

Plan Départemental de l'Habitat  
2021-2027

# CONSTRUIRE L'HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE DE DEMAIN



# Un Plan Départemental de l'Habitat pourquoi ?

## Travailler collectivement

- Pilotage Etat-Département
- Partagé largement avec tous les acteurs de l'Habitat

## Coordonner l'action territoriale

- La Loi Engagement National pour le Logement de 2006
- Cohérence entre territoires

## Approfondir la connaissance sur un large spectre

- Quantitatif / Qualitatif
- Démographie, situation éco-sociale, Mobilité, Habitat privé, public, état du parc, le Foncier
- Habitat durable, précarité énergétique, démarche bas carbone, circuit court

## Mobiliser les élus

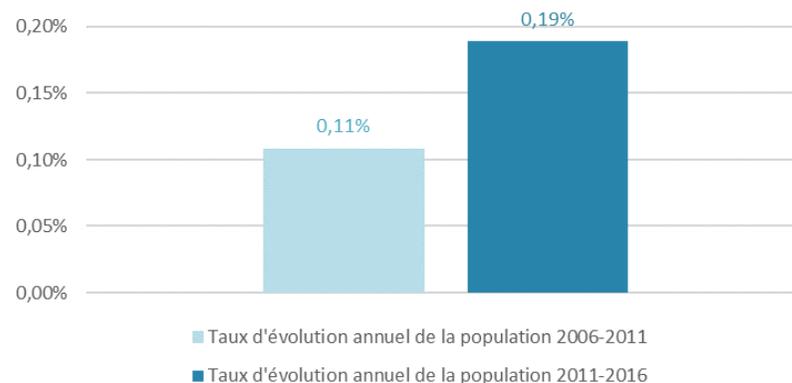
- Sur un sujet complexe
- Offrir des possibilités d'investigation
- Proposer des lieux d'échange et des outils qui peuvent apporter des réponses aux points de blocage

## Points d'attention :

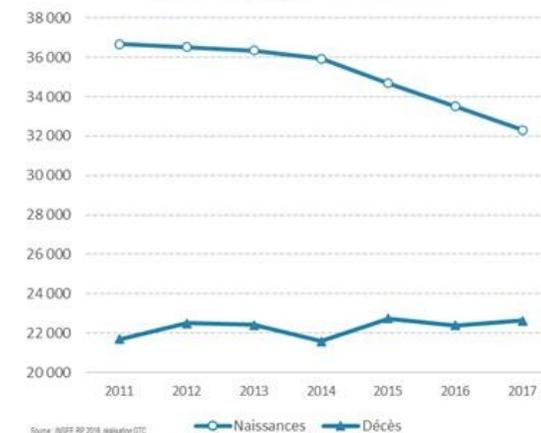
- Légère croissance de la population après deux décennies de baisse ;
- Conserver une vigilance sur la natalité en baisse, sur le départ des jeunes actifs formés sur le département et les jeunes familles qui s'installent dans le Pas de Calais

