

Plan Départemental de l'Habitat du Nord 2021-2027 : un outil en faveur du foncier et du logement

Rencontre Thématique PIVER sur le foncier et le logement
16 novembre 2021

An advertisement for rural housing support. The top part features a photograph of a church and houses. Text on the left reads: "Pour soutenir l'habitat rural, LE DÉPARTEMENT EST LÀ !". Text on the right asks: "Vous habitez en secteur rural et avez le projet de réhabiliter d'anciens bâtiments en logements ?". Below this, it says: "Le Nord peut vous aider financièrement." and "Rendez-vous sur lenord.fr/ap-habitat rural". At the bottom, there are logos for "Nord le Département est là", "Nord Retrouvez toute l'actualité départementale sur info.lenord.fr", "COMMISSARIAT DÉPARTEMENTAL À L'ÉQUIPEMENT ET À L'ENVIRONNEMENT DU NORD", and "SOLiHA Société Nord Habitat".

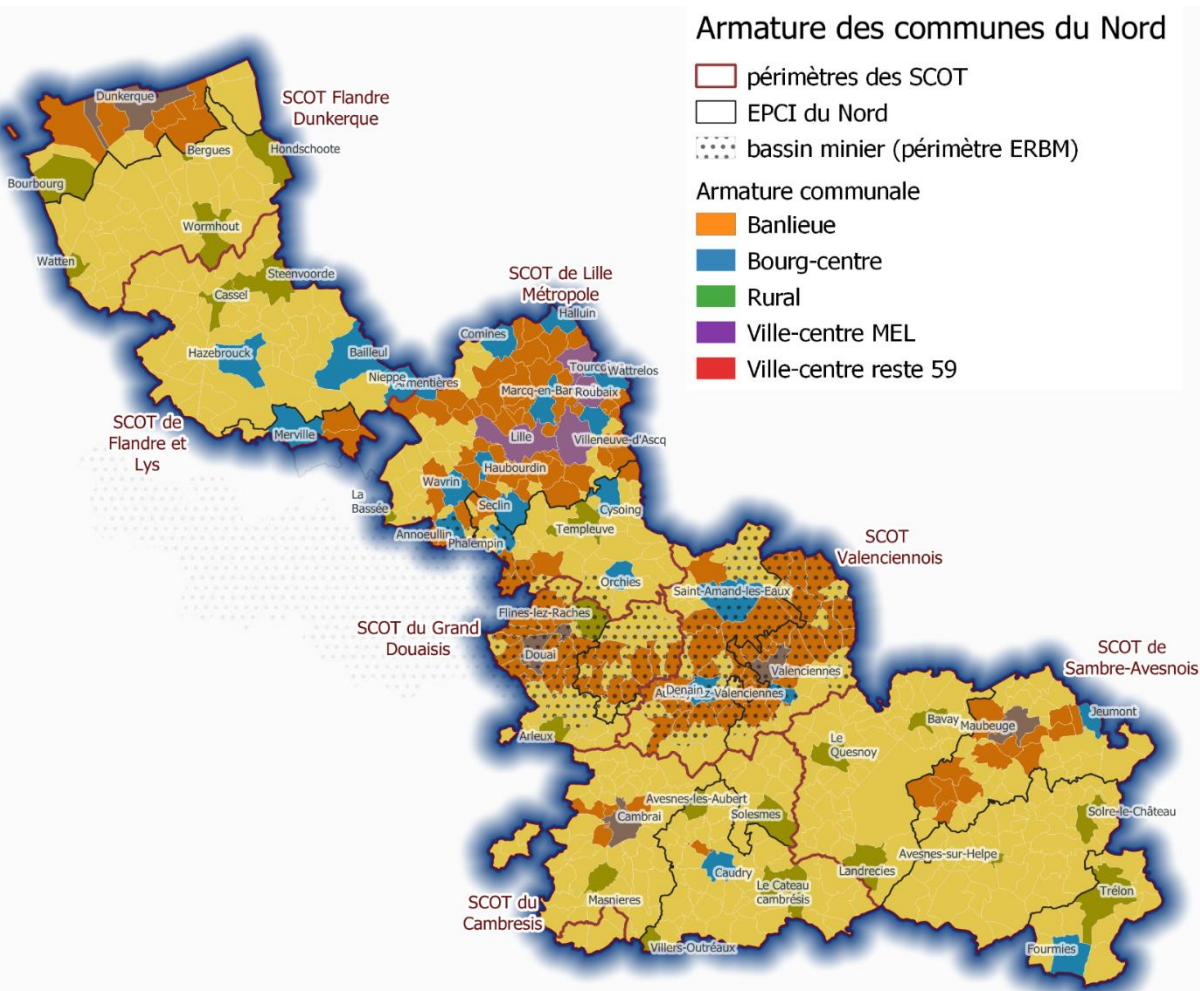
Déroulé de la présentation :

