

Le logement et le foncier

INTRODUCTION

En tant que besoin primaire, le logement est une condition essentielle d'autonomie, d'intégration sociale et professionnelle et un vecteur d'identité sociale. Il représente donc un enjeu fondamental pour les acteurs qui conçoivent et mettent en œuvre les politiques publiques.

Cette 37^{ème} rencontre est l'occasion d'échanger sur les travaux d'analyses portant sur la thématique du logement et du foncier en Hauts-de-France pour éclairer le débat public. Après avoir caractérisé le logement et son empreinte en Hauts-de-France, ont été présentés quelques choix stratégiques des acteurs publics et leurs conséquences pour les territoires et leurs habitants.

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (KÉVIN FUSILLIER, INSEE HAUTS-DE-FRANCE)

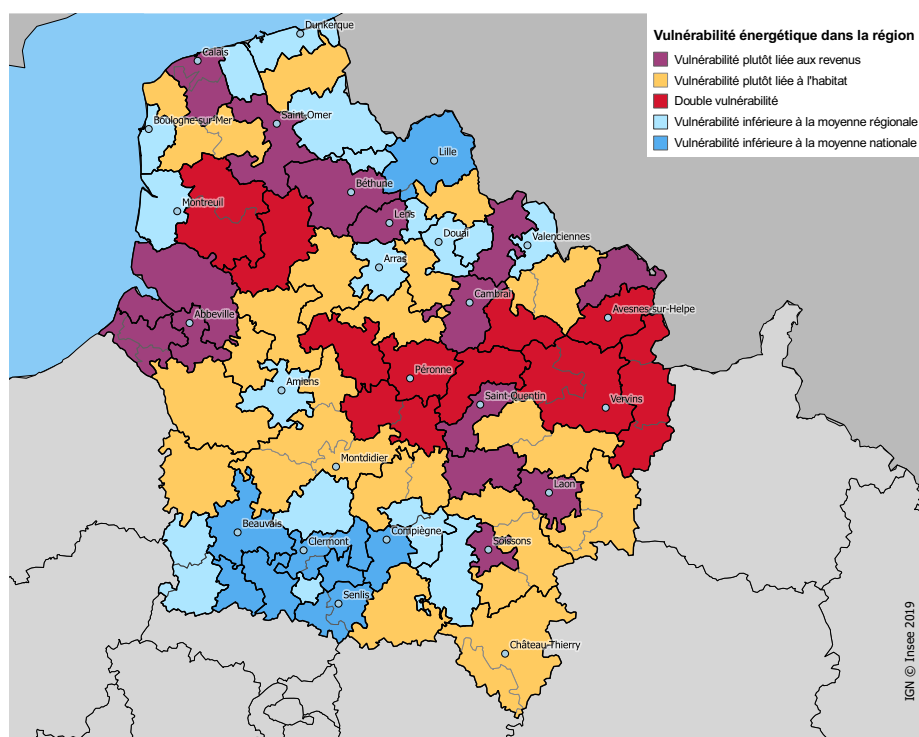
Dans les Hauts-de-France, les logements prennent davantage la forme d'une maison qu'en France métropolitaine (72 % contre 56 %).

le bassin minier. 287 000 logements ont été vendus dans les Hauts-de-France entre 2014 et 2018 dont 82 % de maisons, soit la part la plus élevée de France de province.

Enfin, un appartement vendu sur deux se situe dans la Métropole lilloise.

Tandis que les résidences principales comportent plus souvent de nombreuses pièces, elles sont aussi plus anciennes. D'un niveau de vie plus modeste, les habitants des Hauts-de-France, sont moins souvent propriétaires et résident davantage dans des logements du parc social qu'au niveau national. Les plus fragiles éprouvent des difficultés à faire face aux dépenses énergétiques liées au logement.