Taux d'évolution annuel de la population

Source : INSEE RP 2016

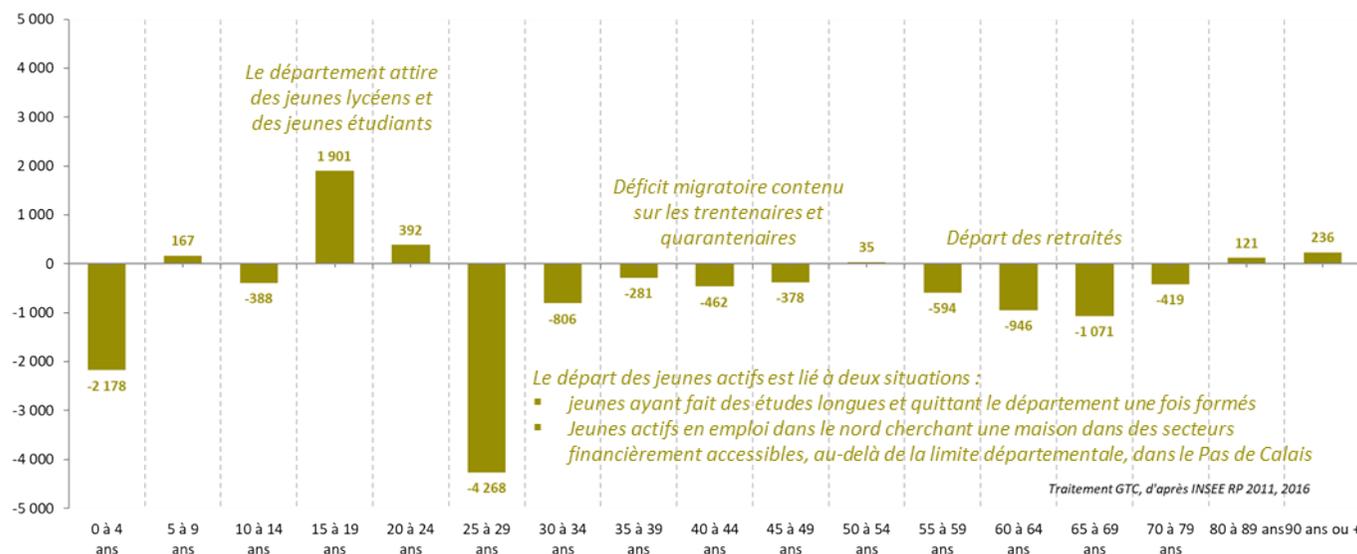


Evolution du nombre de naissances et décès entre 2011 et 2017 à l'échelle du Département du Nord



Solde migratoire par tranche d'âges 2011-2016

Nord



## Enjeux :

- **Enjeu de maintien des jeunes, (logements abordables pour les jeunes actifs + emplois) pour les rapprocher des lieux d'emplois et soutenir la natalité**

# Un contexte fait de contraste : Le Nord, Département le plus peuplé de France ... et pourtant un faible niveau de construction

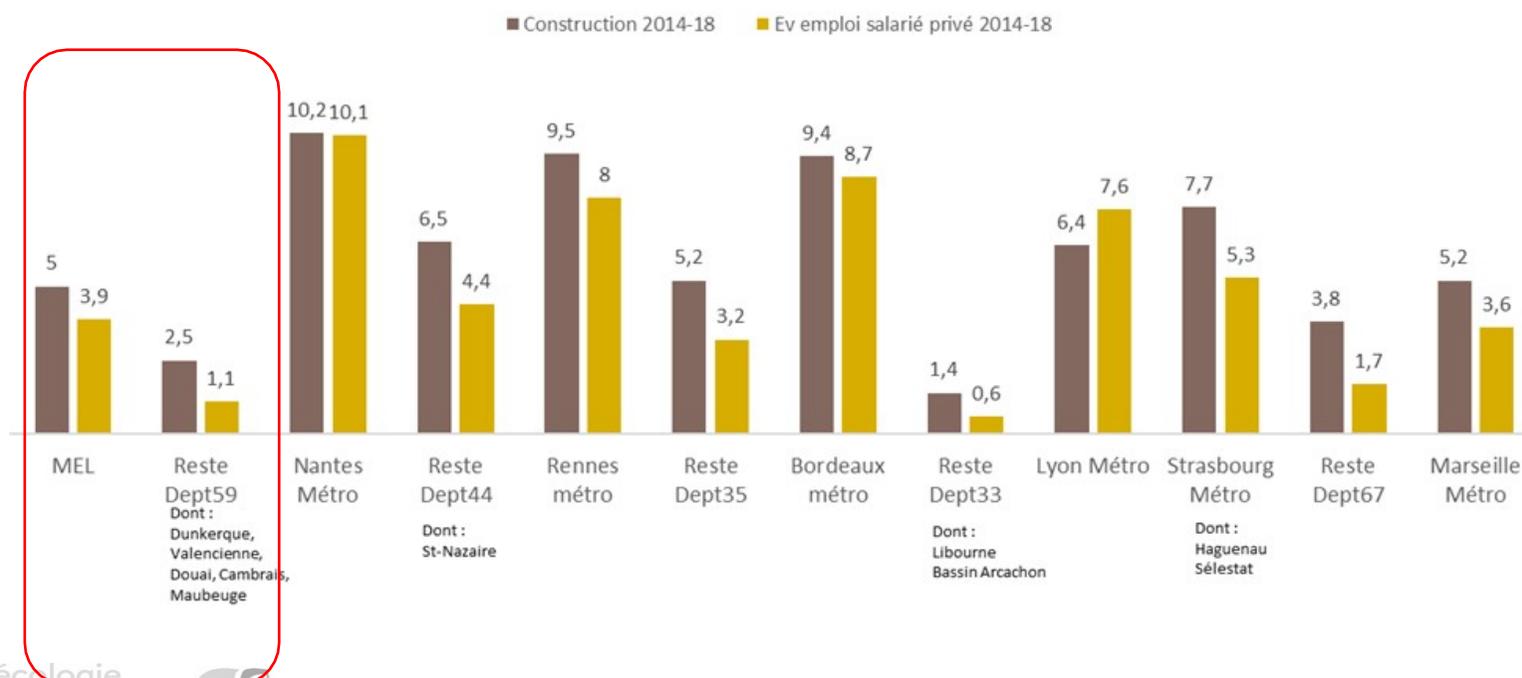
## Points d'attention :

