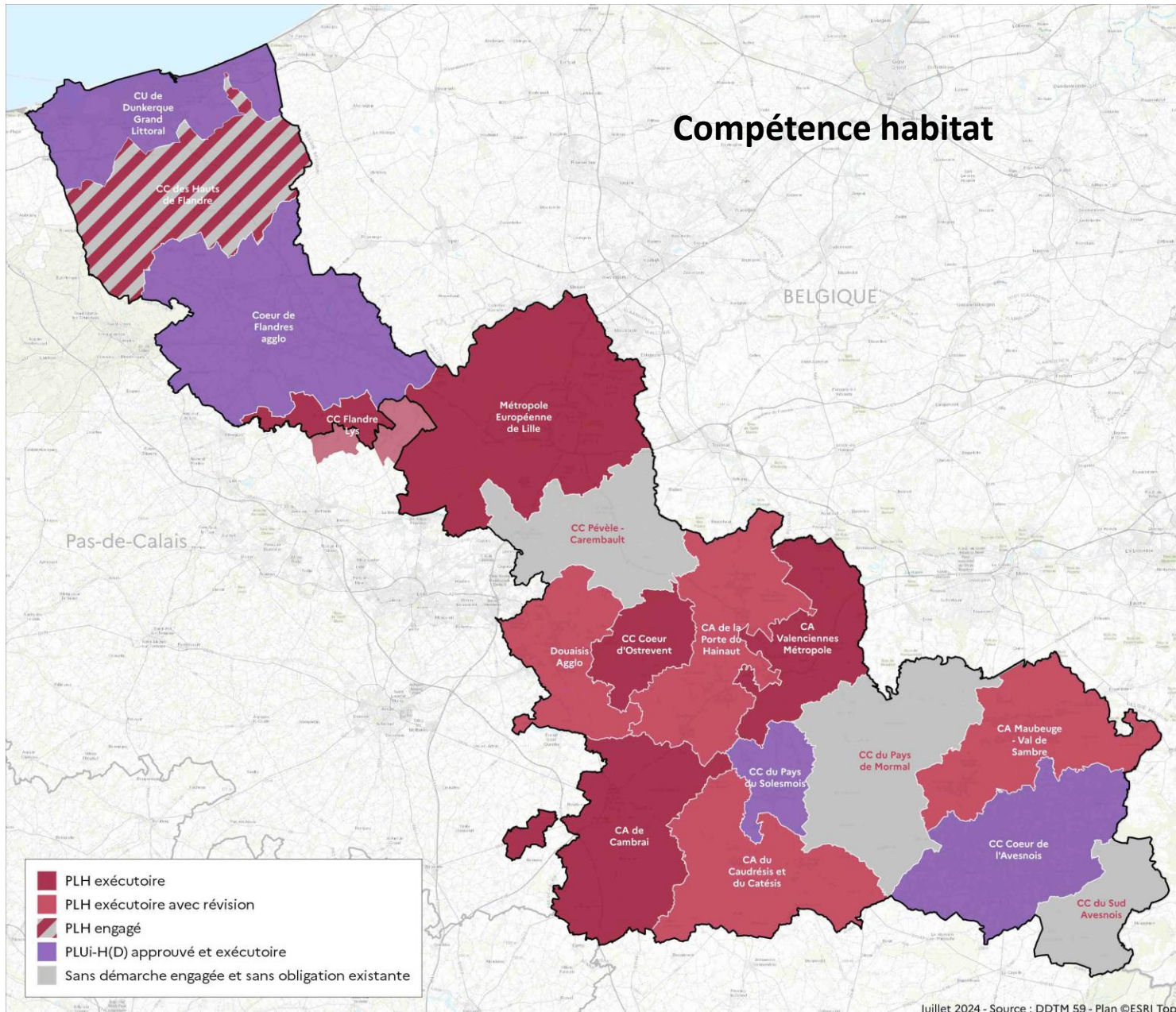


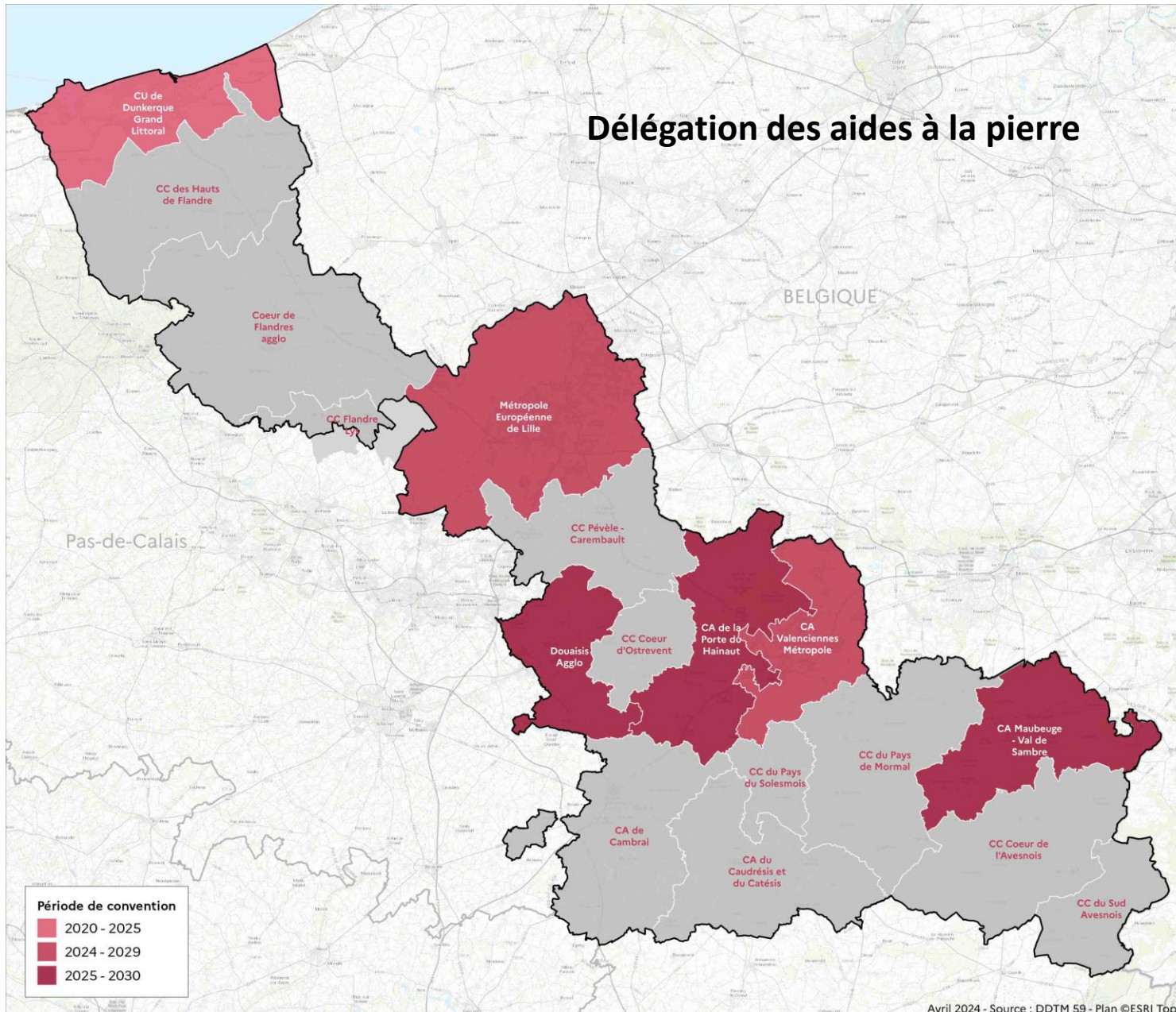
DREAL Hauts-de-France/SECLAT/PHC
Source : arrêté du 6 juillet 2024
Fond de carte : IGN Admin express