En 2017, 8 % des logements sont vacants, soit 225 400 logements, une proportion proche de la moyenne nationale mais qui augmente plus vite. Les prix des logements sont moins élevés qu'en France de province même s'il existe des disparités au sein de la région. Ainsi les logements sont plus chers à Lille, sur le littoral et dans le sud de l'Oise et moins chers dans



LES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2050

(MÉGAN COURTHIAL, INSEE HAUTS-DE-FRANCE)

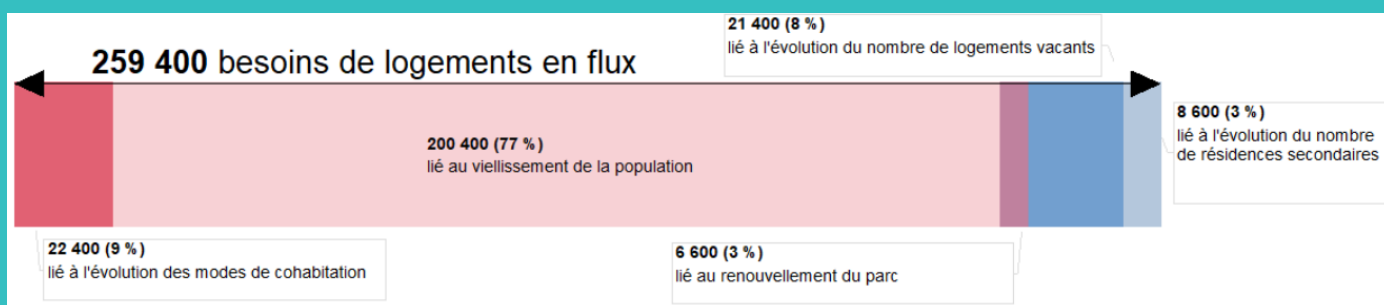
En Hauts-de-France, 430 000 logements devraient être produits entre 2015 et 2050 pour répondre aux besoins de la population. 2/3 des besoins correspondraient à l'évolution du nombre de logements nécessaires pour absorber la hausse du nombre de ménages (flux) et 1/3 des besoins cibleraient les populations actuellement en situation de mal logement et de non logement (stock).

Les besoins en logements à l'horizon 2050 sont réalisés à partir des projections de ménages, qui se décomposent en trois effets :

- la croissance démographique
- le vieillissement de la population
- l'évolution des comportements de cohabitation

Ces effets entraîneraient une hausse de 250 000 ménages en 2050.

L'Oise serait plus concernée par les besoins en logements (76 000 logements), tout comme le Nord (214 000 logements). À l'inverse, l'Aisne serait le département le moins concerné (19 000 logements). Ces besoins sont portés par le vieillissement de la population, mais sont plus limités dans l'Aisne, le Pas-de-Calais et la Somme à cause d'un effet (négatif) plus marqué de la croissance démographique dans ces territoires



LE LOGEMENT RESTE LA PRINCIPALE CAUSE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN HAUTS-DE-FRANCE

(GEOFFREY MUNIER, DREAL HAUTS-DE-FRANCE)

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Hauts-de-France a réalisé en septembre 2021 une actualisation de l'état des lieux intitulé « Le foncier mobilisé pour le logement dans la région réalisé en 2019, le complétant avec les données disponibles pour 2016 et 2017 ».

La gestion économe de l'espace constitue l'une des priorités des politiques de planification du territoire depuis la loi solidarité renouvellement urbain de 2000. Elle a été réaffirmée en juillet 2018 dans le cadre du Plan biodiversité du gouvernement. Les travaux de la convention citoyenne pour le climat qui a donné lieu à la loi adoptée le 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement

climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets », vise à renforcer les mesures relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Plusieurs messages forts se dégagent de l'actualisation de ce diagnostic :

- dans la majorité des territoires de la région, la production de logements neufs est trop importante par rapport à la demande quantitative en logements et conduit à une augmentation de la vacance dans le parc de logements existants ;

- la production de logements est au plus bas sur 2016 et 2017 mais s'accompagne d'une reprise de l'artificialisation ;

- ces éléments traduisent une augmentation de la surface moyenne mobilisée par logement qui s'établit à 790 m² en 2016-2017 contre 768 m² sur 2006-2015 ;

- le décalage entre l'artificialisation des sols par le logement et la croissance démographique se poursuit ;

En Hauts-de-France, la production de logements reste le premier vecteur d'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, avant l'activité économique et commerciale ou les infrastructures : plus de 50 % des 15 000 ha artificialisés en région entre 2009 et 2017 l'ont été pour le logement (8 000 ha).