- MEL : 40% de la production de logements en 2010 / 70% en 2018

11 500 nouveaux logements par an entre 2014 et 2018  
 Département : 4,4 logts. pour 1000 habitants / 6 en France métropolitaine  
 Environ 2 logements pour 1000 habitants : Dunkerque, Cambrai, Douai, Maubeuge

- Mais sa dynamique demeure modeste / autres métropoles françaises.
- Faible dynamique du reste du département pourtant de nombreuses villes de plus de 30 000 habitants

Dynamique comparée des métropoles et du reste de leur département  
 (Unité par an pour 1000 habitants)



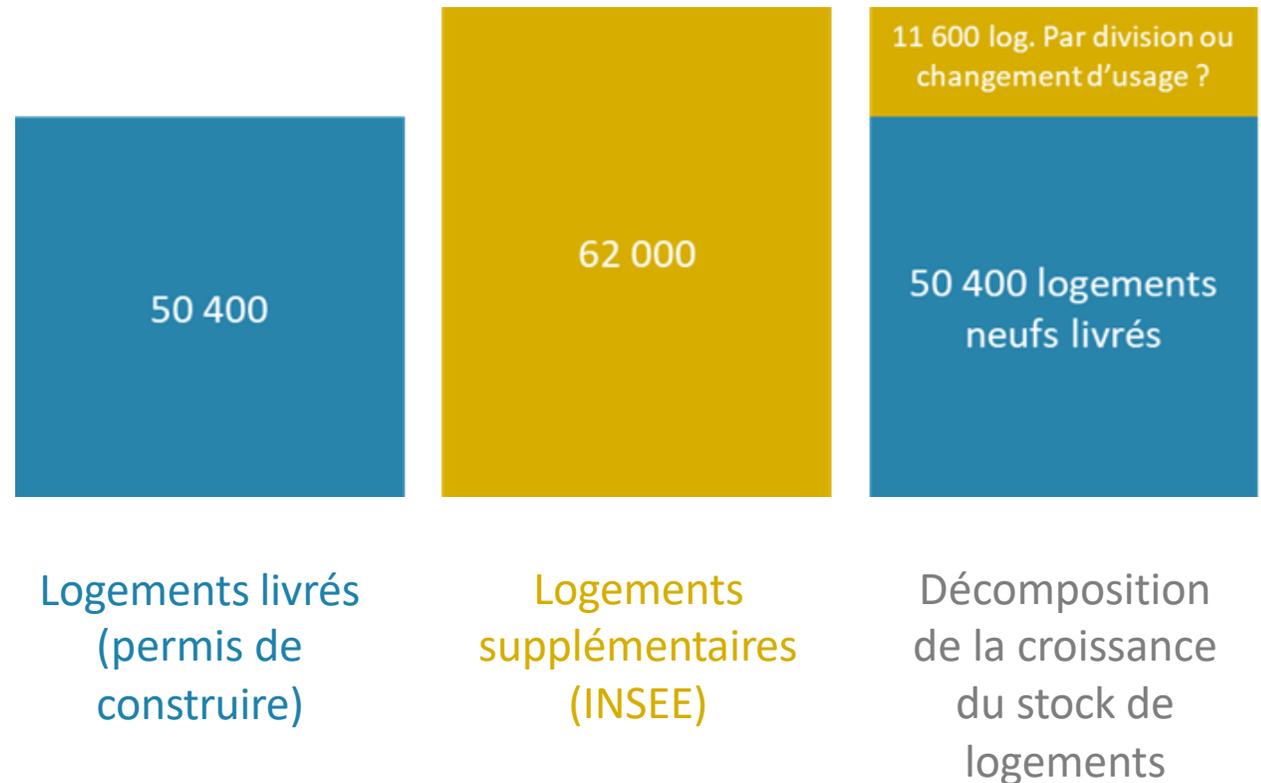
## Points d'attention :