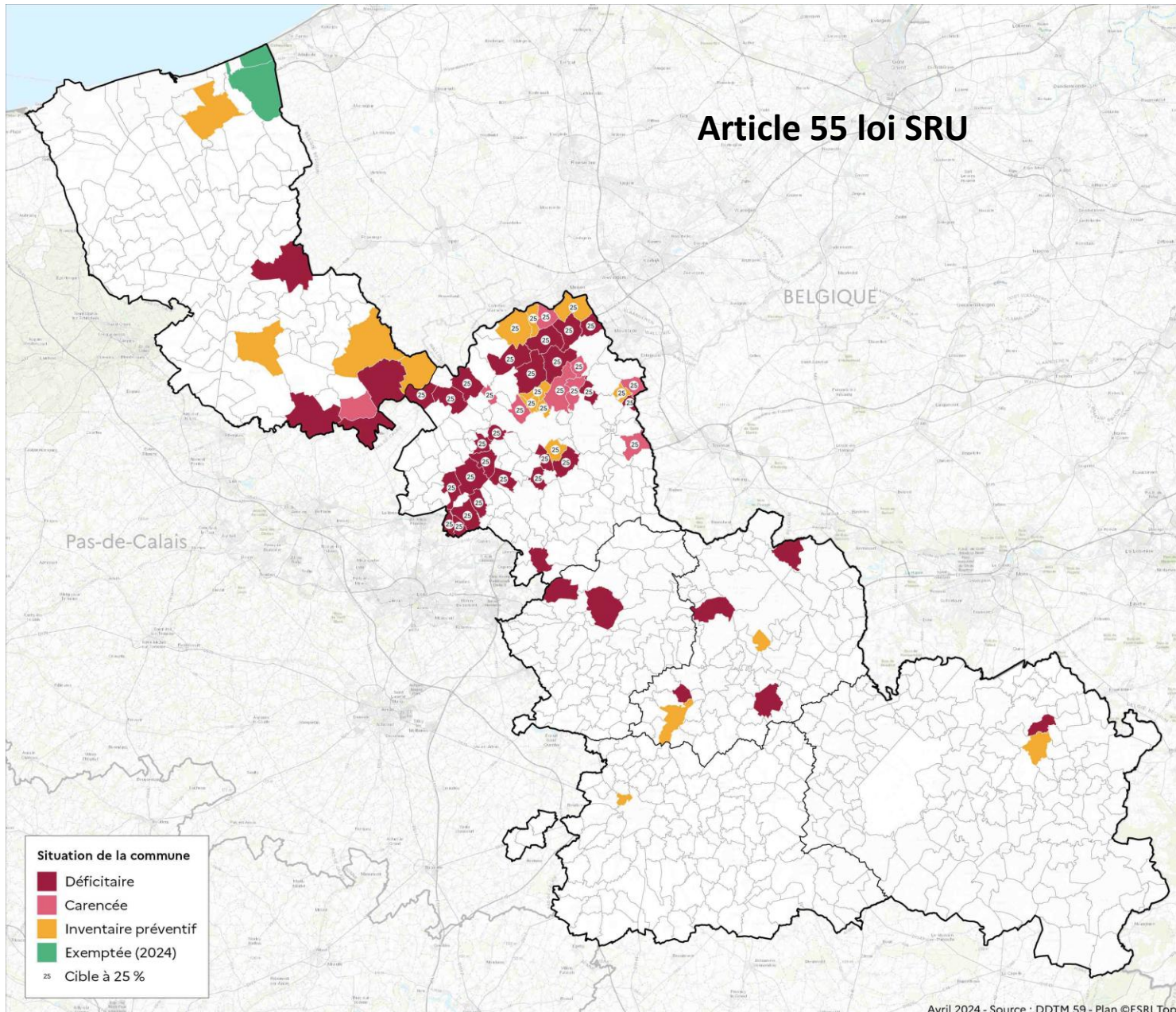


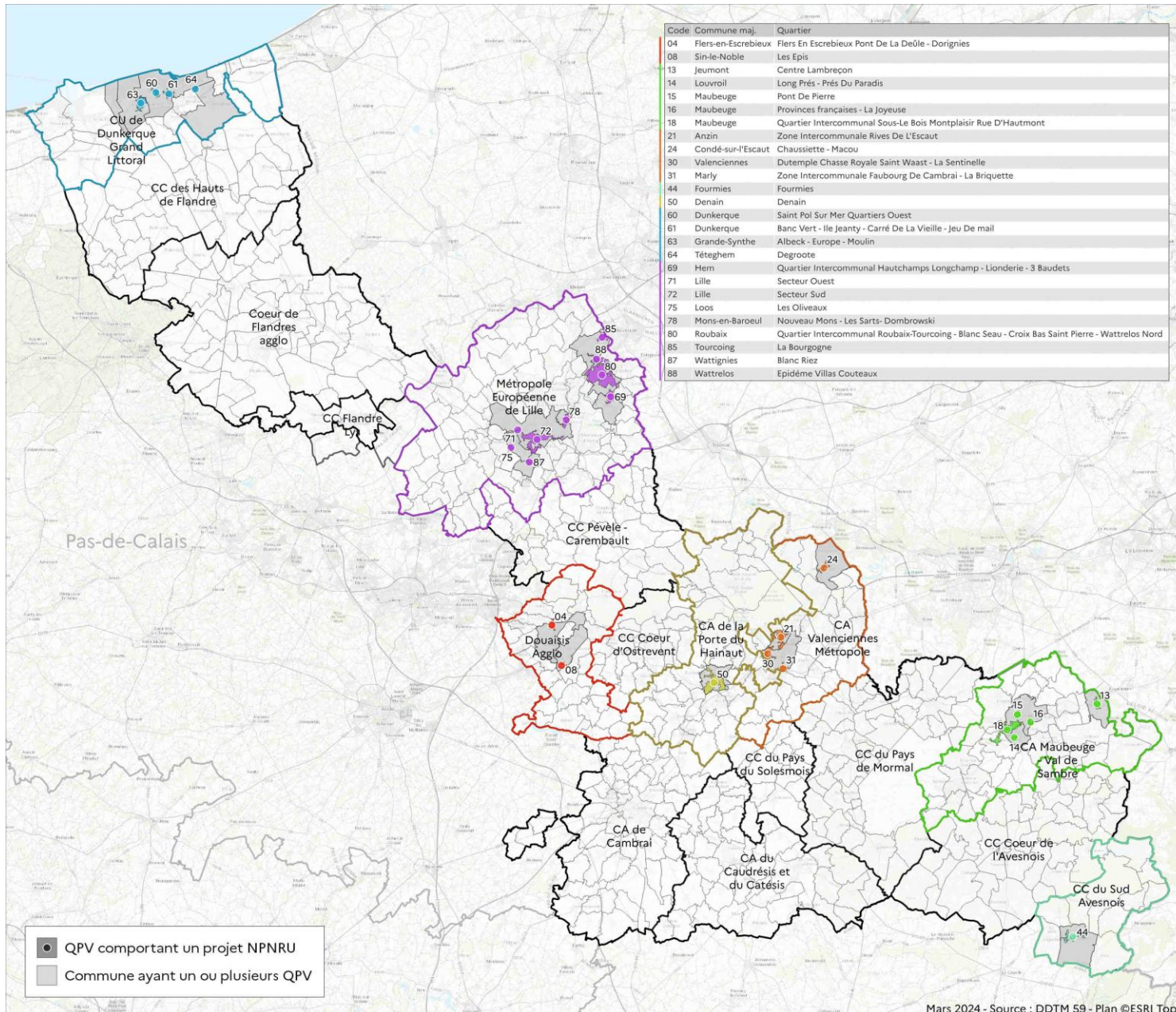




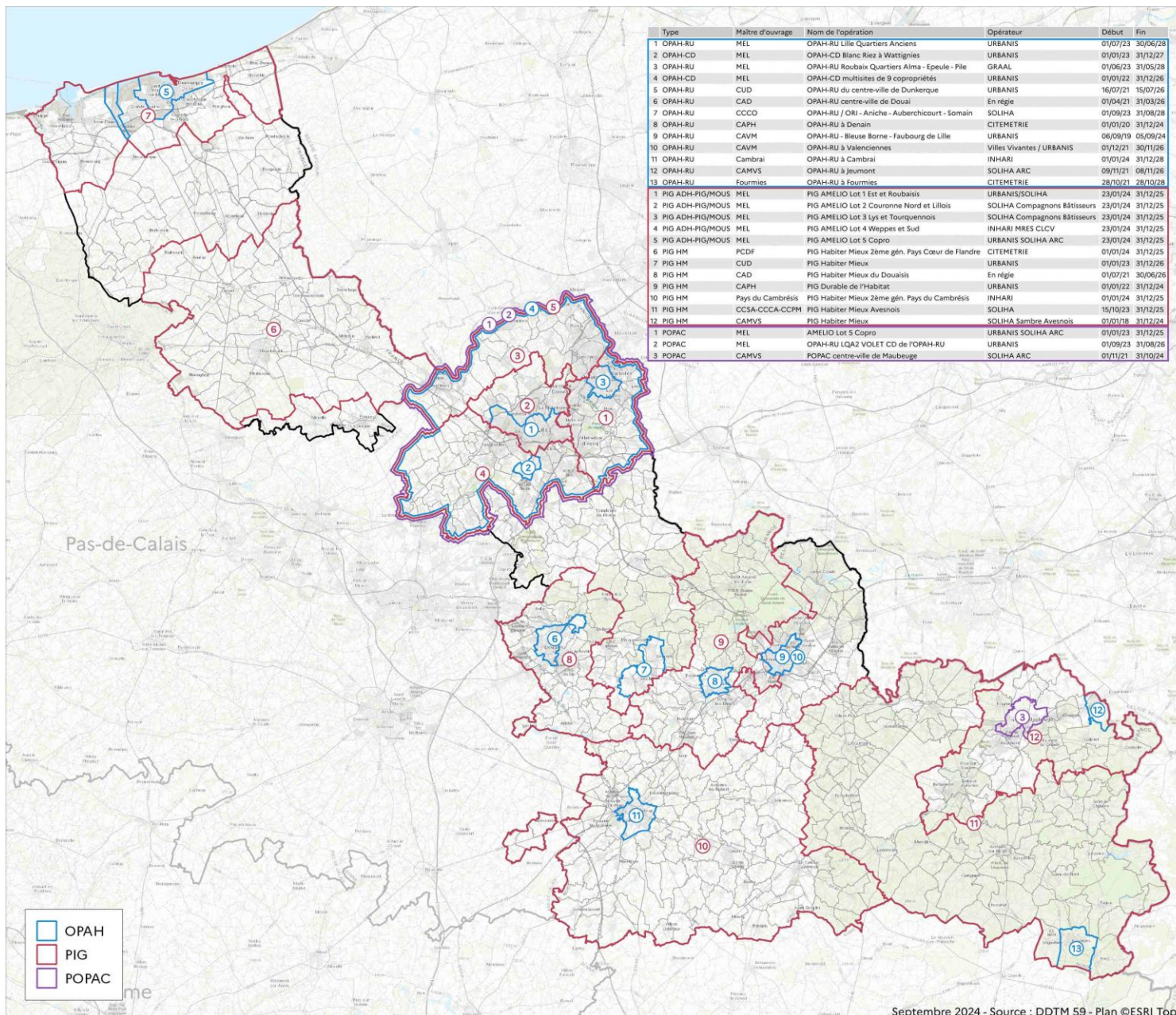








Mars 2024 - Source : DDTM 59 - Plan ©ESRI Topo



Septembre 2024 - Source : DDTM 59 - Plan ©ESRI Topo

CONSTRUIRE L'HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE DE DEMAIN

Plan d'actions recentré au 21/10/25

Sommaire

Contexte	3
Feuille de route opérationnelle	11
I – Mobiliser les leviers départementaux au service d’un habitat diversifié, durable et de qualité	15
1.NEHS	16
2.Habitat rural	17
3.Logements communaux	18
4.J’Amén’Age59	19
5.Déploiement d’une offre nouvelle de logements sociaux (Convention Partenord Habitat)	20
6.Les missions départementales de l’ADIL	21
II – Encourager l’innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d’habitat	22
6. BRIC59	23
7. OPF – Observation Partenariale des Friches	24
8. Offre spécifique aux publics fragiles via la convention Partenord Habitat	25
9. OFS – Organisme de Foncier Solidaire	26
10. Nordsem	27
III – Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l’habitat	28
11.ODH – Observatoire de l’Habitat	29
12. La coordination sur le volet autonomie (SPDA, CFHI, CFPPA)	30
13.Contribution à la gouvernance des pactes territoriaux du Nord	31
14.Comité stratégique du PDH	32
Glossaire	33

Contexte

Cette partie s'attache à rappeler les travaux réalisés en 2025 ayant pour but de recentrer le PDH :

- L'évaluation à mi-parcours de la feuille de route du PDH
- L'actualisation du diagnostic
- Les ateliers partenariaux

LE PDH du Nord

Le PDH

En 2021, le Département et l'Etat se sont associés pour élaborer le Plan Départemental de l'Habitat du Nord.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) s'inscrit dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation. Celui-ci précise qu'un PDH doit être élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département et permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le PDH comporte :

- **un diagnostic territorial** sur le fonctionnement des marchés du logement
- **un document d'orientation** (principes et objectifs permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement)
- **un dispositif d'observation de l'habitat** dans le département (une grille d'indicateurs homogène sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés)

Fort des rencontres et échanges avec les acteurs de l'habitat et du logement, la stratégie départementale s'est dessinée autour de **4 grands axes d'intervention pour mettre en œuvre le PDH** :

- Axe 1 : Produire l'habitat durable et solidaire de demain
- Axe 2 : Mieux répondre aux besoins des publics cibles du département
- Axe 3 : Renforcer les interventions sur le parc existant
- Axe 4 : Développer une vision stratégique sur l'Habitat

PDH et PDALHPD : deux démarches structurantes et complémentaires pour les politiques de l'habitat et du logement

Le Plan Départemental de l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées sont complémentaires et relèvent de portées opérationnelles différentes.

Le Plan Départemental de l'Habitat est un outil de cadrage qui vise à mettre en cohérence les politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti. Il base ses actions sur la réalisation d'un diagnostic approfondi du marché de l'habitat local et sur un dispositif d'observation.

A l'échelle départementale, **le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise à faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent** aux personnes et aux familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Basé sur une évaluation des besoins, il prévoit, tout comme le PDH, la mise en place de dispositifs de suivi et d'observation. **Le 9 décembre 2025, le PDALHPD 2026-2030 révisé a été présenté en comité de pilotage.** Celui-ci se structure en **5 grandes orientations** :

1. Favoriser l'appropriation, la gouvernance et territorialiser le plan
2. Poursuivre l'évolution de l'offre d'hébergement et de logement pour fluidifier les parcours et répondre aux besoins des personnes
3. Prévenir les ruptures de parcours et favoriser le maintien dans le logement
4. Soutenir l'insertion par le logement et adapter les modalités d'accompagnement pour répondre aux besoins des personnes, dans les principes du logement d'abord
5. Evaluer la mise en œuvre du Plan

Rappel de la démarche d'évaluation du PDH à mi-parcours

Après plus de 3 années de mise en œuvre, une évaluation à mi-parcours a été lancée en décembre 2024 dont les enjeux sont de :

- Interroger et actualiser le plan d'actions sur la période restante ;
- Fédérer élus et partenaires locaux autour d'une réflexion collective en les associant sur des temps choisis ;
- Articuler la stratégie habitat du PDH avec les modalités d'intervention du Département et de ses partenaires ;
- Contribuer à enrichir l'observatoire de l'habitat avec des indicateurs utiles pour évaluer les politiques publiques menées.