1 – Diagnostic

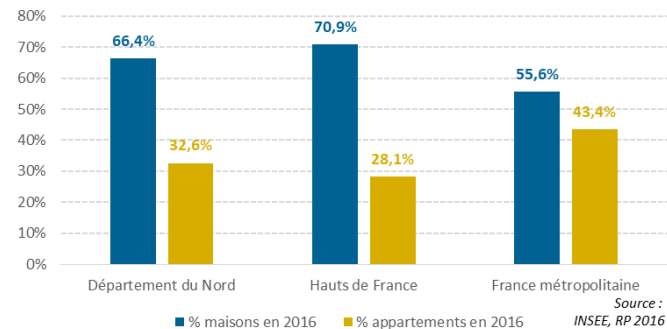
2 – Orientations du PDH sur le
logement et foncier

1 – Diagnostic

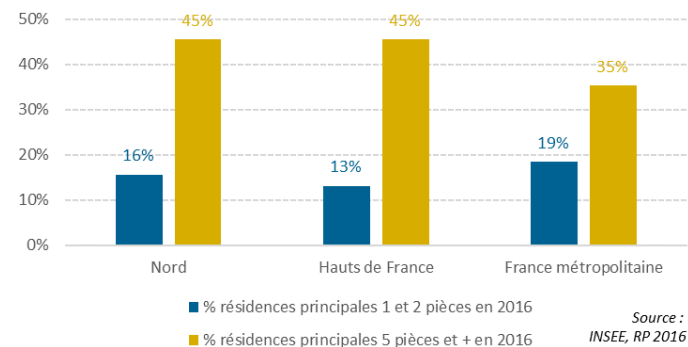
Fiche d'identité du Département



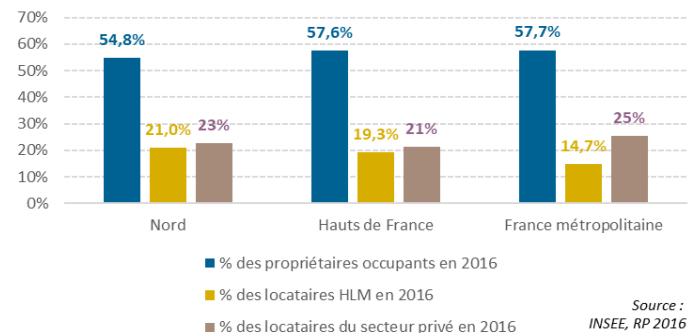
Morphologie des logements



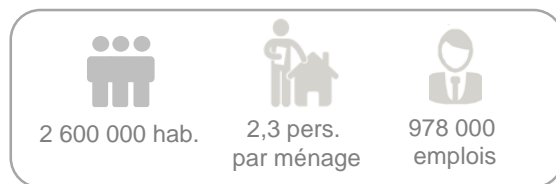
Nombre de pièces des logements



Statut d'occupation des ménages



LE DÉPARTEMENT EST LÀ !