- Importance du parc individuel + besoin en petites typologies = division de maison
- Croissance du volume de logements > à la somme des logements ayant bénéficié d'un permis de construire.

### Enjeux :

- **Soutien à la production de logements, notamment dans les trames constituées, pour concurrencer et réduire le marché du mal logement.**

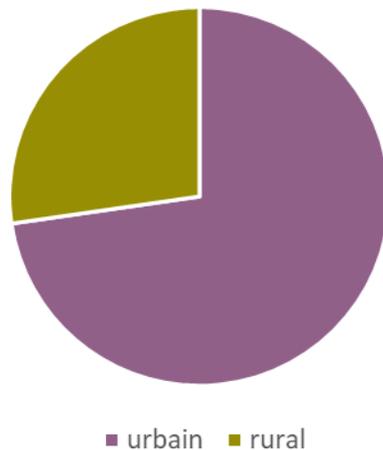
Entre les deux derniers millésimes de recensement,  
**du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2016**



## Points d'attention :

- Département urbain où la majorité des habitants (66%) vivent dans un habitat individuel...
- ...mais peu de petits logements (16% contre 19% au national), au regard des besoins générés par les décohabitations, séparations, le vieillissement...
- Un point de vigilance sur les 5 pièces qui peuvent être de petits logements (habitat minier...)
- Le desserrement : besoins en logements supplémentaires par an (petits logements) = 5780

Maisons individuelles

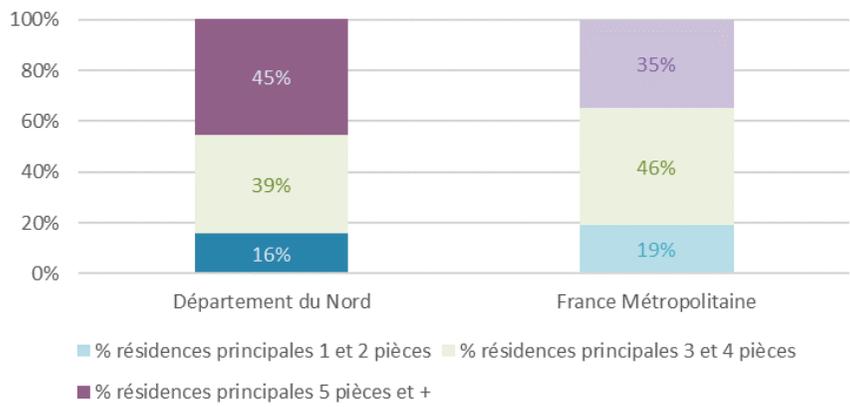


## Enjeux :

- *Diversification typologique et valorisation d'une culture du logement individuel dense, promotion de nouvelles formes d'habitat dense individuel en bande, superposé... ou d'acquisition amélioration*

Taille des logements en 2016

Source : INSEE RP 2016



## ■ Dans les communes rurales :

- **Baisse** des grands terrains à viabiliser pour développer des programmes d'ensemble,
- **Maintien** de l'offre en terrains à bâtir à un niveau élevé, animée par la production en diffus par les particuliers

