

CRH du Nord Pas de Calais du 21 février 2014

Discours de Monsieur Charles BEAUCHAMP

Vice-Président du Conseil Général chargé du Logement et de l'Habitat

Monsieur le Préfet,

Mesdames, Messieurs,

Alors que la loi l'y oblige le Département du Nord, comme de trop nombreux Départements, n'avait pas de Plan Départemental Habitat.

Le 30 mai dernier, Le Préfet et Le Président du Conseil général du Nord ont officialisé le lancement de ce Plan Départemental. Depuis, nous avons tenu, avec Monsieur LALART, une série de réunions de territoire pour élaborer le diagnostic de ce Plan et mieux cerner les attentes et les besoins.

Notre objectif, au-delà du diagnostic de l'estimation des besoins et de l'analyse du foncier, est d'établir avec ce Plan Départemental un document d'orientation qui permette :

- d'assurer la mise en cohérence des politiques départementales, de l'État et celles menées par les EPCI compétents,
- d'apporter des réponses adaptées et coordonnées aux attentes habitants,
- de favoriser une meilleure prise en compte de l'équité territoriale.

La mise en place d'un observatoire, à l'échelle départementale, devrait, aussi permettre de mieux mesurer les interactions entre les différents partenaires et de couvrir les territoires qui ne le sont pas.

Les orientations contenues dans les Schémas de Cohérence Territorial et les Plans Locaux de l'Habitat seront, bien évidemment prises en compte et respectées.

Après cette première série de rencontres, des groupes de travail thématiques et des tables rondes sur des sujets plus spécifiques seront organisés.

A l'issue des réunions de territoires, j'ai souhaité m'exprimer, devant vous afin de vous faire part de ces premiers retours mais aussi avec l'intention de vous associer pleinement à notre réflexion.

Je tiens à remercier, Monsieur le Préfet d'avoir accédé à cette demande.

Nous savons tous que le logement est un enjeu primordial dans notre département. Le Conseil général en a fait un des 10 piliers du projet de mandat. Lors de l'installation du Conseil général, le Président KANNER a créé la délégation de Vice-Président au Logement et Habitat qu'il m'a confiée, insistant particulièrement sur les territoires ruraux et les territoires non délégataires.

L'intervention publique en matière de logement est un enjeu majeur pour une population souvent fragile, confrontée à des coûts et des charges démesurées au regard des ressources dont elle dispose.

Nous le savons tous, près de 85 000 demandes de logement social sont en instance dans les tiroirs des bailleurs du nord.

Notre département qui compte plus de 2 millions 500 000 habitants, le taux d'ayants droit frôle les 80% tandis que le taux des locataires HLM se situe à 20%. Le revenu annuel médian en 2010 dans le Nord était de 16 768 € quand il était de 19 260 € au plan national.

La pression est particulièrement forte au niveau des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Insertion).

La distorsion entre l'offre et la demande potentielle ainsi que les réponses qui sont apportées aujourd'hui ne permettent, donc, pas de résorber les dossiers en instance et de répondre aux attentes des familles.

Cette distorsion est renforcée par une forte demande de décohabitation qui s'explique par un indice de jeunesse de 1,43% et un taux d'évolution des 75 ans et plus à hauteur de 3%. Les besoins en logements générés par le desserrement est de 3,26 pour mille habitants sur la période 1999- 2010. Avec 243 000 logements, le parc social ne peut répondre, en l'état, aux attentes.

La situation de pénurie et de « logements trop chers » qui en découle génère de nombreux départs vers d'autres territoires, notamment vers le Pas-de-Calais. Le solde migratoire en est affecté.

Pourtant le taux de construction reste faible avec stagne à 3,4 pour mille alors qu'il approche les 6 pour mille au plan national. La part de la construction reste faible dans les secteurs urbains et, dans les zones dites « tendues ». L'étalement urbain se poursuit au détriment des terres agricoles.

La très grande difficulté dans laquelle se trouvent les communes rurales pour construire du logement social favorise la « rurbanisation » (notamment dans les Weppes, la Lys, l'Amandinois, les Flandres...) alors que nous aurions besoin de centres denses et de communes rurales revitalisées pour répondre à l'urgence écologique et développer des politiques de transport collectif mieux adaptées.

Le second constat concerne le parc privé locatif à caractère social. Il reste, lui, trop souvent de qualité inégale et les phénomènes de mal logement et de surpeuplement y sont monnaie courante. Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans s'élèvent à 13%.

Pour le parc privé locatif, même si sur certains territoires tous les outils à disposition ont été mobilisés, la problématique de la vacance reste un enjeu. Nous savons qu'il y a un écart très sensible entre la réalité de la vacance et les logements qui peuvent effectivement être remis en location. Il n'en reste pas moins que cette piste mérite d'être poursuivie dans de nombreux territoires. Peut-être pourrions-nous, même, être source de propositions pour une évolution de la législation dans ce domaine.

Dans ce parc privé qui représente 78% des résidences principales, la part des propriétaires occupants est significative s'élève à 72%.