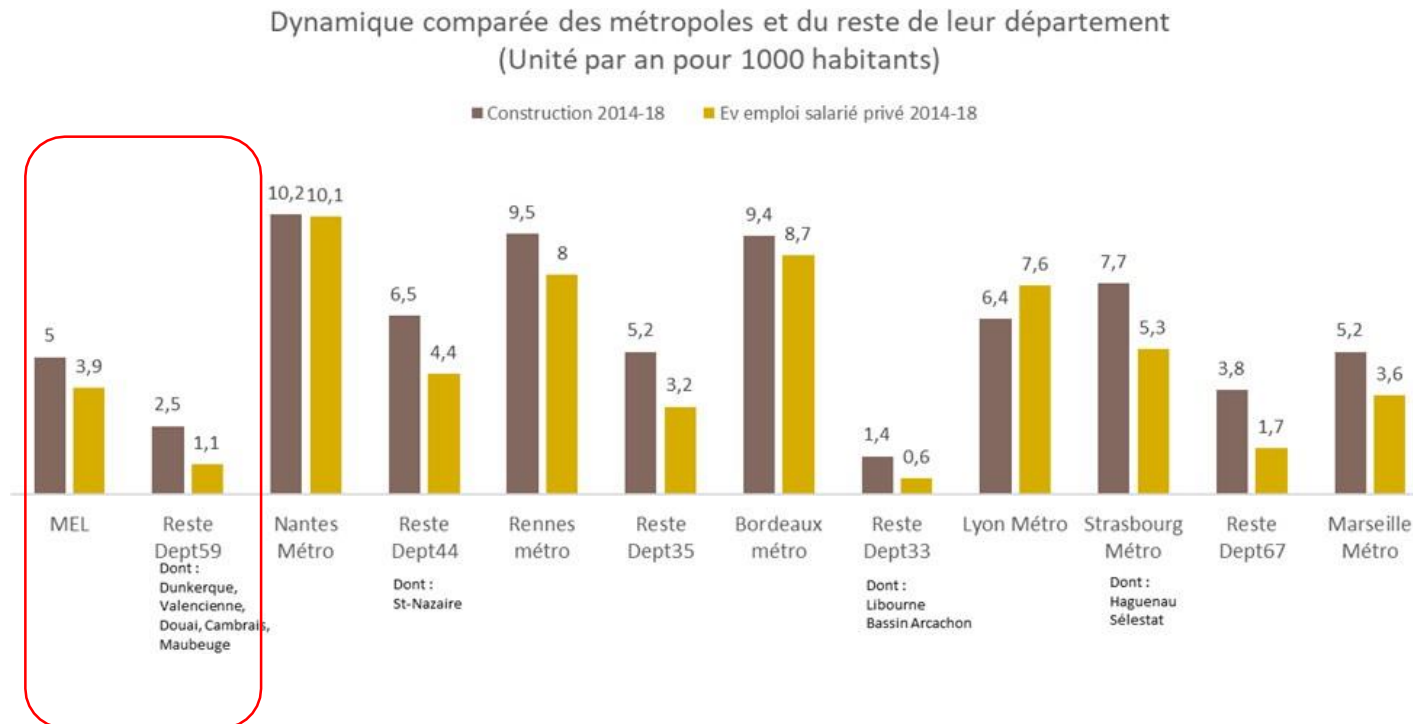


Le Nord, Département le plus peuplé de France ... et pourtant un faible niveau de construction

- 11 500 nouveaux logements par an entre 2014 et 2018 dans le Nord
- 4 logts pour 1000 habitants sur le Département / 6 en France métropolitaine
- Environ 2 logements pour 1000 habitants sur : Dunkerque, Cambrai, Douai, Maubeuge
- Le desserrement : besoins en logements supplémentaires par an (petits logements) = 5 780

Points d'attention :

- MEL : 40% de la production de logements en 2010 / 70% en 2018
- Mais sa dynamique demeure modeste / autres métropoles françaises
- Faible dynamique du reste du département pourtant de nombreuses villes de plus de 30 000 habitants.



LE DÉPARTEMENT EST LÀ !