<https://artificialisation.biodiversitetousvants.fr/>

PAROLE D'ACTEURS

(STÉPHANIE DEPREZ, RESPONSABLE DU SERVICE AMÉNAGEMENT RÉGIONAL DE L'AGENCE HAUTS-DE-FRANCE 2020-2040)

Cette étude menée par la DREAL permet un éclairage sur les éléments d'information aux territoires de planification que l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 suit dans le cadre de la mise en œuvre du SRADDET en vigueur depuis août 2020.

Plusieurs points importants sont à souligner :

- 60 % des logements sont produits en renouvellement urbain, mais selon l'étude, cette proportion est en baisse alors que celle des surfaces en extension augmente, ayant pour conséquence une reprise sur les terres agricoles et naturelles. Le SRADDET a pour objectif de réduire cette tendance et maintenir la part du renouvellement urbain pour renforcer les centralités.

- Le logement peu dense représente la principale forme de mobilisation du foncier, ce qui nous interroge par rapport aux besoins qui doivent être étudiés à chaque démarche de planification, au regard des évolutions sociétales (familles monoparentales, desserrement des ménages, le vieillissement de la population). Le logement peu dense n'est plus vraiment en cohérence avec un des objectifs de produire des logements à hauteur des besoins et en cohérence avec l'armature urbaine. Un outil Otello mis en place par l'État permet d'estimer les besoins et les orienter vers les pôles de l'armature régionale (maîtrise intelligente du pavillonnaire).

- Un déséquilibre est observé entre les territoires en matière de production de logements. Il faut ainsi s'interroger par rapport à la précarité liée à la mobilité, le coût du déplacement pouvant entraîner une difficulté pour certains ménages. Le SRADDET a certes développé plusieurs objectifs pour permettre d'avoir un système de transport fiable et attractif, de développer des pôles d'échanges, d'apporter des solutions de mobilité, dans une certaine limite.

Ainsi, la vacance qui est répandue dans les centralités peut aussi être un levier pour rapprocher les populations des lignes de transport et répondre aux questions de mobilité.

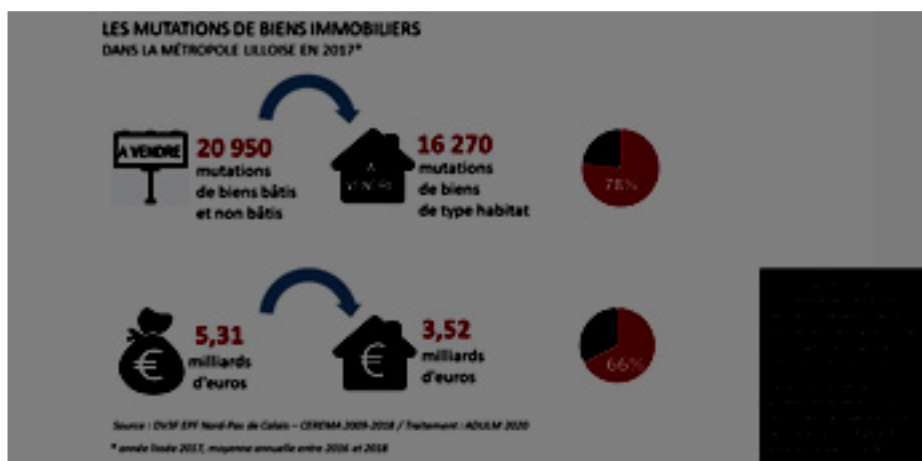
LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DU LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE DE LILLOISE

(STÉPHANIE DEMEYERE – MATTHIEU BONAL, ADULM)

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole mène un travail d'observation et d'analyse des marchés immobiliers du logement dans la métropole lilloise. Il s'agit non seulement d'alimenter les réflexions stratégiques territoriales, mais également de produire de l'observation sur ces champs dans la perspective d'un suivi au long cours. Ce travail a été plus particulièrement défini dans le cadre de l'élaboration du 3e Programme local de l'habitat par la MEL et bénéficie d'un appui méthodologique de l'Observatoire Foncier Métropolitain. A partir des données DV3F croisées avec d'autres sources de données, les dynamiques immobilières sont appréhendées au travers de l'analyse des ventes de logements et de la

construction neuve au regard du stock existant, des prix des ventes, des biens vendus au regard de la capacité d'achat des ménages ainsi que de la provenance géographique des acheteurs. Les premiers résultats

vous sont présentés sous la forme d'une storymap.



P LAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU NORD 2021-2027 : UN OUTIL EN FAVEUR DU FONCIER ET DU LOGEMENT (OLIVIER MARLIÈRE – ELISE WATIER, CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU NORD)

Le Département du Nord a adopté, ce 17 mai 2021, son second Plan Départemental de l'Habitat (PDH) à mettre en œuvre sur la période 2021-2027, en coordination avec l'État. Le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques du logement qui prévoit un ensemble d'actions pour produire l'habitat durable et solidaire de demain.

Le diagnostic du PDH fait état d'un faible niveau de construction sur le département du Nord qui ne permet pas de développer une offre intermédiaire, qualitative et diversifiée.

Les raisons de cette difficulté de production sont multiples : budgets limités de sa population, prix du foncier

trop élevé par rapport au prix de vente qui reste bas et inférieur aux coûts de construction, coûts d'aménagement (recyclage de friches, réhabilitation de bâti insalubre), concentration de l'activité des opérateurs sur Lille, concurrence de l'offre de maisons individuelles neuves, ou à rénover très abordables...

Le marché est de plus en plus structuré autour d'une offre de fonciers en détachement (par division de terrains constructibles appartenant à des particuliers), d'appartements au sein de grandes maisons divisées en plusieurs logements et de ventes en bloc d'appartements anciens.

Face à ces enjeux, plusieurs orientations du PDH visent

spécifiquement le logement et le foncier :

- créer une instance d'animation la « BRIC 59 » pour réfléchir autrement à la production de logements ;

- analyser les besoins en logement et les potentialités foncières avec l'Observatoire des Territoires et l'observation partenariale des friches ;

- développer l'offre de logements abordables avec une étude de faisabilité de création d'un Organisme de Foncier Solidaire.

M IEUX CARACTÉRISER LES LOGEMENTS VACANTS DANS LE CŒUR DE VILLE DE SENLIS (LAURENCE BIVILLE, OISE LES VALLÉES)

Le diagnostic réalisé par l'agence Oise-les-Vallées dans le cadre d'Action Cœur de Ville (ACV) à Senlis a révélé un taux de vacance en forte progression et élevé (autour de 20 %), par rapport au reste de la commune (9 %), et plus encore, comparé à l'Oise où la vacance moyenne est un peu plus modérée (7 %) qu'au niveau national (8 %).

Ce premier constat, interpellant dans un centre-ville dynamique et rayonnant, a encouragé l'agence à approfondir ce chiffre, d'abord dans l'étude ACV, puis dans une étude questionnant la faisabilité d'une OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'habitat) dans le périmètre plus réduit du cœur historique portant sur 1 600 logements au total.

Sur la base des fichiers fonciers, les résultats ont montré que sur les 320 logements vacants, plus d'une centaine d'entre eux (35 %) étaient, au regard de l'ancienneté de la vacance, soit à surveiller car vacants depuis plus de 2 ans, soit en situation critique car vacants depuis plus de 5 ans, voire 10 ans. La cartographie de ces logements, à la parcelle, a fait apparaître une présence significative de logements vacants dans les rues commerçantes, mais aussi une vacance de longue durée diffuse dans l'espace. Les maisons sont sous-représentées, tandis que les appartements sont sur-représentés parmi les logements vacants, dont une partie se situe, par ailleurs sur des parcelles appartenant à la Commune (dont logements de fonction).

A ce stade, les relevés de terrain se sont avérés nécessaires et, complétés plus tard, par une séance de travail avec les services de la commune, ainsi que l'ADIL et Action Logement. Les cas les plus répandus sont les logements situés au-dessus des commerces et ne disposant pas d'accès indépendant ; le logement à l'étage est, dans le meilleur des cas, utilisé comme annexe du commerce, ou bien totalement vide. Parmi les autres facteurs explicatifs, le contexte de SPR (Site Patrimonial d'intérêt remarquable) et de bâti ancien (61 % du total des logements du périmètre datent d'avant 1800) s'accompagne de besoins de rénovations diverses (énergétiques, structurelles, passage de la fibre...) délicates car contraintes réglementairement et techniquement.