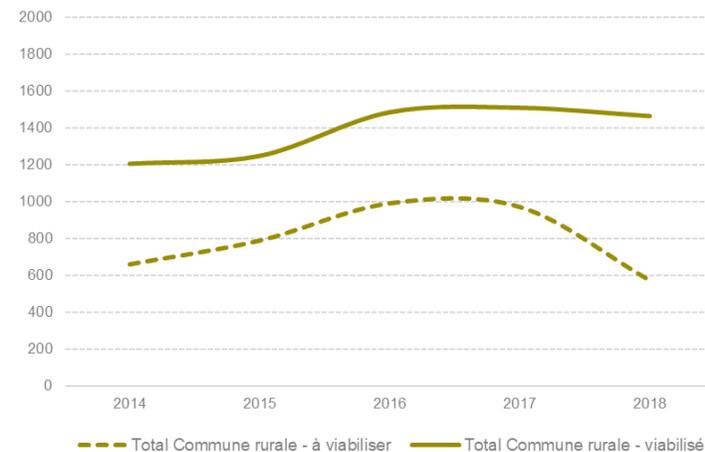
## ■ Dans les communes urbaines :

- **Augmentation** des terrains à viabiliser en lien avec les efforts des collectivités de reconquête de friches et de cœurs urbains,
- **Baisse** des terrains à bâtir sous l'effet des tensions en prix, des contraintes plus fortes (densité) et de la rétention foncière.

### Enjeux :

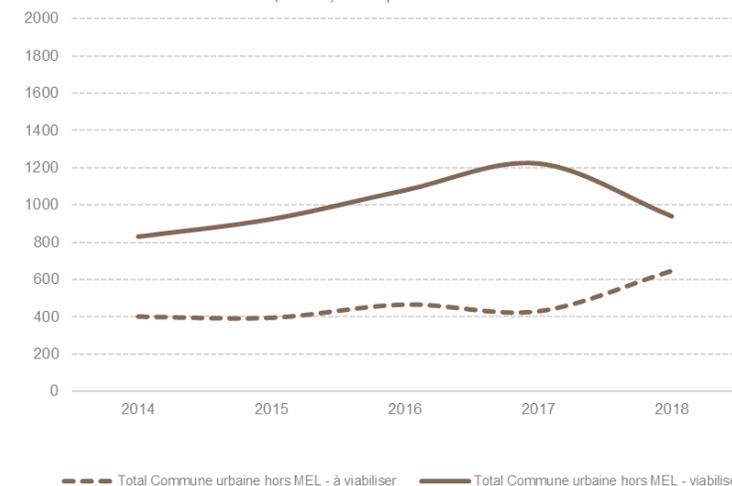
- Nécessité de poursuite des politiques publiques d'accompagnement et de soutien aux actions de remembrement foncier en milieu urbain, cœur de bourg

Evolution comparée entre nombre de mutations en terrains à viabiliser et viabilisés de 2014 au 1er semestre 2019 pour la typologie "commune rurale" (Sradet) du Département du Nord



Source : Données Datafoncier Cerema - DV3F de 2014 à Juin 2019  
Réalisation Foncéo-Citéliance

Evolution comparée entre nombre de mutations en terrains à viabiliser et viabilisés de 2014 au 1er semestre 2019 pour la typologie "commune urbaine hors MEL" et "centralité métropolitaine" (Sradet) du Département du Nord