Décembre 2024 : COPIL de lancement
Présentation de la démarche évaluative et du calendrier



1^{er} semestre 2025

Actualisation du diagnostic et proposition de 2 fils rouges



Réalisation de l'évaluation du PDH à mi-parcours par la DMEN

24 juin 2025 : Cotech

Restitution des éléments saillants du diagnostic



Animation d'ateliers techniques

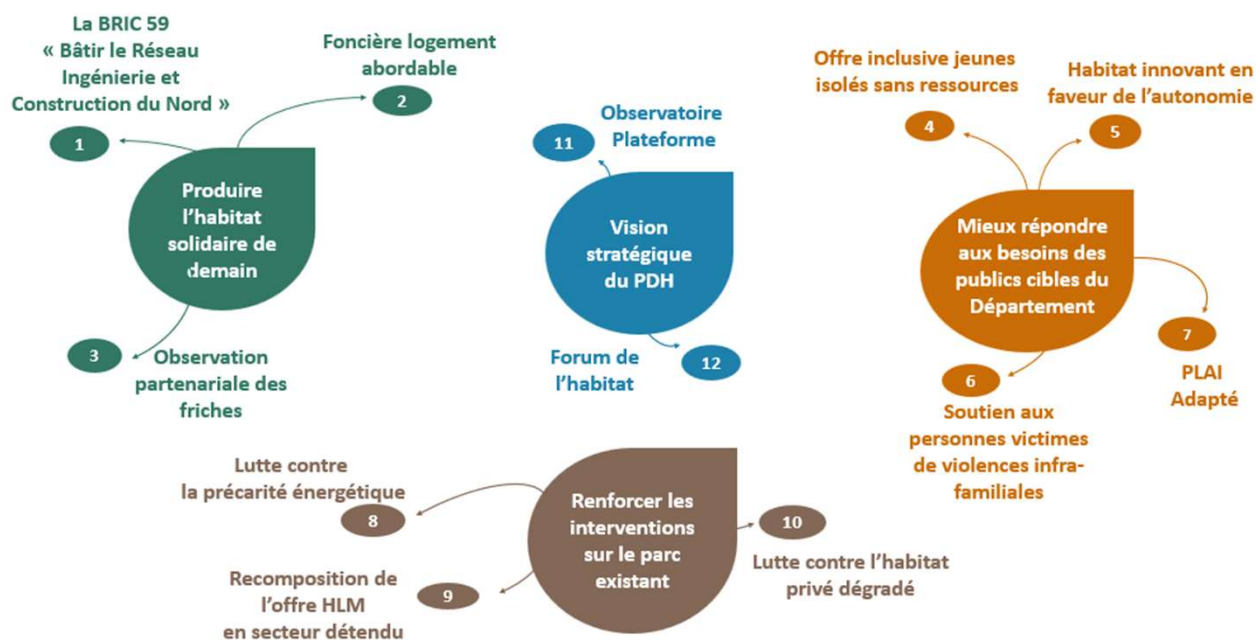
21 octobre 2025 : COPIL de restitution du PDH recentré

L'évaluation de la feuille de route

Les objectifs de l'évaluation à mi-parcours sont les suivants :

- Interroger l'appréciation des parties prenantes concernant la méthodologie du PDH et les actions mises en œuvre ;
- Réinterroger les indicateurs de suivi du plan ;
- Supprimer, réajuster ou réécrire un certain nombre d'entre eux ;
- Analyser le degré de réalisation des actions et mesurer, le cas échéant, leur efficacité ;
- Formuler des préconisations quant à l'actualisation du PDH.

Le schéma ci-contre reprend les grands axes d'interventions et les actions évaluées.



Les principales conclusions de l'évaluation à mi-parcours

Tout d'abord, l'évaluation à mi-parcours a mis en exergue que la majorité des actions prévues dans le Plan Départemental de l'Habitat sont effectives. Par ailleurs, le PDH est bien identifié comme un outil de collaboration. En effet, la participation aux instances (COTECH / COPIL et ateliers) et à l'évaluation des différents acteurs atteste d'une volonté d'action collaborative.

Néanmoins, dans une démarche d'amélioration continue, plusieurs préconisations ont été pointées pour la période restante de mise en œuvre du PDH. De façon non exhaustive, il apparaît essentiel de :

- **Impliquer davantage les élus aux instances dédiées ;**
- **Recentrer les actions du PDH sur les champs de compétence et les moyens du Département ;**
- **Clarifier les objectifs du PDH** pour faciliter son appropriation par les acteurs et permettre une meilleure coordination des projets et des acteurs ;
- **Reformuler les fiches actions** de manière plus concrète et opérationnelle (certaines fiches peuvent décrire des actions tandis que d'autres décrivent des orientations) ;
- **Retravailler les indicateurs de suivi et d'évaluation ;**

- **Améliorer la mesure d'efficacité des actions** et la cohérence globale des objectifs ;
- **Expliciter les liens et relations des actions du PDH avec les autres plans d'actions** dédiés aux publics prioritaires et aux politiques habitat (PDALHPD et PLH) ;
- Pour « *faire vivre* » le PDH, **clarifier les instances et leur programmation** (*programmation annuelle des COTECH et COPIL*) ;
- Au-delà du volet diagnostic du PDH, **donner une meilleure visibilité à l'avancement du plan d'actions** (via les instances et les outils de suivi).

Un diagnostic actualisé dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours



Baisse de la croissance démographique /
augmentation des besoins endogènes

Forte dynamique économique

Une crise immobilière marquée sur le marché privé

Les difficultés de parcours résidentiels

Le changement de modèle de production et
l'engagement sur le parc existant

Fiches de synthèse par SCOT et EPCI

Atlas cartographique

En synthèse, que retenir du diagnostic actualisé ?

Les besoins en logements changent de nature

- Une production stable depuis 15 ans : autour de 9 800 nouveaux logements/an
- Mais une augmentation des besoins liés à la baisse de la taille moyenne des ménages (2,25 personnes /ménage)

Des trajectoires différenciées en termes de construction

- Une baisse constante de la production dans les communes rurales et les pôles d'envergure régionale
- Indice de construction de 3,6 à l'échelle du Département (0,7 logt/an/1000 hab. dans l'avesnois et 5,2 dans la MEL)

L'impact de l'emploi sur le besoin en logements

- Une évolution de l'emploi salarié privé qui concerne l'ensemble du territoire
- Des perspectives d'emploi importantes
- +1,3% à l'échelle du Département contre 1,1% à l'échelle régionale, mais très variable selon les territoires
- Alors que la construction est au ralenti

Une crise de l'immobilier qui se durcit

- Une forte baisse des transactions immobilières : un volume global de mutation divisé par 2 entre 2014 et 2024, (de 28 000 mutations en 2014 à 14 000 en 2024)
- Un constat qui concerne toutes les catégories de mutation : maisons, terrains à bâtir, appartements, appartements en bloc.
- Une baisse de la production de logements sociaux (3514 agréments en 2023)

Une moindre progression de la vacance... mais un potentiel à remobiliser sur les marchés

- 92 500 logements vacants, soit 7,4% des logements (8% en France Métropolitaine)
- Un fort ralentissement de la progression des logements vacants
- Une dynamique d'investissement de petits porteurs de projets en périmètre Action Cœur de Ville

Pour faire face à la crise du logement, la production de logements à venir n'a pas besoin de répondre à la croissance démographique (en ralentissement) mais doit répondre aux besoins endogènes (besoin de petites typologies notamment)

Il s'agit aussi de prioriser la remobilisation du foncier et le développement d'une offre de qualité, performante énergétiquement et financièrement accessible.

Un équilibre à trouver sur l'intensité de la construction et la consommation d'espace entre les territoires urbains et ruraux.

Les ateliers organisés le 24 juin 2025



A travers le diagnostic actualisé, 2 fils rouges majeurs ont été identifiés pour être travaillés collectivement avec les partenaires en ateliers techniques le 24 juin 2025.

Ces échanges ont permis de venir nourrir la feuille de route recentrée du PDH :

➤ La reconquête des centres anciens et la coordination foncière et immobilière

- S'appuyer sur les dispositifs existants (ANAH, ACV, PVD, NEHS, habitat rural...)
- Innover en matière de maîtrise des propriétés, impliquer les petits bailleurs privés
- Expérimenter un outil d'alliance et de portage foncier pour développer des opérations d'aménagement en péréquation foncière (OFS, NORDSEM)

➤ La transition démographique : adapter et changer de logement pour accompagner le vieillissement

- Coordonner les acteurs de l'autonomie et de l'habitat ; et s'appuyer sur les initiatives en cours (Conférences des Financeurs Habitat Inclusif et Personnes Agées, SPDA – Service Public Départemental de l'Autonomie)
- Recenser les dispositifs, démarches et données sur le vieillissement de la population pour mieux communiquer auprès des professionnels (offre de services départementale dans le cadre des pactes territoriaux et du SPDA, aides aux travaux pour l'adaptation, inclure un volet autonomie dans l'observatoire de l'habitat, cartographie du bien-vieillir)
- Accompagner le parcours résidentiel des séniors (accompagner les ménages vers l'adaptation de leur logement via les aides aux travaux ANAH / département / Caisses de retraite, accompagner les mutations vers un logement adapté via le développement de conventions inter-bailleurs, disposer d'une définition partagée du logement « adapté »)

Feuille de route opérationnelle

Le PDH se structure autour d'une stratégie d'intervention en 4 axes. Les travaux réalisés dans le cadre de la démarche d'évaluation ont mis en exergue **une nécessaire restructuration des actions autour de ces 4 axes avec une visée plus opérationnelle.**

Il s'agit aussi d'intégrer les 2 fils rouges de manière transversale dans la révision des actions :

- « La reconquête des centres anciens et la coordination foncière et immobilière »
- « La transition démographique : la mutation et l'adaptation des logements pour accompagner le vieillissement ».

La feuille de route s'organise en un plan recentré en 3 volets d'actions :

- I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité**
- II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat**
- III. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat**

Les grands axes d'intervention du PDH

Produire l'habitat solidaire de demain

Les analyses établies au sein du PDH ont démontré que les territoires du Nord (hors MEL) sont confrontés aux questions de « prix de sortie contraints » par des marchés immobiliers limités en valeur. De ce fait, **le marché de la production neuve se développe difficilement hors MEL, quel que soit le type de produit** (PLAI adaptés, habitat inclusif, produits pour les primo-accédants, etc).

Pour répondre aux besoins identifiés, il convient de mettre en relation les ressources foncières, les projets urbains et les nouvelles capacités apportées par des montages apportant une réponse plus sécurisante pour les acteurs :

- la création d'une foncière (OFS),
- les dispositifs à proposer des logements locatifs à loyers abordables en secteur rural (Habitat rural, logements communaux),
- La convention départementale avec Partenord Habitat,
- L'outil NORDSEM à mobiliser,
- Les initiatives porter par la direction de l'autonomie (CFHI, CFPPA)

Mieux répondre aux besoins des publics cibles

Le PDH, dans la continuité des enjeux soulevés par le PDALHPD, a identifié des publics pour lesquels l'offre de logements n'est pas en adéquation avec les besoins exprimés :

- les jeunes vulnérables et plus particulièrement les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE)
- les personnes âgées et/ou en situation de handicap
- les personnes victimes de violences infra-familiales
- Plus largement, les ménages les plus précaires (pour qui la mobilisation des dispositifs et le déploiement de l'offre en logements PLAI adaptés, peuvent être des réponses à apporter).

