

RENCONTRE DU CRÉAH

LUNDI 04 OCTOBRE 2010 À L'HOTEL DE VILLE DE TOURCOING

« LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT A L'HEURE DES RÉFORMES :
QUELS GRANDS ENJEUX POUR LE NORD-PAS DE CALAIS ? »

Retrouvez l'ensemble des éléments relatifs aux présentations et aux échanges de la
rencontre du 04 octobre 2010, sur le site Internet : www.creah-npdc.org

LE PROGRAMME DE LA RENCONTRE DU 04 OCTOBRE 2010 à TOURCOING



Mot d'accueil - Michel-François DELANNOY, Maire de Tourcoing, Premier Vice-président de Lille Métropole Communauté Urbaine, Conseiller Régional



Un Club Régional des Acteurs de l'Habitat du Nord-Pas de Calais : Pour quoi faire ?

Wulfran DESPICHT, Maire Adjoint de Dunkerque, Vice-président du Conseil Régional Nord-Pas de Calais, Président du Club Régional des Acteurs de l'Habitat.



Les enjeux de l'habitat dans l'actualité autour des grands sujets du moment. (Réforme territoriale, réforme fiscale, évolution des règles d'urbanisme, ... quels impacts sur l'action locale en faveur de l'habitat ?).

Claire DELPECH, Association des Communautés de France



L'habitat dans le Nord-Pas de Calais : regards, enjeux et perspectives

Francis CALCOEN, Président de l'Union Régionale Interfédérale des Œuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux, Vice-président du Conseil de Développement de Lille Métropole

Les politiques locales de l'habitat à l'heure des réformes : quels grands enjeux pour le Nord-Pas de Calais ?

Joël DUQUENOY, Président de l'Association des Maires du Pas de Calais, Président de la Communauté d'Agglomération de Saint Omer, Maire d'Arques

Vincent LANNOO, Premier Maire Adjoint de Tourcoing, Conseiller Général du Nord

Frédéric LETURQUE, Vice-président de la Communauté Urbaine d'Arras, Maire-Adjoint d'Arras

Didier MANIER, Vice-président de l'Association Régionale Pour l'Habitat du Nord-Pas de Calais, Vice-président du Conseil Général du Nord, Président de Partenord Habitat

Conclusion de la première rencontre du « CRÉAH »

Dominique MIRADA, Directeur Régional Nord-Pas de Calais, Caisse des Dépôts

VOS CONTACTS



Coralie DELPIERRE
Chargée de mission
Réseau RAFAEL
Tél. +33 (0)3 20 63 33 96
cdelpierre@rafael.org
www.rafael.org



Christelle COMES
Chargée de mission
AR HABITAT NORD PAS DE CALAIS
Tél. : +33 (0)3 28 16 07 72
c.comes@hlm-nord-pas-de-calais.org
www.hlm-nord-pas-de-calais.org



Annick TAILLIAR
Direction Régionale Nord-Pas de Calais
CAISSE DES DEPOTS
Tél. +33 (0)3 20 14 19 60
annick.tailliar@caissedesdepots.fr
www.caissedesdepots.fr



Club Régional des Acteurs de l'Habitat
du Nord Pas-de-Calais

RENCONTRE DU CRÉAH

LUNDI 04 OCTOBRE 2010 À L'HOTEL DE VILLE DE TOURCOING

« LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT A L'HEURE DES RÉFORMES :
QUELS GRANDS ENJEUX POUR LE NORD-PAS DE CALAIS ? »

SYNTHESE DES PRESENTATIONS ET DES ECHANGES



Le réseau **RAFHAEL**, présidé par **Michel DELEBARRE**, Ancien Ministre d'Etat, Député Maire de Dunkerque, l'**Association Régionale pour l'Habitat** présidée par **Joël VARLET** et la **Caisse des Dépôts** dirigée dans le Nord-Pas de Calais par **Dominique MIRADA**, ont pris l'initiative de lancer le **Club Régional des Acteurs de l'Habitat**.

Ce lancement a eu lieu le **lundi 4 octobre** en Mairie de **Tourcoing** dans le cadre d'une rencontre qui s'est tenue sur le thème « **les politiques de l'habitat à l'heure des réformes : quels enjeux pour le Nord-Pas de Calais ?** ». Il s'est déroulé en présence de plus de deux cent participants : élus, responsables de l'habitat des collectivités et institutions, responsables associatifs, sous la présidence de **M. Wulfran DESPICHT**, Maire-Adjoint de Dunkerque, Vice-président du Conseil Régional Nord-Pas de Calais.