Enfin, aux aspects financiers, juridiques et psychologiques, qui peuvent aussi freiner les initiatives des propriétaires pour remettre leurs logements sur le marché, s'ajoute la difficulté à trouver des locataires ou des acheteurs aux prix élevés du marché immobilier de Senlis et du sud de l'Oise. Suite à ces travaux

menés entre 2019 et 2020, l'action publique a été freinée à la fois par le calendrier (crise sanitaire, élections municipales), ainsi que par des questions de gouvernance (absence de guichet communal et difficulté à mobiliser jusqu'ici une compétence habitat intercommunale). Toutefois,

les suites pré-opérationnelles sont en bonne voie. Les études ACV et sur la vacance ayant mis en lumière de multiples sujets à traiter dans le centre ancien et la commune, l'agence Oise-les-Vallées a proposé un séminaire sur la stratégie d'habitat à Senlis fin 2021.

GÉNÈSE D'UN OBSERVATOIRE PARTICIPATIF AU SERVICE DES ACTEURS DU LOGEMENT ÉTUDIANT EN MÉTROPOLÉ AMIÉNOISE (CLÉMENT CISZEK, ADUGA)

Avec 31 000 étudiants, la métropole amiénoise compte parmi les 20 plus grands pôles d'enseignement supérieur de France. Les enjeux en rapport avec leur logement sont multiples : adaptation des propositions aux modes de vie et aux ressources, accès au lieu d'étude et aux aménités urbaines, intégration du développement de l'offre dans le projet urbain global, etc.

C'est pourquoi Amiens Métropole et l'ADUGA ont initié, début 2019, l'Observatoire Amiénois du Logement

Étudiant (OALE), outil partenarial permettant d'approfondir et de partager la connaissance de l'offre et de la demande étudiante.

L'observatoire amiénois s'inscrit dans une démarche nationale qui regroupe, à ce jour, 24 autres territoires également labellisés pour leur observatoire territorial du logement des étudiants. Cette démarche globale de consolidation des données est coanimée par l'Association des Villes Universitaires de France et par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme.

Le format de publication de l'OALE est un « 2 pages » et sort de façon régulière sur le site internet de l'Aduga, <https://www.aduga.org>

Chaque numéro porte sur un thème précis :

- (1) L'inscription géographique du logement étudiant dans l'agglomération amiénoise ;
- (2) une grande variété dans l'offre amiénoise en résidences dédiées.



© Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées

Pour en savoir plus, retrouvez les présentations en ligne :

<https://piver-hauts-de-france.org>

- Un dynamisme et des prix de logements plus élevés à Lille, sur le littoral et le sud de la région, Insee Analyses Hauts-de-France n°124 mai 2021
- D'ici 2035, un besoin de logements supplémentaires dont deux tiers liés à l'augmentation du nombre de ménages, Insee Analyses Hauts-de-France n°104 novembre 2019
- Les résidences secondaires : un choix de proximité pour les habitants des Hauts-de-France, Insee Flash Hauts-de-France n°118 février 2021
- 304 000 personnes dans les Hauts-de-France vivent dans un logement suroccupé, Insee Flash Hauts-de-France n° 97, juin 2020
- Un logement occupé sur cinq est un logement social, Insee Analyses Hauts-de-France n°110, mai 2020
- 2021 le logement reste la principale cause de l'artificialisation des sols en Hauts-de-France, DREAL Hauts-de-France, septembre 2021
- story map - les dynamiques immobilières du logement en métropole lilloise
- Logement étudiant : nouvelles attentes, nouveaux produits Observatoire amiénois du logement étudiant n° 4, Aduga
- Un marché dynamique : les résidences services privées, Observatoire amiénois du logement étudiant n° 3, Aduga
- Une grande variété dans l'offre amiénoise en résidences dédiées, Observatoire amiénois du logement étudiant n° 2, Aduga
- L'inscription géographique du logement étudiant dans l'agglomération amiénoise, Observatoire amiénois du logement étudiant n° 1, Aduga



Retrouver l'actualité de PIVER :

www.piver-hauts-de-france.org

contact@piver-hauts-de-france.org



[@piver_hdf - https://urlz.fr/8UWz](https://urlz.fr/8UWz)