Renforcer les interventions sur le parc existant

L'intervention sur le parc existant représente un **axe majeur du PDH**.

Il vise à renforcer l'action départementale en faveur de l'amélioration du parc de logements destiné aux ménages les plus fragiles (en lien avec les actions mises en œuvre par les territoires et l'Etat via les pactes territoriaux France Rénov') par :

- l'OFS de Partenord Habitat,
- le financement des missions d'intérêt général de l'ADIL (information et conseil des ménages),
- la rénovation énergétique des passoires thermiques,
- la mise en sécurité et le traitement de l'habitat dégradé,
- la remise sur le marché locatif de biens vacants et de biens à loyers abordables,
- l'adaptation du parc à la perte d'autonomie.

Partager une vision stratégique

Le partage d'une vision stratégique à l'échelle départementale s'inscrit dans les objectifs du PDH qui vise à structurer et coordonner les politiques habitat. Pour ce faire, **le Département anime ou participe à plusieurs démarches et outils :**

- l'Observatoire De l'Habitat (ODH), qui permet de mettre à jour les constats établis dans le diagnostic et d'évaluer la trajectoire prise par le Département et ses partenaires en matière d'habitat,
- l'observation Partenariale des Friches (OPF), qui permet de recenser et de qualifier les friches des territoires,
- l'instance technique « la BRIC59 », qui permet d'instaurer un espace de réflexion et de partage d'expérience entre partenaires,
- l'organisme de foncier solidaire (OFS),
- la contribution départementale aux Pactes territoriaux France Rénov' par la mise à disposition de son offre de service,
- et le comité stratégique qui est l'instance de suivi annuelle du PDH.

Feuille de route recentrée du PDH à mi-parcours

Le PDH, piloté par la Direction Territoires et Transitions du Département, vise à structurer et coordonner les politiques de logement à l'échelle départementale ; mais aussi à faire le trait-d'union avec les travaux engagés par la Direction de l'Action sociale (actions du PDALHPD) et la Direction de l'Autonomie (CFHI et CFPPA) en matière de logement.

La feuille de route actualisée à mi-parcours n'est pas constituée de nouveaux axes stratégiques et de nouvelles actions. Dans le contexte particulier de crise du logement, le prochain PDH sera l'occasion de tenter de corriger les points de difficultés rencontrés.

En revanche, la feuille de route est organisée en 3 nouveaux volets d'actions. Les fiches actions ont également été reformulées de manière plus concrète et opérationnelle, en cohérence avec les compétences du Département et avec les préconisations issues de l'évaluation réalisée par la DMEN :

- **Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité** : Ce volet d'actions inclut les dispositifs habitat départementaux, les missions départementales de l'ADIL et l'aide à l'investissement pour la construction neuve auprès de Partenord Habitat. Ces actions visent à accompagner le vieillissement de la population, la réhabilitation du parc existant, la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs et la création de logement à loyers abordables. Il s'agit plus particulièrement de mieux communiquer sur ces dispositifs auprès des professionnels en contact avec les habitants.

- **Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat** : Ce volet d'actions inclut les initiatives permettant d'identifier les potentialités foncières et d'intervenir auprès des territoires pour y développer du logement de qualité, durable et abordable (OFS, NORDSEM, OPF). Ce volet comprend également une action en faveur du relogement des publics vulnérables en lien étroit avec le PDALHPD (jeunes, personnes âgées, victimes de violences intrafamiliales) ; et l'animation d'une instance technique partenariale (BRIC59) visant à échanger et partager des sujets à enjeux, expériences et pistes à l'échelle départementale.
- **Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat** : L'observatoire Départemental de l'Habitat viendra nourrir la connaissance des territoires pour y développer une stratégie adaptée aux réalités territoriales (par exemple concernant l'accompagnement du vieillissement de la population, la redynamisation des centres anciens, la création de logements abordables, etc.). Il s'agira aussi de travailler en lien étroit avec la direction autonomie et les dispositifs associés en matière d'habitat et de parcours résidentiels des seniors (Conférences des Financeurs Habitat Inclusif et Personnes Agées, SPDA – Service Public Départemental de l'Autonomie) ; et avec l'ANAH et les territoires dans le suivi et la mise en œuvre des pactes territoriaux France Rénov'. Enfin, un comité stratégique du PDH sera organisé chaque année pour dresser un bilan des dynamiques et actions menées et le cas échéant pour ajuster les dispositifs départementaux.

Feuille de route recentrée du PDH à mi-parcours

Feuille de route du PDH		Axe 1 : Produire l'habitat solidaire de demain	Axe 2 : Mieux répondre aux besoins des publics cibles du Département	Axe 3 : Renforcer les interventions sur le parc existant	Axe 4 : Partager une vision stratégique
Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité	NEHS		X	X	
	Habitat Rural	X	X	X	
	Logements Communaux	X	X	X	
	J'Amén'Age59		X	X	
	Les missions départementales de l'ADIL		X	X	
	Convention Partenord Habitat	X	X		
Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat	BRIC59	X			X
	OPF – Observation Partenariale des Friches	X			X
	Offre spécifique aux publics fragiles via la convention Partenord Habitat	X	X		
	OFS – Organisme Foncier Solidaire	X	X	X	X
	Nordsem	X			
Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat	ODH – Observatoire de l'Habitat				X
	La coordination sur le volet autonomie (SPDA, CFHI, CFPPA, adaptations, mutations, cartographie du bien vieillir)	X	X		
	Pactes Territoriaux du NORD		X	X	X
	Comité stratégique du PDH				X

I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

Enjeux de ce volet d'actions

Conforter le besoin d'intervention sur le parc privé, notamment le parc vacant et dégradé (*Habitat rural, NEHS*)

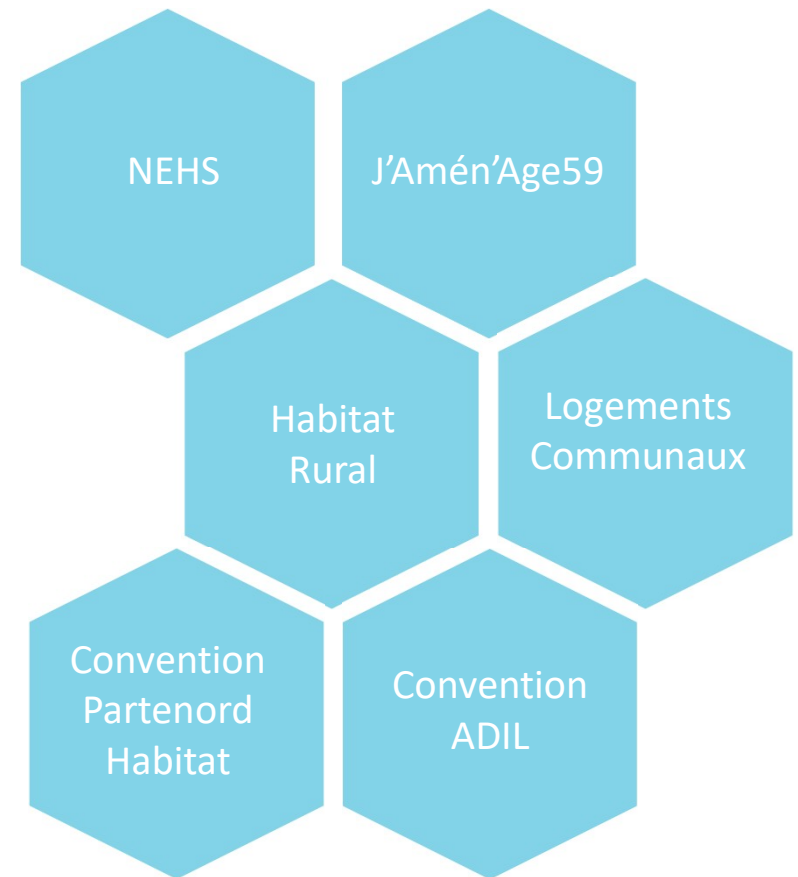
Accompagner le vieillissement de la population à travers l'adaptation des logements (*Habitat rural, J'Amén'Age59*)

Poursuivre le développement d'une offre locative accessible (*Habitat rural, Logements communaux*)

Accompagner les collectivités sur les projets de réhabilitation de leur parc (*logements communaux*)

Favoriser le déploiement d'une offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire départemental (*Convention Partenord Habitat*)

Apporter une information neutre et gratuite sur les questions de logement à tous les nordistes (*missions départementales de l'ADIL*)



I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

1. Dispositif NEHS – Nord Equipement Habitat Solidarité

NATURE DE L'ACTION	<p>Une aide à la rénovation destinée aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement, de leurs conditions d'habitat et la réduction de leurs factures énergétiques. Les aides proposées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• En complément des aides de l'ANAH et de l'EPCI : Une aide pour les travaux de rénovation énergétique performante• En complément des aides de l'ANAH : Une aide aux travaux lourds pour lutter contre l'habitat indigne• Une aide forfaitaire pour les « petits travaux » / projets mono-gestes : sécurité, santé et entretien du logement• Une aide pour l'auto-réhabilitation accompagnée
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• Propriétaires occupants aux revenus très modestes (selon le barème de l'ANAH)
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Travailler sur l'existant dans une période de raréfaction du foncier disponible• Lutter contre la précarité énergétique (engagement Nord Durable)• Accompagner la transition énergétique• Résorber l'habitat indigne• Sécuriser le logement (mise aux normes de l'électricité notamment)• Protéger la santé des occupants (ex : par l'amélioration de la qualité de l'air intérieur)
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble du département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Le propriétaire prend contact avec l'ADIL au 03.59.61.12.00 : un conseiller réalise une première estimation de l'éligibilité du propriétaire et des aides mobilisables• Le cas échéant le conseiller de l'ADIL oriente le ménage vers un opérateur Habitat pour bénéficier d'un accompagnement complet (réalisation du diagnostic du logement, plan de financement et calcul du reste à charge, constitution des différentes demandes d'aides dont NEHS, suivi et réception des travaux)• Une fois complet, le Département instruit le dossier en commission permanente (une commission environ tous les deux mois) et notifie par courrier le montant de l'aide accordée au propriétaire• L'aide est versée en plusieurs fois (acompte au démarrage et solde à la fin de travaux sur présentation des factures acquittées)
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• EPCI et ANAH du Nord et ses opérateurs agréés• ADIL, CD2E, CERDD• Lien avec les actions de l'orientation 3 du PDALHPD 2026-2030 en matière de prévention des impayés et de repérage des ménages pour lutter contre l'habitat dégradé et énergivore : « Prévenir les ruptures de parcours et favoriser le maintien dans le logement »
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de dossiers déposés et instruits selon le type d'aide du dispositif NEHS• Nombre de dossiers clôturés (travaux finalisés) et mesure des délais de traitement (instruction, mise en paiement)• Nature et nombre de postes de travaux