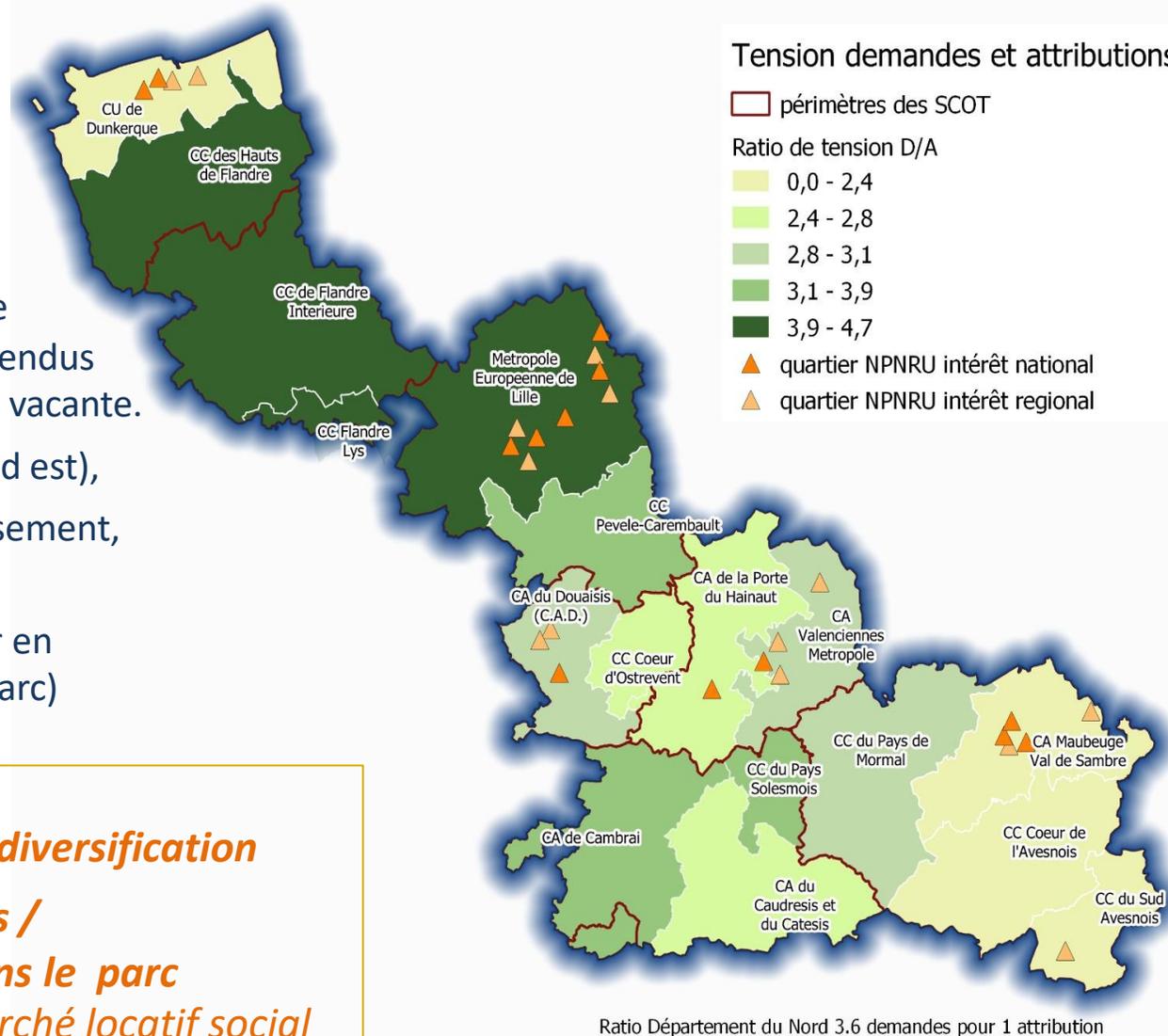
Source : Données Datafoncier Cerema - DV3F de 2014 à Juin 2019  
Réalisation Foncéo-Citéliance

## Points d'attention :

- 272 395 logements sociaux (RPLS) 25% des RP
- Une tension de la demande très variable selon les territoires. Dans les secteurs détendus du sud, l'offre locative sociale est faible et vacante.
- Un parc globalement occupé (sauf au sud est),
- Un parc ancien et peu adapté au vieillissement, en partie énergivore;
- Un gros volume de logements à démolir en ANRU (7 500 logements, soit 2,8% du parc)

## Enjeux :

- **Maintenir l'effort de réponse et de diversification**
- **Des arbitrages ventes / démolitions / restructuration / diversification dans le parc existant, dans les secteurs où le marché locatif social devrait être retendu**