Les enjeux du PDH - constats

Mal logement et précarité énergétique

- PPPI : 8% dans le parc privé, 6% à l'échelle nationale
- 60% des logements construits avant les premières réglementations thermiques, comme en France

Importants besoins en logements

- Taux de croissance naturelle : +0,6% par an
- Desserrement ménages : -0,55% par an, contre -0,3% à l'échelle nationale... équivalent à un besoin de 5 700 logements supplémentaires par an à population constante
- Niveau de ressources limité

Divisions de maisons, ventes d'appartements en bloc et achat de maisons à rénover

- En 5 ans, près de 10 000 créations de logements par division de maisons
- En 5 ans progression du marché des ventes en bloc d'appartements anciens pour des
- Prix des maisons anciennes en dessous de 140 000 euros dans le Douaisis, Valenciennois et Sambre-Avesnois

Offre petits fonciers diffus / grande friches

- Les plus gros volumes de vente de terrains constructibles concernent des fonciers diffus, par division de terrains aménagés (notamment dans le rural)
- Les principales villes disposent de grandes friches mais voient néanmoins le volume des ventes augmenter sur de grands terrains à aménager

Faible construction

- Département : 3,8 logts construits / an pour 1000 hab, contre 5 à l'échelle nationale entre les deux derniers recensements INSEE
- Les pôles d'envergure régionale (Dunkerque + Douai + Valenciennes + Cambrai + Maubeuge) : 1,7 en 2018

LE DÉPARTEMENT EST LÀ !

Regard sur le foncier

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.

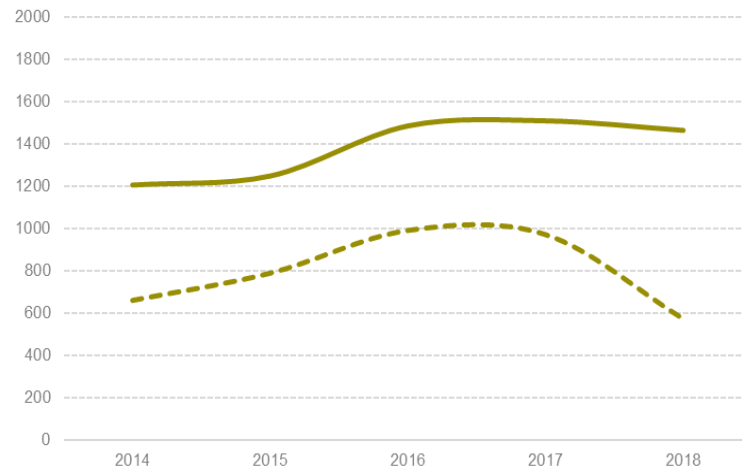
Dans les communes urbaines :

- 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.

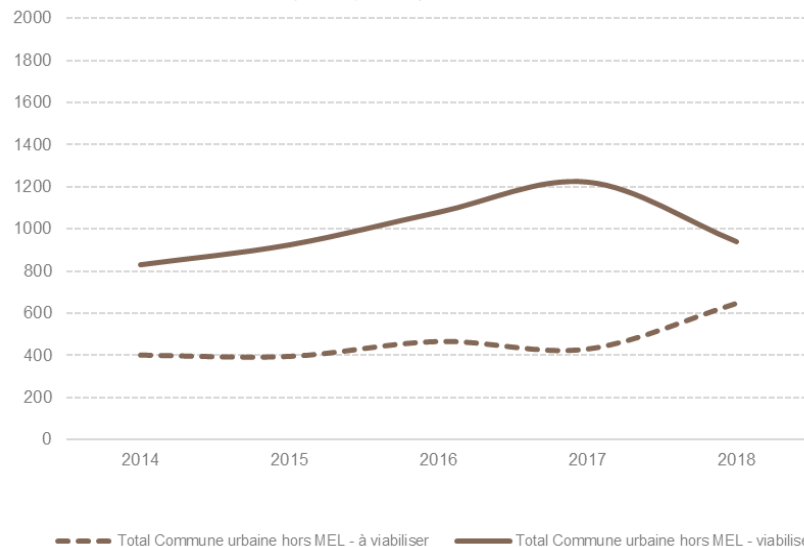
Enjeux :