I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

2. Dispositif « Habitat Rural »

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">• Une aide à la réhabilitation de logements vacants / bâtiments non occupés, voire abandonnés en secteur rural – 3 logements maximum• Obligation pour les bailleurs privés de conventionner leur(s) logement(s) avec l'ANAH (en intermédiaire, en social ou en très social). Dans ce cadre, les logements rénovés devront être loués sous condition de ressources.• L'obligation d'atteindre l'étiquette C après travaux• Une aide dégressive pouvant être cumulée avec celles de l'ANAH : 15 000 €, 10 000 € ou 5000 € selon le nombre de logements à rénover<ul style="list-style-type: none">• Jusqu'à 10 000 € pour le financement de la maîtrise d'œuvre en fonction du nombre de logements• Un bonus Nord Durable si atteinte de l'étiquette B (avec un plafond maximum de 20 000 € pour 3 logements)• Jusqu'à 5 000 € par logement pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• Investisseurs / Propriétaires bailleurs privés (PB) quelque soient leurs conditions de ressources• Des locataires aux revenus modestes dans la limite des plafonds fixés par le niveau de conventionnement
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Redynamiser les centres bourgs / les secteurs ruraux du département• Travailler sur l'existant dans une période de raréfaction du foncier disponible• Remettre sur le marché locatif privé des biens vacants à loyers abordables• Permettre aux personnes aux revenus modestes de se loger• Accompagner le vieillissement de la population dans les secteurs ruraux grâce au bonus « autonomie »• Accompagner la transition énergétique à travers le recyclage de logements vacants et l'obligation d'atteindre l'étiquette C après travaux
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• Les 474 communes classées communes rurales par le Département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Un opérateur agréé par l'ANAH fait remonter le dossier au Département (les toits de l'espoir, Citémétrie, Soliha, ...)• Le Département réalise une visite à domicile afin d'apprécier le potentiel bâti. Le référent technique du Département est présent à cette visite.• Deux scénarios de travaux sont élaborés (Etiquette C et étiquette B). Le ménage est accompagné pour réunir l'ensemble des pièces nécessaires (plan de situation, plan d'architecte, plan de financement, convention ANAH) et monter les dossiers auprès des différents financeurs (ANAH, Région, Département)• Une fois complet, le Département instruit le dossier en commission permanente et notifie au propriétaire le montant de l'aide accordée
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• ANAH du Nord• Opérateurs ANAH
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de porteurs de projet et nombre de logements réhabilités et remis sur le marché locatif en secteur rural• Nombre de logements ayant bénéficié des différents bonus• Mesure des délais (instruction, paiement, clôture des dossiers)

I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

3. Dispositif « Logements communaux »

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">• Une aide à l'amélioration des logements communaux en secteur rural• Une aide limitée à 2 logements maximum par commune• Atteinte de l'étiquette D a minima• 50 % du montant des travaux HT avec un plafond à 14 000 €
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• 474 communes classées comme rurales par le Département• Des locataires aux revenus modestes dans la limite des plafonds fixés par les niveaux de conventionnement social et très social
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Redynamiser les centres bourgs / les secteurs ruraux du département• Remettre sur le marché locatif privé des biens à loyers abordables• Permettre aux personnes aux revenus modestes de se loger• Accompagner la transition énergétique à travers la rénovation de logements communaux• Travailler sur l'existant dans une période de raréfaction du foncier disponible
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• Les 474 communes classées comme rurales par le Département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• La commune ayant un projet contacte le référent du Département pour se renseigner sur le dispositif• Le référent organise une visite du logement communal afin d'apprécier le potentiel bâti et une réunion avec la commune pour expliquer la procédure et les critères d'attribution• La commune constitue le dossier• Une fois complet, le Département instruit le dossier et notifie à la commune le montant de l'aide accordée
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• Mairies en secteur rural• EPCI comme relais d'information
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de logements réhabilités et remis sur le marché locatif en secteur rural• Mesure des délais (instruction, paiement, clôture des dossiers)• Gain énergétique et saut d'étiquettes énergétiques• Nature des travaux et nombre de postes réalisés

4. Dispositif J'Amén'Age59

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">• Une aide financière aux travaux pour adapter les logements occupés à titre de résidence principale à la perte d'autonomie. Les postes finançables sont à titre d'exemple : l'amélioration de l'accessibilité du logement, l'aménagement d'une salle de bain, l'installation de la domotique, ...• Une aide obligatoirement cumulable avec MaPrimeAdapt' de l'ANAH et les aides des EPCI et/ou financeurs publics assimilés
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• Personnes âgées de 60 ans et plus (propriétaires ou copropriétaires occupant le logement, locataires ou sous-locataires du parc privé, usufruitiers, hébergés à titre gratuit par un membre de la famille, occupants d'un logement en viager• Aux revenus modestes ou très modestes selon le barème de l'ANAH mis à jour chaque année• Et bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA)
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Adapter les logements à la perte d'autonomie, en particulier dans une logique de prévention à la perte d'autonomie• Accompagner le vieillissement de la population et contribuer au bien vieillir chez soi• Contribuer à la sécurité et au confort des personnes en perte d'autonomie
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble du département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Au préalable, le bénéficiaire doit réaliser une demande d'APA• Le dossier est disponible sur le site « services.lenord.fr » ou auprès des relais Autonomie• Une évaluation du domicile est réalisée par un ergothérapeute afin d'évaluer l'ensemble des besoins, à l'issue de laquelle sont rédigées des préconisations de travaux• Pour bénéficier d'un accompagnement complet, le ménage doit aussi être accompagné par un opérateur habilité ANAH (diagnostic du logement, plan de financement et calcul du reste à charge, constitution des différentes demandes d'aides dont ANAH et J'Amén'Age 59, suivi et réception des travaux)• Une fois complet, le Département instruit le dossier en commission permanente et notifie au propriétaire le montant de l'aide maximale accordée.
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• Les ergothérapeutes de la MDA (Maison Départementale de l'Autonomie) / MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées)• Les opérateurs habilités ANAH• Les autres financeurs : ANAH / EPCI / communes / Etc.• Passerelles avec les aides à domicile / CCAS / etc.• Passerelles avec les espaces Conseil France Rénov' / Guichets unique de l'Habitat / SPRH
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de dossiers déposés et instruits (selon les différentes échelles territoriales)• Nombre de dossiers clôturés (travaux finalisés)• Montant des travaux / Montant des subventions (dont participation départementale)• Mesure des délais (instruction, paiement, clôture des dossiers)• Nature et nombre de postes de travaux

I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

5. Les missions départementales de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">La convention avec l'ADIL porte sur<ul style="list-style-type: none">Des missions d'intérêt général réalisées à l'échelle du Nord : Information neutre et gratuite des nordistes sur les questions relatives au logement ; questions techniques, juridiques, fiscales, financièresL'animation de la plateforme d'information et d'orientation des ménages éligibles au dispositif NEHSL'animation du numéro vert « Prévention des expulsions » pour accompagner les publics fragiles en situation d'impayéDepuis 2025, L'ADIL intervient aussi dans le cadre d'une expérimentation lancée par la Direction de l'Action Sociale sur le repérage des publics en situation de précarité énergétique (sur les arrondissements de Cambrai et de Valenciennes)
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">Tous les Nordistes (via la plateforme d'information)Ménages éligibles au dispositif NEHS (via la plateforme d'information)Ménages en situation de précarité énergétique repérés par les travailleurs sociaux dans le cadre d'une visite à domicileMénages en situation d'impayé et/ou d'expulsion (via le numéro vert dédié à la « prévention des expulsions »)
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">Apporter une information neutre et gratuite aux nordistes sur les questions de logementLutter contre la précarité énergétique notamment des plus modestes (engagement Nord Durable)Accompagner la transition énergétique des nordistesAccompagner les situations d'impayés et prévenir les expulsions
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">Ensemble du département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">Convention annuelle de partenariat entre le Département et l'ADIL pour la mise en œuvre des missions d'intérêt général et des missions spécifiquesL'ADIL s'engage à informer et conseiller les nordistes sur des questions liées au logement (par téléphone ou sur site sur rendez-vous)L'information du public se fait également via les vecteurs de communication réalisés par l'association : articles, flyers, participation aux manifestationsAnimation par l'ADIL d'une permanence téléphonique pour informer et orienter les ménages éligibles au dispositif NEHSAccompagnement par l'ADIL des publics fragiles en situation d'impayés et/ou d'expulsion ; qui les oriente vers les interlocuteurs adéquats (services sociaux de proximité, CCAS, FSL)Repérage par les travailleurs sociaux des ménages en situation de précarité énergétique pour leur proposer d'engager un suivi avec un conseiller de l'ADIL
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">Direction de l'Action Sociale du Département : lien avec les actions de l'orientation 3 du PDALHPD 2026-2030 en matière de prévention des impayés et de repérage des ménages pour lutter contre l'habitat dégradé et énergivore : « Prévenir les ruptures de parcours et favoriser le maintien dans le logement »EPCI / Communes / Groupements d'EPCIOpérateurs Anah
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">Nombre de ménages informés / accompagnés selon leur profil et la problématique rencontréeNature des informations demandées

I. Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité

6. Convention Partenord Habitat – déploiement d'une offre nouvelle de logements sociaux

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>La convention établie entre Partenord Habitat et Partenord vise à soutenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la production neuve • la production en acquis-amélioré • la production de logements par requalification de friches • les opérations ambitieuses de production de logements par des restructurations lourdes hors ANRU • les opérations en PLAI-Adapté, destinées aux publics cibles du Département, en lien avec les orientations du PDALHPD, axe 2 « Prévenir les ruptures de parcours et favoriser le maintien dans le logement » et 4 « Soutenir l'insertion par le logement et adapter les modalités d'accompagnement pour répondre aux besoins des personnes, dans les principes du logement d'abord ».
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les personnes en situation de précarité (PLAI) • Les personnes éligibles au logement social (PLUS) • Les personnes ne pouvant ni prétendre au logement social (PLUS) ni se loger dans le parc privé du fait du coût du marché (PLS) • Les personnes cibles du département : personnes en perte d'autonomie, jeunes vulnérables, les victimes de violences intrafamiliales
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le développement d'une offre de logement qualitative et diversifiée dans une logique d'aménagement et d'équité territoriale. La convention soutient l'OPH sur les secteurs ruraux, notamment en zone B2, C et locatif 3, les communes en Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et/ou les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU • Intégrer les enjeux de la sobriété foncière dans les opérations d'aménagement : recyclage de terrains en friche, réhabilitation de logements dégradés • Renforcer l'offre au bénéfice des publics fragiles : personnes en perte d'autonomie, les jeunes, les ménages modestes
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une convention de partenariat 2023-2028 entre le Département et le Groupe Partenord • Le financement des garanties d'emprunts
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CD59 et Partenord Habitat
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre d'opérations/logements financés en production neuve, en acquis-amélioré, en requalification des friches, en restructuration lourde hors ANRU • Le nombre d'opérations/logements destinés aux publics cibles du Département • La répartition géographique des opérations

Proposition d'une feuille de route recentrée en 3 parties

II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

Enjeux de ce volet d'actions

Reconfigurer un espace de réflexion et de partage d'expérience entre partenaires pour approfondir les sujets (*BRIC59*)

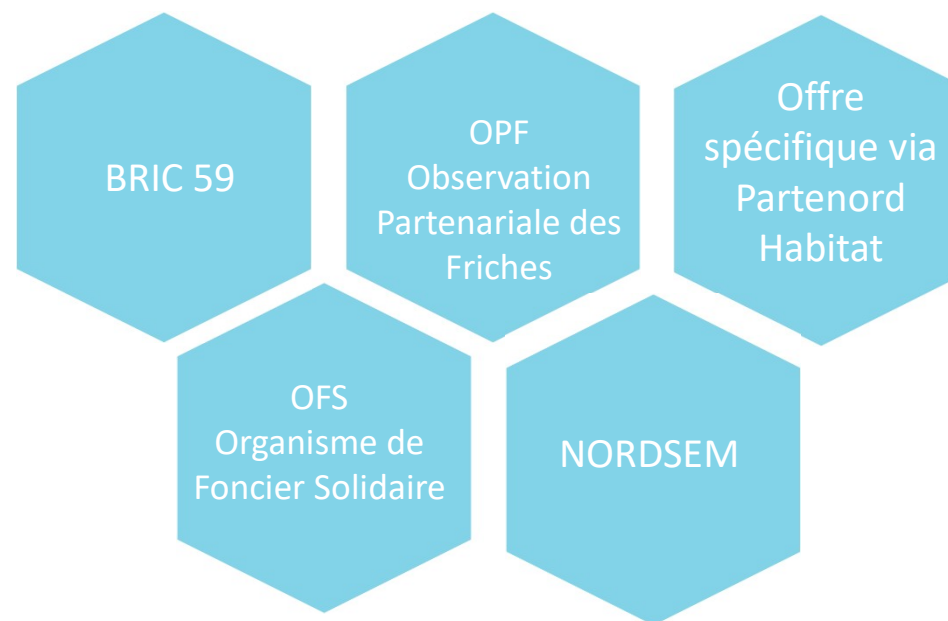
Conforter le besoin d'intervention sur le développement d'une offre adaptée et accompagner les collectivités sur les projets d'aménagement (*Organisme Foncier Solidaire de Partenord*)