# Une diversification en cours en termes de typologies... mais l'offre à bas loyers demeure dans le parc social

## Points d'attention :

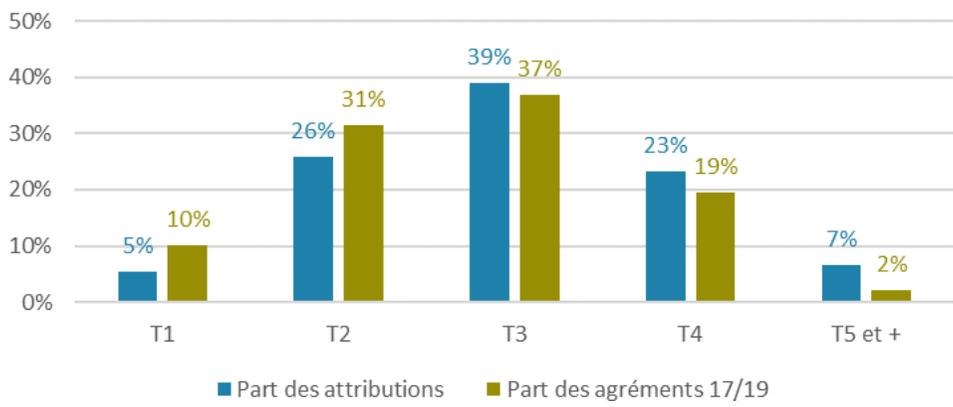
- Une programmation récente qui prend bien en compte la demande de petits logements... mais pas assez celle de grands logements...
- Produire un 1/3 de PLAI est-il suffisant dans le contexte actuel ?
- De plus les volumes de PLAI en acquisition amélioration sont en forte baisse et les objectifs de PLAI avec accompagnement social sont loin d'être atteints. Objectif PDALHPD : 150 ; 17 réalisés entre 2016-19.

**Enjeux :**

- *Poursuite de la diversification typologique et renforcement de la production de PLAI (avec accompagnement social) dans un contexte économique plus incertain*

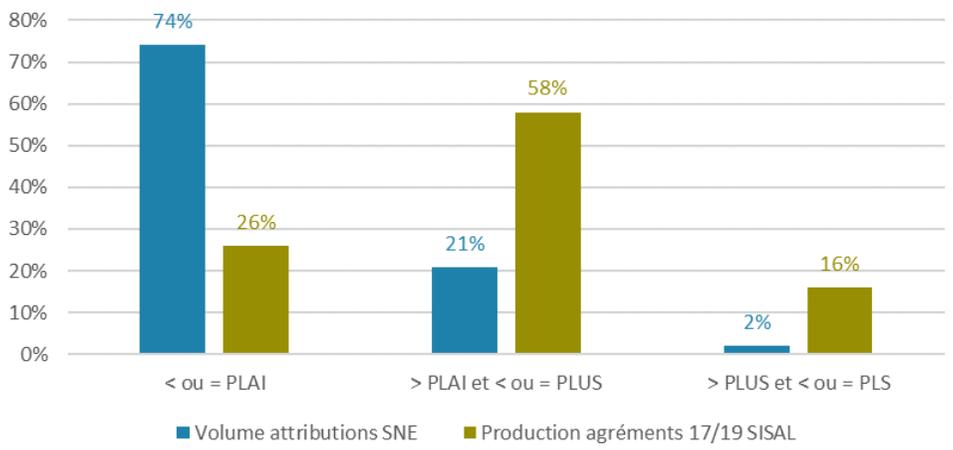
Attributions et production en termes de typologies