- Nécessité de poursuivre 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



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

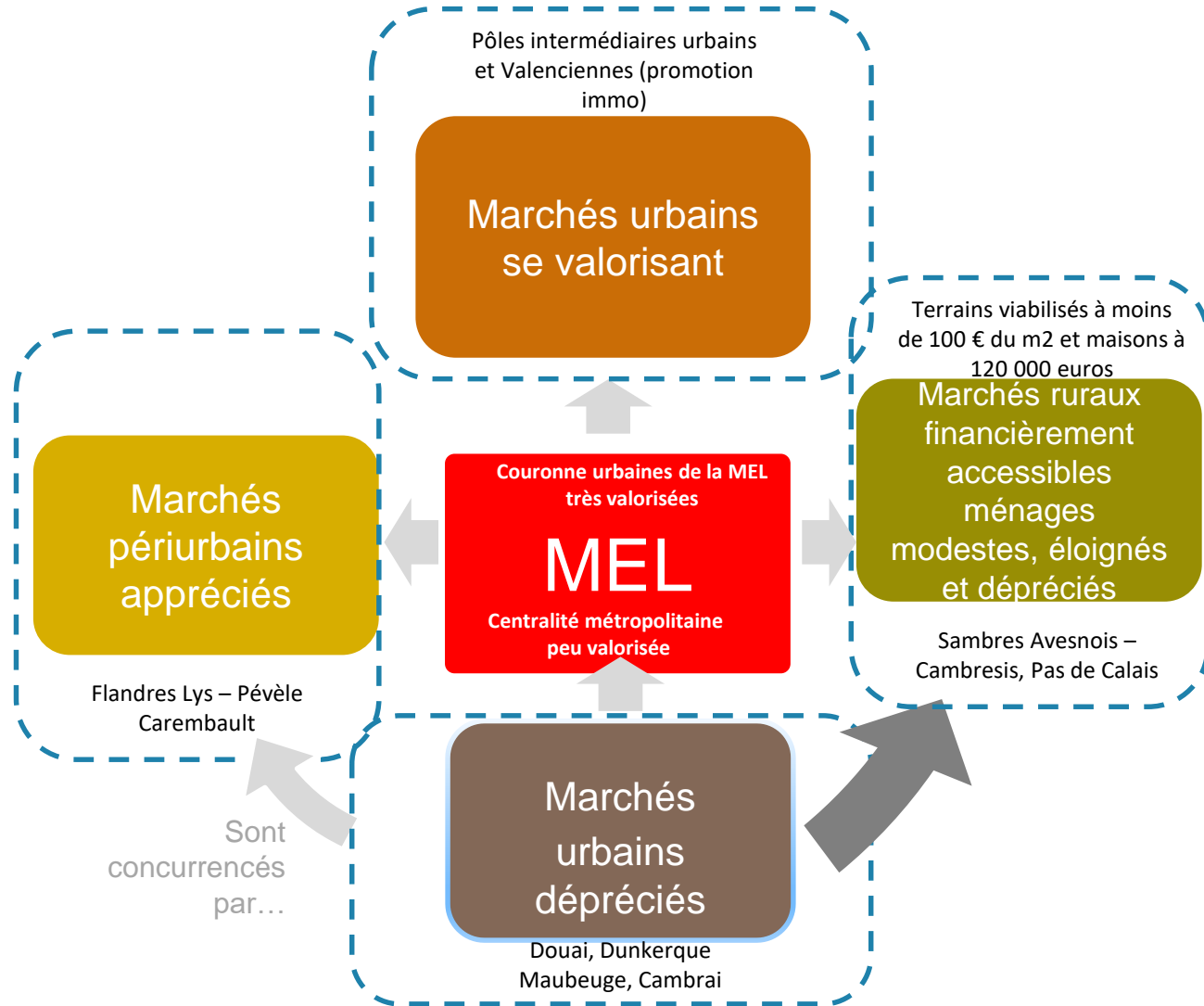


LE DÉPARTEMENT EST LÀ !

Des marchés figés et stéréotypés

Points d'attention :

- 5 marchés figés, stéréotypés dans leur offre, avec de faibles effets d'entraînement entre eux
- Les marchés des appartements de Douai et surtout Dunkerque se sont effondrés. Décrochage des valeurs sur Maubeuge et le Cambrésis
- Peu de produits neufs en dehors de l'appartement en VEFA et le terrain constructible
- Un marché de la promotion immobilière très localisé sur la MEL, peu alimenté sans relais sur le reste du Département
- Une baisse de la production des maisons individuelles par les promoteurs.