Ces propriétaires occupants vivent souvent dans des conditions de grande précarité et leurs logements sont de qualité très inégale. Certains nécessitent des travaux que les propriétaires n'ont pas toujours les moyens d'engager. Malgré les aides, le reste à charge s'avérait souvent trop lourd au regard des ressources de ces ménages pour améliorer durablement leurs logements, compte tenu du niveau exigence élevé. Il serait intéressant d'observer, dans le cadre de notre PDH, l'impact de l'évolution des aides de l'ANAH et du dispositif des OPAH pour mesurer si la refonte de ces aides induit des changements effectifs chez les propriétaires occupants.

Pour clore mon propos, je me permettrai de d'insister plus précisément sur trois problématiques qu'il me semble nécessaire d'approfondir dans le cadre du Plan Département Habitat et que je soumetts à votre réflexion.

### **La première problématique concerne les communes rurales**

Les communes rurales ont été de longue date pénalisées par la logique des zones tendues. Celles qui souhaitent accueillir du logement social n'ont pas toujours les autorisations de construire et, quand elles les ont, elles rencontrent trop souvent de nombreuses difficultés pour assurer l'équilibre des opérations. L'appel à projets départemental a permis à la fois de mesurer les besoins, les attentes et les potentiels.

La logique des zones tendues a jusqu'alors concentré la quasi-exclusivité des financements publics vers les grands centres urbains. Elle incitait les habitants à déposer leur dossier là où les logements sociaux étaient construits et là où ils se construisaient rendant ces zones tendues toujours plus tendues.

Cette répartition mérite d'autant plus d'être revue que des besoins réels existent dans les communes rurales et que l'habitat y est souvent de médiocre qualité. Par ailleurs, les populations concernées, souvent fragiles, ne disposent plus forcément de l'environnement solidaire susceptible de les épauler dont elle pouvait bénéficier dans leur commune d'origine.

Il ne s'agit bien évidemment pas de construire les villes à la campagne mais de garantir, au-delà des villes denses, des bourgs ruraux revitalisés et d'assurer une véritable maîtrise de l'étalement urbain.

### **La deuxième concerne les attentes des publics spécifiques**

Le vieillissement de la population est une bonne nouvelle dans une région où l'espérance de vie est en-deçà de la moyenne nationale. Elle nécessite, cependant, que nous travaillions sur des réponses nouvelles adaptées à nos aînés entre le grand et le très âge, des conditions du maintien à domicile, au béguinage et à l'EHPAD et la nécessité de répondre aux exigences du grand âge.

Si nous voulons que le maintien à domicile soit la solution privilégiée quand la dépendance n'est pas encore là, nous savons aussi que les familles n'ont le plus souvent pas les moyens d'adapter leur logement dans les meilleures conditions. Il nous faut réfléchir à des solutions qui ménagent des conditions de vie agréable et accessible dans le neuf mais aussi dans l'ancien.

De même, pour les personnes en situation de handicap. Associer les deux serait réducteur car le seul point de jonction est la mobilité. Le handicap ne se limite pas aux seules questions de motricité.

La majorité des situations de handicap est je vous le rappelle invisible. Au titre de la loi de 2005 «*Constitue un handicap, , toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.* »

L'État, les collectivités, les bailleurs et les familles ont à construire un véritable partenariat sur ces questions. Nous pouvons là aussi rechercher des pistes de travail innovantes.

### **Troisième et dernière problématique, celle de la précarité énergétique**

Lorsque l'on additionne les familles qui y consacrent une trop grande part de leurs revenus, celles qui ne peuvent plus payer leurs factures et celles qui ont simplement renoncé à utiliser ces énergies dont ils auraient pourtant le plus grand besoin, ce sont 30% des Nordistes qui sont concernés.

Le département du Nord est un territoire particulièrement touché par le phénomène de la précarité énergétique.

La précarité énergétique résulte de la conjugaison de 3 principaux facteurs :

- La faiblesse des revenus des ménages,
- La faible performance thermique des logements,
- Le coût de l'énergie aggravé par les privatisations.

Enfin, le coefficient de rigueur climatique s'élève à 1,3 dans le Nord de la France contre 0,8 sur la façade méditerranéenne.

L'effort énergétique, en matière de chauffage est donc particulièrement important dans la région. Il faut donc trouver des solutions plus durables. C'est pourquoi, le Département a fait de la lutte contre la précarité Energétique une des priorités du projet de Mandat:

Elle est inscrite au titre des priorités d'action dans le nouveau Programme Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées du Nord (2013-2018) et il nous semble nécessaire de l'intégrer dans le futur Programme Départemental de l'Habitat.

Chacun a mis en place des dispositifs et il nous faudra en assurer la cohérence et l'articulation.

Il nous faudra, aussi, veiller à des interventions souples pour que les solutions puissent être mises en œuvre au regard de la solvabilité des ménages et pas seulement au regard de performances énergétiques, parfois inaccessibles.

Comme vous le voyez, nous avons fort à faire pour que ce PDH puisse répondre aux attentes, nous espérons votre contribution et attendons vos réflexions qui nous seront particulièrement utiles.

Je vous remercie de votre attention.