Source : SNE et SISAL, réalisation GTC



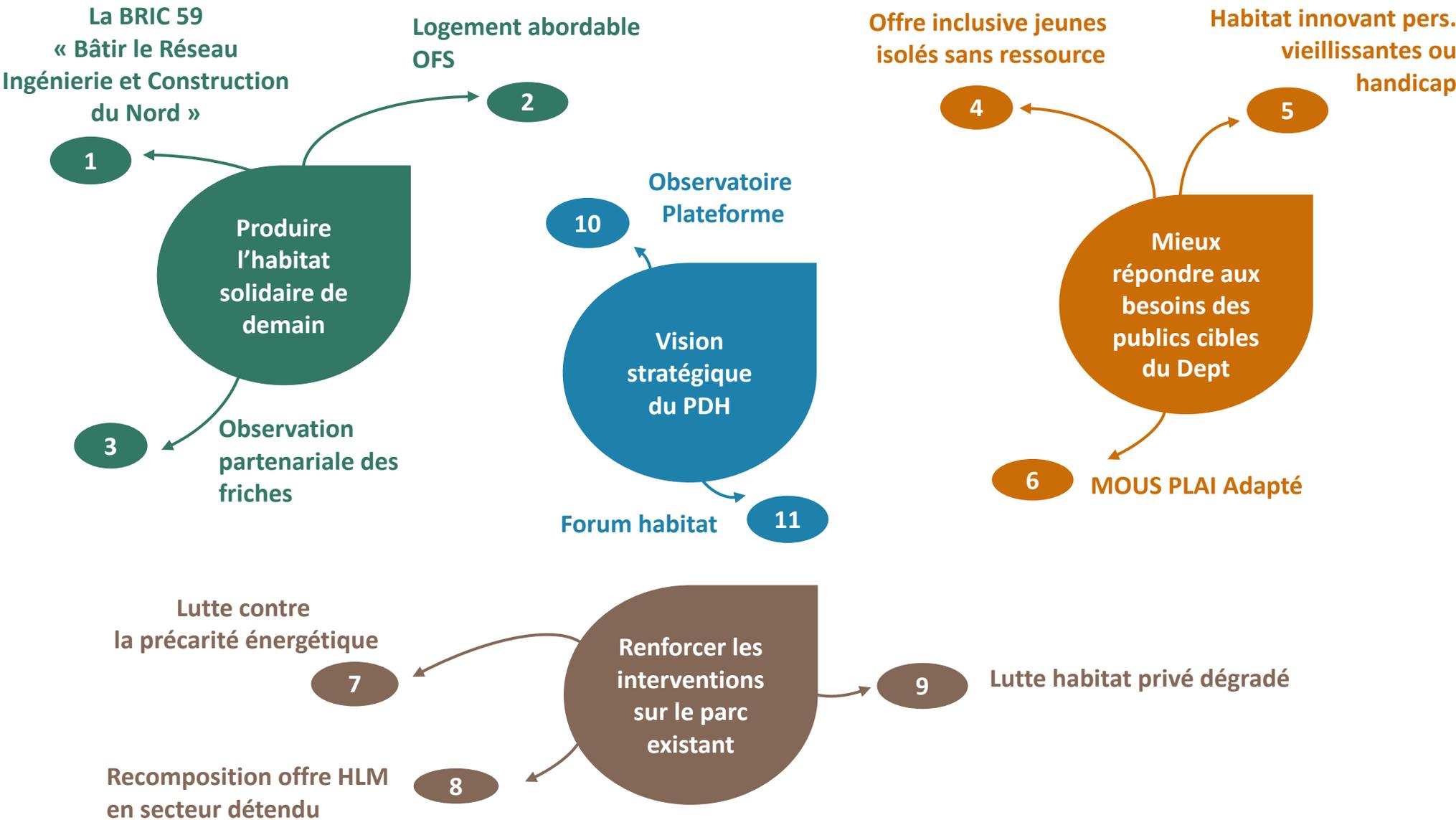
Décalage attribution et production

Source : SISAL et SNE, réalisation GTC





# Grands axes d'intervention du PDH du Nord



# Grands registres d'intervention du PDH du Nord

Feuille de route du PDH	Axe 1 : Produire l'habitat solidaire de demain	Axe 2 : Mieux répondre aux besoins des publics cibles	Axe 3 : Renforcer les interventions sur le parc existant	Axe 4 : Vision stratégique
Sensibiliser	Observation partenariale des friches	<p><b>Label Départemental Jeune Logements Partagés</b></p>	<p>Repérage propriétaires bailleurs en précarité énergétique</p> <p>Formation allocataires RSA à la rénovation énergétique (Région)</p> <p>Sensibilisation élus projets bas carbone, formation techniciens et entreprises (Région-CD)</p>	Observatoire des Solidarités Territoriales (volet habitat)
Co élaborer	La BRIC 59 « Bâtir le Réseau Ingénierie et Construction du Nord »	<p><b>Engagements des EPCI à réserver du foncier et/ou financer les projets</b></p> <p><b>Partenariat avec les bailleurs</b></p> <p><b>Appui comité financeur</b></p>	<p>Dialogue avec l'Etat, Action Logement et l'URHLM sur la recomposition de l'offre, hors délégation, en secteur détendu</p> <p>Appui comité financeur</p>	Forum de l'habitat
Agir	Logement abordable (OFS – DIIF – VIR)	<p><b>MOI + MOUS offre nouvelle PLAI Adapté (hors MEL)</b></p> <p><b>Offre de logements inclusive (jeunes / pers. âgées / handicapés)</b></p>	<p>Poursuivre le déploiement de Nord Equipement Habitat Solidarité, renforcer le lien avec J'Amén'Age 59</p> <p>Eco-conditionnalité des aides (gains énergétiques, matériaux)</p>	Plateforme appels à contribution