2 – Orientations du PDH sur le logement et le foncier

Les orientations du PDH et les enjeux qui en découlent

- **Animer les territoires** : réfléchir autrement à la production de logements et sur les nouvelles façons d'habiter – réunir la BRIC 59 (Bâtir le Réseau Ingénierie et Construction du Nord), suivi des PLH
- **Analyser les besoins en logement et les potentialités foncières** : avec l'Observatoire De l'Habitat (ODH) et l'observation partenariale des friches
- **Développer l'offre de logements abordables en accession sociale** : en fonction des résultats de l'étude, avec un Organisme de Foncier Solidaire
- **Orienter la production de logements locatifs sociaux** avec Partenord Habitat sur les publics et territoires cibles du Département, inciter le bailleur à diversifier ses produits
- **Développer une offre de logements plus diversifiée** : Bail Réel solidaire, PLAI-A, Logements partagés, Habitat inclusif.



La création de la « BRIC 59 »

La BRIC 59 « Bâtir le Réseau pour l'Ingénierie et la Construction du Nord » comme nouvelle instance départementale d'animation sur les sujets habitat.

- Ligne éditoriale : « Produire l'habitat durable et solidaire de demain »
- Objectifs : Produire des logements autrement, informer et sensibiliser les élus et les investisseurs
- Partager les expériences, les bonnes pratiques
- Organiser une conférence pour partager la ligne éditoriale
- Proposer un soutien opérationnel.



Une étude de faisabilité pour un Organisme Foncier Solidaire (OFS) départemental

Objectifs : développer une offre en accession à la propriété sur les produits neufs, investir sur l'habitat ancien dégradé, lutter contre une dépréciation immobilière, exploiter le foncier de nombreuses friches

Secteur visé : les territoires détendus où il n'y a pas ou peu d'investisseurs

Public visé : primo-accédants, jeunes couples avec enfants, personnes âgées...

Avantages de la démarche : un prix adapté à la solvabilité des ménages, un prix de revente connu à l'avance, la constitution d'une épargne par un remboursement progressif dans le temps

Financement : un large partenariat financier avec la Banque des Territoires, Action Logement...

Un partenariat : à monter avec les EPCI (hors MEL), l'EPF, Nordsem, Partenord Habitat...

Octobre 2021 : lancement de l'étude de faisabilité.



La mise en place d'une observation partenariale des friches

Capitaliser les données déjà existantes au sein d'une observation partenariale pour accompagner les projets de reconversion des friches.

- Objectifs : disposer d'une lisibilité sur la situation des friches sur le département, mesurer la portée des actions dans le traitement des friches
- Travailler la donnée, la fiabiliser en lien avec les territoires
- Outil de partage avec les acteurs publics et privés
- Action de déploiement avec la Région Hauts-de-France, Nordsem, Inord, l'EPF et l'OFS à créer.



La relance de l'Observatoire de l'Habitat

- Inclus au sein de l'Observatoire des Territoires
- Mise à disposition d'une plateforme documentaire pour accompagner les acteurs dans leurs stratégies habitat et foncières
- Intégration des dispositifs habitat du Département
- Volet PDH construit à partir d'une fiche de synthèse intégrant des données clés de l'habitat
- Une partie défis.



Indicateurs :



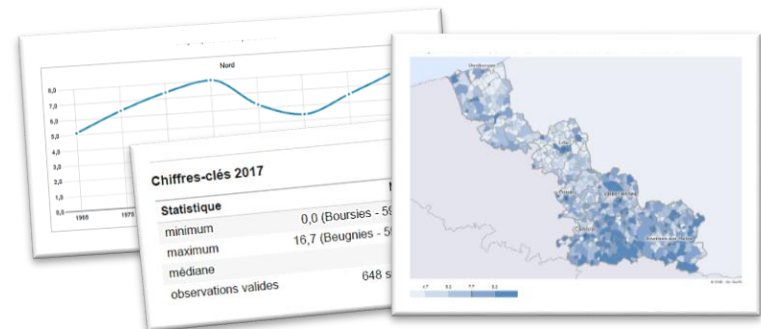
Rapports :



Zonages :



Charges :



Une question ? Une précision ?

Contactez-nous à :
logementhabitat@lenord.fr



**Direction Générale Solidarité Territoriale
Service Habitat, Urbanisme et Quartiers
Prioritaires**