Coproduire et partager les données et diffuser expériences relatives aux traitements des friches (*Observation Partenariale des Friches*)

Encourager le développement d'une offre locative accessible (*Convention Partenord notamment sur les PLAI adaptés*)

Accompagner le relogement des publics vulnérables (*convention Partenord Habitat*)

Accompagner les collectivités sur les projets d'aménagement et de recyclage foncier (*Nordsem, OFS, OPF*)



II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

7. La BRIC 59 « Bâtir le Réseau Ingénierie et Construction du Nord »

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La BRIC59 est une instance de travail technique, de réflexion et de partage d'expériences • Outil d'acculturation et d'enrichissement des sujets opérationnels et techniques définis en adéquation des préoccupations des territoires.
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble des partenaires (opérateurs, institutionnels et intercommunalités)
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partager les expériences et bonnes pratiques entre territoires • Organiser des espaces de travail pour les territoires en vue d'aider à la décision • Développer une vision prospective et trouver des solutions opérationnelles pour dépasser certaines problématiques
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<p>3 BRIC ont été réalisées entre 2022 et 2025 grâce à un sondage réalisé auprès des partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BRIC de lancement (1 séance plénière en juin 2022) : définition des thématiques clés après enquête auprès des EPCI et des membres adhérents • BRIC sur les grands projets économiques (1 séance plénière en juin 2023) : « les grands projets économiques dans le nord et leurs impacts sur les besoins en logements » • BRIC sur l'Autonomie (2 séances d'ateliers techniques en janvier 2025 et juin 2025) : « Accompagner le vieillissement de la population via les adaptations et les mutations de logement : une nécessaire coopération entre les acteurs de l'habitat, du social et du médico-social » <p>Sur les 2 dernières années du PDH (2026 et 2027), il est prévu d'organiser une BRIC59 annuelle en 2 séances avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation des secteurs à enjeux sur la thématique choisie • Revue de projets : capitalisation et connaissance des moyens / outils / actions • Animation d'ateliers en sous-groupes • Intervention des territoires et opérateurs pour expliquer leurs difficultés, les freins, leur capacité de faire
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copilotage Etat – Département • Institutionnels : EPCI, Communes, PNR, Syndicats Mixtes, Région, Agences de l'Etat (DREAL, l'ANAH, l'ADEME) • Opérateurs et Aménageurs, dont Nordsem et Inord • Agences d'urbanisme, EPF, CAUE, CEREMA, Ordre des Architectes • ADIL, Action Logement, associations selon la thématique annuelle • URH, Bailleurs sociaux • Agents du département selon la thématique annuelle
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de séances d'ateliers techniques organisées chaque année • Nombre de techniciens invités et nombre de participants • Partenaires et territoires sollicités comme intervenants • Questionnaire court de satisfaction pour évaluer l'action de manière qualitative et pour recueillir les pistes de travail auprès des participants

II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

8. L'Observation Partenariale des Friches (OPF)

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'OPF du Nord est accessible via une plateforme numérique A travers cet outil, il s'agit de se donner la capacité d'avoir une visibilité sur la situation des friches à l'échelle du Département grâce aux EPCI et groupements d'EPCI qui disposent des informations « terrain » et « réelles » des friches Il s'agit plus particulièrement de s'appuyer sur des outils existants pour renforcer l'information à ce jour encore incomplète
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> EPCI / Groupements d'EPCI Structures en charge des SCOT Opérateur (EPF) Acteurs publics de l'aménagement des territoires
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> Disposer d'une vision exhaustive de la situation des friches sur le Département Identifier la contribution à venir des friches dans la production de nouveaux logements et réaliser le suivi de celles engagées et effectivement réalisées Suivre les éventuelles réorientations de ces friches vers les différents projets (de renaturation, de compensation... en lien avec la mise en application du ZAN)
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> Une campagne de collecte de données annuelle Un partage des données via la plateforme de l'observatoire « OPF » Un partage des résultats via le rapport d'analyse Un Cotech annuel réunissant le groupe d'experts (EPF, CEREMA, EPCI, agences d'urbanisme ...) travaillant sur l'analyse des données Un Copil politique annuel validant les résultats
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un protocole et une convention partenariale ont été signés pour cadrer la démarche EPF, CEREMA DREAL, DDTM Région EPCI / groupements d'EPCI Agences d'urbanisme
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> Exhaustivité territoriale : Nombre de partenaires ayant participé à la collecte Nombre de sites / surface en friche Répartition des friches selon leur vocation Part des friches projetées vers du logement / dans la production de logements à venir

II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

9. Mise à disposition d'une offre spécifique dédiée aux publics fragiles (Convention Partenord Habitat)

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>La convention avec Partenord habitat, volet social, porte sur 4 volets d'accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les jeunes vulnérables dans l'accès au logement notamment ceux sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) à l'échelle départementale • Soutenir les personnes victimes de violences intra-familiales • Soutenir les projets de logements adaptés à destination des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et personnes en situation de handicap) • Inciter le bailleur à développer l'offre de PLAI adaptée
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jeunes vulnérables, en particulier les jeunes sortant de l'ASE (publics prioritaires du PDALHPD) • Personnes victimes de violences intra-familiales (publics prioritaires du PDALHPD) • Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap • Ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux jeunes vulnérables d'accéder au logement de droit commun tout en assurant les conditions de leur maintien dans le logement • Inscrire les jeunes sortants de l'ASE dans un parcours d'insertion sociale et professionnelle • Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomies, lutter contre l'isolement et proposer des solutions de logements adaptés à leur situation : béguinages, foyers logements, habitat participatif, habitat inclusif, résidences collectives adaptées • Proposer aux victimes de violences intra-familiales une solution cohérente et adaptée à la spécificité de leur situation • Créer un droit de réservation dans le parc social, en lien avec les associations spécialisées • Atteindre les objectifs de production de PLAI adaptés fixés par le PDALHPD • Aborder la question du déploiement du PLAI Adapté dans des logements ordinaires (hors structure d'hébergement et résidences sociales) en lien avec les pistes mises en avant dans le plan guide élaboré dans le cadre du PDH 2021-2027, lors de la BRIC 59
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Convention de partenariat 2023-2028 entre le Département et Partenord Habitat • Temps d'échanges : rencontres entre les Présidents du Département et de Partenord, 2 à 3 COTECH annuels (point d'avancement et bilan annuel)
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partenord Habitat • Etat • Direction de l'Action Sociale : Lien avec les actions de l'orientation 2 du PDALHPD 2026-2030 en matière d'évolution de l'offre spécifique et financièrement accessible : « Poursuivre l'évolution de l'offre d'hébergement et de logement pour fluidifier les parcours et répondre aux besoins des personnes » • Direction Autonomie du Département • EPCI • Associations

II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

10. L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) porté par Partenord Habitat et agréé le 13 mars 2025

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Face à l'augmentation des prix, il s'agit de proposer une offre alternative : plus accessible en prix et maîtrisée dans le temps, à l'accession libre en neuf • Plus particulièrement, il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> • Initier des programmes de logements neufs à prix « adaptés » dans des territoires où les acteurs de la promotion immobilière sont absents, et où il n'y a pas d'offre proposée et développée en VEFA libre ; • Développer des programmes à prix maîtrisés selon des adresses différenciées ; • Inscrire la possibilité d'une offre de logements en accession à prix « mesurés » dans les projets de centralité des communes.
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Classes moyennes • Jeunes actifs intermédiaires, jeunes familles, jeunes couples • Personnes âgées
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre neuve en accession à prix maîtrisé / alternative à la VEFA libre; dans les territoires où il y a un retrait des acteurs • Apporter des possibilités quel que soit les caractéristiques des territoires (localisation, bassin minier, géographie prioritaire, territoire en déprise,) • Accompagner les projets de revalorisation des centres villes et centres bourgs • Répondre à une demande intermédiaire (entre le locatif social et l'accession libre) et qui ne trouve plus d'offre adaptée à ses besoins par le marché • Venir compléter et fluidifier les possibilités au sein du parcours résidentiel qui se retrouve actuellement bloqué
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble des territoires / collectivités du Département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'OFS du Département est porté par Partenord Habitat • Cibler des projets dans les dispositifs préférentiels de reconquête des centres villes, de type « Petites Villes de Demain » (PVD) et Action Cœur de Ville (ACV) • Venir en appui des projets portés par les collectivités ciblant des programmes d'optimisation et de sobriété foncière • Développer des opérations en propre (100%) ou en articulation avec d'autres projets
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • EPCI • Partenord / OFS • NordSem • EPF • Caisse des Dépôts / Banque des Territoires - Programmes PVD, ACV
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition géographique / réponses apportées aux enjeux de solidarité territoriale • Nombre de logements en « bail réel solidaire » (BRS) • Positionnement et réponse en prix par rapport aux marchés de référence • Nombre et profil des acquéreurs / Adéquation aux cibles

II. Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat

11. NORDSEM

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un outil mis en place par le département pour venir appuyer les territoires dans le développement de projet d'aménagement en revalorisation des espaces urbains déjà existants (dont de centralité) • En ce sens, il s'agit d'apporter des capacités d'ingénierie en aménagement aux territoires qui n'en disposent pas et de travailler sur des possibilités de projets d'aménagement là où il y a un manque de réponses et d'acteurs • L'outil vise aussi à expérimenter : par exemple, mise en péréquation de programmes de logements neufs entre 2 territoires (en mettant en lien un projet bénéficiant d'une localisation porteuse, avec un projet à l'implantation moins porteuse et aux équilibres économiques plus difficiles) • Son intervention est prévue hors MEL et hors CUD, qui ont déjà leurs outils d'intervention
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Classes moyennes, • Jeunes actifs intermédiaires, jeunes familles, jeunes couples • Personnes âgées
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre à des projets de trouver des équilibres (là où dans les conditions normales de marché sont plus difficiles) • Amener des acteurs à se positionner sur des territoires où il ne se positionnent pas ou plus en raison des contraintes immobilières / d'un marché aux marges plus faibles • Favoriser l'innovation sur des opérations d'aménagement de logement en lien avec la transition écologique • Privilégier les projets au sein des dispositifs existants qui mutualisent les moyens financiers et les possibilités de partenariat (PVD, ACV par exemple) • Répondre aux besoins des collectivités qui se sont engagées dans des projets d'optimisation et de sobriété foncière, en revalorisation de leur centralité. • Participer à la solidarité territoriale en permettant le développement d'une offre sur l'ensemble du Département
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur Nordsem pour identifier des projets exemplaires sur des territoires, qui pourraient s'inscrire dans un principe de « péréquation multisites » • En établir les caractéristiques, contraintes et en définir les conditions, les améliorations nécessaires à créer (règles, financements, ...) - constituer un protocole permettant de lier l'opérationnalité dans le temps des projets (engagement de la collectivité, engagement de l'opérateur, articulation des différentes étapes – dépôt du permis, engagement des travaux, réalisation) • S'assurer du respect des engagements et de la réalisation des projets
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • EPCI • EPF • OFS / Caisse des Dépôts / Banque des Territoires - Programmes PVD, ACV • Bailleurs publics et privés / Promoteurs / Acteurs de la construction
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de projets dont projets potentiellement éligibles à l'expérimentation • Type d'outils / actions mises en œuvre pour accompagner la démarche • Réponse / adéquation de la démarche aux objectifs visés

III. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat

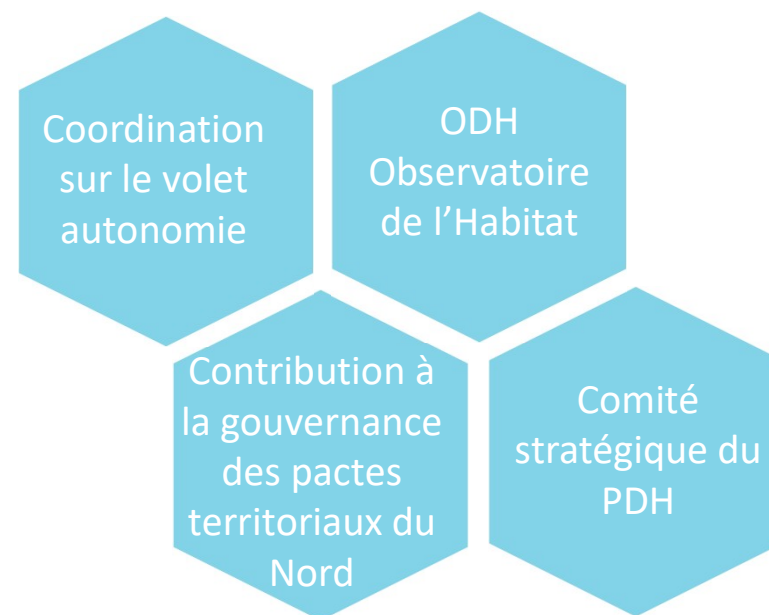
Enjeux de ce volet d'actions

Se coordonner et encourager l'innovation pour accompagner le changement démographique, notamment le vieillissement de la population et le parcours résidentiel des seniors (Coordination sur la politique autonomie dans le logement)

Alimenter le suivi du PDH et aider à la compréhension des enjeux à l'échelle départementale (mise en œuvre de l'ODH)

Suivre les dispositifs d'accompagnement des ménages et initiatives territoriales en matière de rénovation du parc privé (Contribution à la gouvernance des Pactes territoriaux France Rénov')

Partager une vision stratégique du PDH dans le cadre d'une nouvelle instance « le Comité stratégique » impliquant davantage les élus



III. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat

12. L'Observatoire De l'Habitat (ODH)

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">• La mise en place d'un ODH est obligatoire pour les Départements ayant un PDH• Intégré à l'Observatoire des territoires du Département, l'ODH du Nord est une plateforme numérique accessible via un lien URL• Il s'agit d'un outil évolutif, qui doit s'enrichir au fil du temps (nouveaux indicateurs, nouvelles échelles, fiches de synthèse, défis habitat)• Au-delà des données publiques (Insee, Recensement, etc.), l'ODH du Nord comprend également le référencement des données relatives aux dispositifs départementaux (NEHS, Habitat rural, Logements Communaux, J'Amén'Age59)
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• EPCI et groupements d'EPCI• Communes• Partenaires
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Regrouper des données relatives à l'habitat à l'échelle du Nord dans toutes ses composantes (parc existant, parc privé, parc social, marché immobilier, etc.)• Alimenter les points d'aide à la décision dans le cadre du suivi du PDH• Constituer une aide à la compréhension des enjeux à l'échelle départementale• Contribuer à l'élaboration et à l'évaluation des PLH des territoires• Faire le lien avec les actions mises en œuvre par les territoires et partenaires
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble du département
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Des profils utilisateurs sont créés via un identifiant et un mot de passe• Une fois leur profil créé, les utilisateurs peuvent :<ul style="list-style-type: none">• Accéder aux indicateurs, graphiques, tableaux, cartographies, rapports d'analyse et défis habitat / Etudes• Réaliser des comparaisons entre échelons d'analyse• Importer des données internes et les mettre en forme (graphiques, cartes, etc.)• Une animation à réaliser : webinaire de démonstration de l'outil, présentation de l'outil aux EPCI dotés d'un PLH et devant mettre en place un ODH (loi climat et résilience)
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• Interne au Département : Direction de l'Autonomie / Direction de l'Action Sociale pour intégration des indicateurs internes : Lien avec les actions de l'orientation 5 du PDALHPD 2026-2030 en matière de suivi du plan et des données : « Evaluer la mise en œuvre du Plan »• INSEE, CEREMA, DDTM, DREAL et autres fournisseurs de données• Agences d'urbanisme (notamment celles qui gèrent des observatoires locaux)• EPCI (en particulier ceux ayant un PLH)
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de profils créés• Nombre de connexions• Suivi qualitatif – Suivi de satisfaction des partenaires (via un sondage ou questionnaire)

II. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat

13. La coordination sur le volet autonomie en faveur des mutations et adaptations des logements

<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'action consiste à travailler en lien étroit avec les 3 directions de la DGA Autonomie, les dispositifs associés en matière d'habitat et de parcours résidentiels des seniors et des personnes en situation de handicap (CFHI - Conférence des Financeurs Habitat Inclusif, CFPPA – Conférence des Financeurs Prévention à la Perte d'Autonomie, SPDA – Service Public Départemental de l'Autonomie) Il s'agit plus particulièrement de renforcer la coordination et l'interconnaissance des acteurs de l'autonomie en fonction de leurs champs d'actions
<p>PUBLICS CIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tous les nordistes de 60 ans et plus et Personnes en situation de handicap
<p>OBJECTIFS STRATÉGIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser les adaptations des logements (neufs ou existants) et les mutations vers un logement adapté Sensibiliser et articuler les réseaux de professionnels (travailleurs sociaux, acteurs de l'habitat, médico-social, investisseurs privés, opérateurs) autour des offres, des aides et des secteurs géographiques concernés par le vieillissement Développer « l'aller vers » : Informer et conseiller tous les ménages et leur entourage (au-delà des plus modestes éligibles aux aides) en prenant en compte le principe de prévention et d'anticipation (il est très compliqué de changer de logement en situation d'urgence ou subie) Prendre en compte les spécificités territoriales (secteurs ruraux, QPV, ...)
<p>TERRITOIRES VISÉS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble du département
<p>MODALITÉS OPÉRATOIRES</p>	<p>Les pistes suivantes pourraient être développées à l'échelle départementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Articulation avec le réseau autonomie existant, avec les dispositifs de mise en œuvre, avec les caisses de retraites, avec le volet autonomie des Pactes territoriaux La sensibilisation des investisseurs privés dans le cadre du dispositif « habitat rural » mais aussi via les opérations ACV, PVD, villages d'avenir, OPAH RU... pour qu'ils prennent en compte le vieillissement de la population (lors de l'achat d'un bâtiment à rénover - avant une mise en location) Le développement d'une « cartographie du bien vieillir » pour identifier les territoires présentant des écosystèmes favorables à l'inclusion et au vieillissement de la population (Dans le cadre de l'ODH ? Agences d'urbanisme / Réseau Urba8 ?) Introduction de la loi « bien vieillir - Avril 2024 » (le SPDA) et de ces instances locales (les CTA) (par la DGA Autonomie) La mise en place d'une définition partagée du « logement adapté » ou d'une « Charte Rénovation-Construction -Adaptation » (par l'URH et Etat) Le déploiement de conventions inter bailleurs pour la mise à disposition de l'offre adaptée et pour accompagner les mutations dans le parc social Le déploiement d'une offre inclusive et adaptée pour faciliter le parcours résidentiel des personnes et pour élargir le champ des possibles entre domicile et établissements sociaux et médico-sociaux (via la CFHI).
<p>COORDINATION PARTENARIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs du SPDA Caisses de retraites (Carsat / MSA / complémentaires) URHLM et bailleurs sociaux EPCI / Communes / CCAS Urba8 / agences d'urbanisme DDTM ADIL / Réseau France Rénov'
<p>INDICATEURS D'ÉVALUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> Indicateurs de suivi des publics : ménages de plus de 70 ans, les 80 ans ou plus vivant seul, etc. Indicateurs de suivi des logements : Nombre de logements adaptés dans le parc privé / dans le parc social, nouvelles offres et produits spécifiques : logements adaptés, habitat inclusif, etc. Indicateurs de mise en œuvre du SPDA : nombre de groupes de travail, nombre d'acteurs associés, priorités identifiées Réalisation du recensement des dispositifs / actions autonomie Réalisation d'une / de cartographies du bien vieillir

III. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat

14. Contribution à la gouvernance des pactes territoriaux du Nord

NATURE DE L'ACTION	<p>Depuis le 01/01/2025, l'Etat et les territoires mettent en œuvre des nouvelles conventions territoriales visant à structurer le Service Public de la Rénovation de l'Habitat privé sur les territoires : les Pactes Territoriaux France Rénov'. 3 volets structurent ces conventions :</p> <ul style="list-style-type: none">• « Le repérage et la sensibilisation » des ménages• « L'information, le conseil et l'orientation » des ménages• « L'accompagnement des ménages » souhaitant se lancer dans un projet de travaux (qui remplace les conventions ANAH - Programme d'Intérêt Général). <p>Dans le contexte de ce nouveau cadre contractuel entre l'Etat et les territoires, le Département contribue à la démarche par la mise à disposition de ses dispositifs de droit commun (lieux d'accueil départementaux, dispositifs NEHS / J'Amén'Age50 / Habitat rural / Plateforme de l'ADIL).</p>
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• EPCI et groupement d'EPCI maitre d'ouvrage des pactes territoriaux France Rénov'
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Faire connaître les dispositifs départementaux auprès des territoires maitre d'ouvrage et des opérateurs Anah• Contribuer à la bonne coordination des acteurs sur les territoires• Proposer des dispositifs en cohérence avec les dispositifs nationaux et locaux
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• L'échelle des Pactes territoriaux France Rénov' signés sur le Nord
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Suivi des missions de repérage et de sensibilisation des ménages mis en œuvre par les territoires• Suivi des volets d'accompagnement <u>mis en œuvre par les territoires</u> (volet 3) : nature des missions d'accompagnement, nombre de dossiers annuels, profil des ménages accompagnés• Contribution à la gouvernance et partage de l'offre de service départementale
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• Etat / DDTM / ANAH• EPCI / groupements d'EPCI• Espaces France Rénov'• ADIL et opérateurs ANAH• Espaces et Camions France Services / MNS / MDPH• Direction Action Sociale du Département• Direction Autonomie du Département (dispositif J'Amén'Age59 ; lien avec le SPDA – Service Public Départemental de l'Autonomie)• Direction Territoires et Transitions (dispositifs habitat privé)
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de participation aux évènements organisés par les territoires (à leur demande) : salon habitat, webinaire sur les dispositifs habitat...• Nombre de participation aux instances de gouvernance

III. Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat

15. Le Comité stratégique du PDH

NATURE DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none">• Instance de partage d'informations sur les axes stratégiques du PDH et de suivi de l'avancement du plan d'actions• Instance de dialogue entre les institutions, les collectivités locales et les professionnels de l'habitat
PUBLICS CIBLES	<ul style="list-style-type: none">• Institutions, collectivités locales (vice-présidents habitat et techniciens), professionnels de l'habitat
OBJECTIFS STRATÉGIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Instance de débat politique• Disposer d'un bilan annuel des actions menées et d'un état des dynamiques de production et de rénovation de logements, au regard des équilibres recherchés• Travailler sur des outils / dispositifs permettant d'agir à l'échelle de plusieurs territoires et réduisant les écarts en matière de moyens opérationnels au sein du Département• Ajuster les dispositifs départementaux en fonction des besoins
TERRITOIRES VISÉS	<ul style="list-style-type: none">• L'ensemble du territoire départemental
MODALITÉS OPÉRATOIRES	<ul style="list-style-type: none">• Coanimation par l'Etat et le Département (ordre du jour)• Département : Bilan annuel des actions portés dans le cadre du PDH• Interroger les élus sur leurs besoins en territoire ; apporter des pistes de réflexion sur les sujets stratégiques liés à l'habitat
COORDINATION PARTENARIALE	<ul style="list-style-type: none">• Les élus en territoire et les techniciens• Caisse des dépôts – Banque des Territoires• ANCT• URH• Action Logement• La Fondation pour le Logement• Le CAUE, l'Ordre des architectes, les fédérations
INDICATEURS D'ÉVALUATION	<ul style="list-style-type: none">• Nbre de réunions• Points abordés au regard des axes du PDH

ACV : Action Cœur de Ville

ADEME : Agence de la transition écologique

ADIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

ASE : Aide Sociale à l'Enfance

BRIC59 : Bâtir le Réseau Ingénierie et Construction du Nord 59

BRS : Bail Réel Solidaire

CARSAT : Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CD : Conseil Départemental

CD2E : Centre de Déploiement de l'Eco-transition

CERDD : Centre Ressource du Développement Durable

CEREMA : Centre d'études et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CFHI : Conférence des Financeurs Habitat Inclusif

CFPPA : Conférence des Financeurs Prévention à la Perte d'Autonomie

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GES : Gaz à effet de serre

GIR : Groupes Iso-Ressources (permettant de qualifier le degré d'autonomie des personnes)

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

LLS : Logements Locatifs Sociaux

MDA : Maison Départementale de l'Autonomie

MDPH : Maison départementale des personnes handicapées

MNS : Maison Nord Solidarité

NEHS : Nord Equipement Habitat Solidarité

ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat

OFS : Organisme de Foncier Solidaire

OPAH (RU) : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (Renouvellement Urbain)

OPF : Observation Partenariale des Friches

PB : Propriétaires Bailleurs
PCH : Prestation de Compensation du Handicap
PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU (I) : Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PNR : Parc Naturel Régional
PO : Propriétaires Occupants
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PSLA : Prêt Social Location Accession
PVD : Petite Ville de Demain
QPV : Quartier Politique de la Ville
RPLS : Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SIAO : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orienteation
SNE : Système National d'Enregistrement
SPDA : Service Public Départemental de l'Autonomie

SPRH : Service Public de la R2novation de l'Habitat
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
URH : Union Régionale pour l'Habitat
URHLM : Union Régionale pour les Habitations à Loyer Modéré
USH : Union Sociale pour l'Habitat
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VIR : Vente d'Immeubles à Rénoover
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

DÉPARTEMENT DU NORD

51, rue Gustave Delory
59047 LILLE Cedex
03 59 73 59 59

Nord
info

Toute l'actualité du Département
sur info.lenord.fr

Nord
le Département est là →



CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du 07 avril 2026

OBJET : Evaluation et actualisation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2021-2027 et prolongation jusqu'en 2028

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) s'inscrit dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation. Celui-ci précise qu'un PDH doit être élaboré dans chaque département, afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département et permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le plan doit comporter un diagnostic et un dispositif d'observation de l'habitat dans le département. Prévu pour une durée de 6 ans, le PDH est élaboré conjointement par l'État, le Département et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), ayant adopté un Plan Local de l'Habitat (PLH) ou ayant délibéré pour l'élaborer.

Le Département et l'Etat se sont donc associés pour élaborer le Plan Départemental de l'Habitat du Nord 2021-2027, qui vise à structurer et coordonner les politiques de logement à l'échelle départementale et ainsi faire le trait d'union avec les travaux engagés sur les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et celles en matière de logement des Commission des Financeurs de l'Habitat Inclusif (CFHI) et Commission des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie (CFPPA).

Après plus de 3 années de mise en œuvre, une évaluation/actualisation du PDH à mi-parcours a été lancée en décembre 2024.

L'évaluation/actualisation du PDH à mi-parcours s'est déroulée en 3 grandes étapes entre décembre 2024 et octobre 2025.

I. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DU PDH A MI-PARCOURS

Les objectifs de l'évaluation à mi-parcours étaient les suivants :

- interroger l'appréciation des parties prenantes concernant la méthodologie du PDH et les actions mises en œuvre,
- réinterroger les indicateurs de suivi du plan,
- supprimer, réajuster ou réécrire un certain nombre d'entre eux,
- analyser le degré de réalisation des actions et mesurer, le cas échéant, leur efficacité,
- formuler des préconisations quant à l'actualisation du PDH.

L'évaluation à mi-parcours a mis en exergue que la majorité des actions prévues dans le Plan Départemental de l'Habitat sont effectives. Par ailleurs, le PDH est bien identifié comme un outil de collaboration. En effet, la participation aux instances et à l'évaluation des différents acteurs attestent d'une volonté d'action collaborative.

Néanmoins, dans une démarche d'amélioration continue, plusieurs préconisations ont été pointées pour la durée restante de mise en œuvre du PDH. De façon non exhaustive, il apparaît essentiel de :

- recentrer les actions du PDH sur les champs de compétence et les moyens du Département,
- clarifier les objectifs du PDH pour faciliter son appropriation par les acteurs et permettre une meilleure coordination des projets et des acteurs,
- reformuler les fiches actions de manière plus concrète et opérationnelle,
- retravailler les indicateurs de suivi et d'évaluation,
- améliorer la mesure d'efficacité des actions et la cohérence globale des objectifs,
- expliciter les liens et relations des actions du PDH avec les autres plans d'actions dédiés aux publics prioritaires et aux politiques habitat (PDALHPD et PLH),
- clarifier les instances et leur programmation et impliquer davantage les élus aux instances dédiées,
- au-delà du volet diagnostique du PDH, donner une meilleure visibilité à l'avancement du plan d'actions.

II. SYNTHÈSE DE L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic actualisé (annexe 1) met en exergue les chiffres clés et enjeux suivants en matière d'habitat sur le Nord :

- les besoins en logements changent de nature : une augmentation des besoins liés à la baisse de la taille moyenne des ménages (2,25 personnes /ménage) et aux évolutions sociétales (familles monoparentales, décohabitations, télétravail, vieillissement de la population...) ;
- des trajectoires différenciées en termes de construction :
 - indice de construction de 3,6 à l'échelle du Département mais avec d'importantes disparités selon les territoires (0,7 logt/an/1000 hab. dans l'avesnois et 5,2 dans la MEL),
 - baisse constante de la production dans les communes rurales et les pôles d'envergure régionale.
- l'impact de l'emploi sur le besoin en logements alors que la construction est au ralenti :
 - évolution positive de l'emploi salarié privé qui concerne l'ensemble du territoire,
 - perspectives d'emploi importantes : + 1,3 % à l'échelle du Département contre 1,1 % à l'échelle régionale (mais très variable selon les territoires).
- une crise de l'immobilier qui se durcit :
 - forte baisse des transactions immobilières : le volume global des mutations a été divisé par 2 entre 2014 et 2024 (de 28 000 mutations en 2014 à 14 000 en 2024),
 - constat qui concerne toutes les catégories de mutations : maisons, terrains à bâtir, appartements, appartements en bloc,
 - baisse de la production de logements sociaux (3 514 agréments en 2023).
- les logements vacants : un potentiel à remobiliser sur les marchés :
 - 92 500 logements vacants, soit 7,4 % des logements (8 % en France Métropolitaine)
 - ralentissement de la progression des logements vacants
 - dynamique d'investissement de petits porteurs de projets (notamment en périmètre Action Cœur de Ville).

En synthèse, pour faire face à la crise du logement, la production de logements doit répondre prioritairement aux nouveaux besoins endogènes, liés au développement économique, aux nouveaux usages et mode de vie des ménages.

Il s'agit aussi de prioriser la remobilisation du foncier et le développement d'une offre de logements de qualité, performante énergétiquement et financièrement accessible.

De plus, l'actualisation du diagnostic du PDH, a permis de faire émerger 2 fils rouges qui seront abordés, en transversalité, dans les différentes instances d'échange liées à la mise en œuvre du PDH.

- le premier fil rouge concerne « La reconquête des centres anciens et la coordination foncière et immobilière »,
- le second fil rouge porte sur « La transition démographique : adapter et changer de logement pour accompagner le vieillissement ».

III. PRESENTATION DU PLAN D' ACTIONS RECENTRE DU PDH

La feuille de route actualisée à mi-parcours n'est pas constituée de nouveaux axes stratégiques et de nouvelles actions mais est réorganisée en **3 volets d'actions** (en lieu et place des 4 volets initiaux). Les fiches actions ont été reformulées de manière plus concrète et opérationnelle et regroupées en cohérence avec les compétences du Département et avec les préconisations issues de l'évaluation :

- **Mobiliser les leviers départementaux au service d'un habitat diversifié, durable et de qualité :**

Ce volet d'actions inclut les dispositifs habitat départementaux (NEHS, J'Amén'Age59, Habitat Rural, Logements Communaux), les missions départementales de l'ADIL et l'aide à l'investissement pour la construction neuve auprès de Partenord Habitat.

Ces actions visent à accompagner le vieillissement de la population, la réhabilitation du parc existant, la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs et la création de logement à loyers abordables. Il s'agit plus particulièrement de mieux communiquer sur ces dispositifs auprès des professionnels en contact avec les habitants.

- **Encourager l'innovation et des nouvelles manières de coopérer pour diversifier les réponses en matière d'habitat :**

Ce volet d'actions inclut les initiatives permettant d'identifier les potentialités foncières et d'intervenir auprès des territoires pour y développer du logement de qualité, durable et abordable (OFS, NORDSEM, OPF).

Ce volet comprend l'animation d'une instance technique partenariale (BRIC59) visant à échanger et partager des sujets à enjeux, expériences et pistes à l'échelle départementale. Il comprend également le relogement des publics vulnérables via la convention avec Partenord Habitat en lien étroit avec le PDALHPD.

- **Animer et coordonner les dynamiques territoriales de l'habitat :**

L'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) viendra nourrir la connaissance des territoires pour y développer une stratégie adaptée aux réalités territoriales.

Il s'agira aussi de travailler en lien étroit avec les dispositifs associés en matière d'habitat et de parcours résidentiels des séniors (Conférences des Financeurs Habitat Inclusif et Personnes Agées, SPDA – Service Public Départemental de l'Autonomie). L'ANAH et les

territoires seront les portes d'entrée dans le suivi et la mise en œuvre des Pactes Territoriaux France Rénov'.

Enfin, un comité stratégique du PDH sera organisé chaque année pour dresser un bilan des dynamiques et actions menées et le cas échéant pour ajuster les dispositifs départementaux.

IV. PROLONGATION DU PDH JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2028

Afin de garantir la continuité des politiques de l'habitat, il est par ailleurs proposé de prolonger le Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027, jusqu'au 31 décembre 2028.

Cette prolongation permettra de renforcer la légitimité et l'efficacité de ce PDH actualisé.

Je propose au Conseil départemental :

- d'approuver le Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027 (PDH) actualisé, dans les termes du projet, ci-joint en annexes 1 et 2 ;
- d'autoriser la prolongation de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2027, actualisé, jusqu'au 31 décembre 2028 ;
- de m'autoriser à signer tous les actes afférents à cette décision.

Christian POIRET
Président du Département du Nord