Les politiques de l'habitat à l'heure des réformes

Dans les toutes premières préoccupations des citoyens et des 500 000 élus locaux français avec les questions d'emplois ou de sécurité, **l'habitat est au cœur des enjeux de la ville et de la vie quotidienne de nos concitoyens.**

La problématique du logement appelle, certes, des **approches particulières** pour un grand nombre de publics sensibles (primo accédants, étudiants, aînés, handicapés, familles monoparentales...), mais la question de l'habitat doit avant tout être abordée de **manière globale, en complémentarité avec les autres problématiques de la ville** (urbanisme, mobilité, services publics, aide à la personne...). Et parce qu'il interpelle sur la notion du « **vivre ensemble** », l'habitat fait partie intégrante des exigences du **développement durable**.



LE LOGEMENT EN NORD PAS DE CALAIS, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les territoires qui ont vécu le déclin des secteurs industriels vivent avec encore plus de tension les problématiques de l'habitat. En concentrant plus de 50% des friches nationales et d'importantes zones d'habitat anciens insalubres, Le Nord-Pas de Calais doit faire face à au moins quatre défis :

→ Le défi des évolutions socio-démographiques

- Selon les projections INSEE pour la période 2005 / 2030, le nombre de ménages devrait augmenter de 250.000, soit un besoin supplémentaire de 250.000 logements.
- Sur un fond de vieillissement de la population : + 212.000 de plus de 65 ans à l'horizon 2030 (et les conséquences en termes de services, d'implantations, de localisations).
- En parallèle, l'entrée dans un premier logement pour les populations jeunes représente un défi important.
- La région est marquée par une grande disparité : les augmentations du nombre de ménages devraient aller de -1% à + 26% d'un territoire à un autre.

Des échanges sur ce thème, il ressort que la question centrale est celle du déblocage des itinéraires résidentiels, des mobilités, et de l'adaptation du parc immobilier aux besoins de la population.

→ Le défi des coûts

Le logement, une composante majeure et croissante du budget des ménages : un déséquilibre croissant entre le coût du logement et les capacités financières des ménages renforce les inégalités face à l'accès au logement.

- Entre 1985 et 2009 les prix à la consommation sont passés de l'indice 100 à 170, celui des loyers de 100 à 230.
- En 2000 il fallait 4 années de revenus pour acquérir un logement, en 2007 un peu plus de 5 années. Cette hausse étant plus forte pour les revenus modestes : entre 2001 et 2006 le coût total du logement (loyer ou mensualités de prêts, dépenses d'énergie, dépenses d'impôts et d'assurance) est passé de 23,9% à 25,9% du revenu disponible.
- Le logement induit des coûts annexes, tels que les coûts de l'énergie et de déplacement.

En termes de coûts, la question majeure concerne, selon les acteurs, la maîtrise des coûts fonciers dans un contexte économique et financier défavorable pour les autorités locales. La question des coûts de l'énergie pour les ménages constitue un second défi, et au-delà la question de la répartition des coûts entre occupant, propriétaire et contribuable.

→ Le défi du «vivre ensemble»

Marqué par un accroissement des écarts socio-économiques entre les grands territoires et à l'intérieur de chacun d'entre eux, le Nord-Pas de Calais n'échappe pas aux nombreuses problématiques du « vivre ensemble » :

- Phénomène du NIMBY (Not In My Back Yard ou « pas dans mon jardin ») : la mixité sociale est perçue comme une bonne chose pour l'intérêt général mais pas pour son propre intérêt ;
- Le réflexe du « rester entre soi » : choix de la résidence en fonction de l'établissement scolaire, ou encore de l'image du quartier ;
- L'inflation du coût du foncier : la résidence n'est plus alors choisie, mais contrainte.

L'ensemble de ces phénomènes mettent à l'épreuve les ambitions de mixité sociale et les politiques locales fonctionnelles (mixer les types d'habitat, politiques foncières...). Comment alors mesurer l'impact des politiques qui engagent des financements importants (à l'instar des politiques de rénovation urbaine) ?

→ Le défi de la cohérence territoriale

- Le rôle essentiel de l'Etat et de la politique nationale du logement : des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communautés d'agglomération, communautés urbaines...) se sont portés délégataires des aides à la pierre de l'Etat mais ils ne peuvent ni remplacer le mécanisme de solidarité nationale qui doit être assuré par l'Etat ni garantir une vision d'ensemble.

→ La réforme des collectivités territoriales fragilise celles-ci : la réforme de la taxe professionnelle pénalise les territoires industriels, et limite l'autonomie fiscale des collectivités. Les impôts sur les ménages risquent de devenir la variable d'ajustement des budgets locaux. Le projet de réforme des collectivités territoriales crée une situation d'incertitude défavorable au développement des politiques locales de l'habitat qui demande un cadre stable et sécurisé,

→ Périurbanisation et cloisonnement des territoires : la périurbanisation se poursuit à la périphérie des territoires des agglomérations, représentant ainsi l'augmentation la plus forte du parc immobilier. Ce mouvement s'amplifie malgré les politiques locales d'aménagement des grandes agglomérations qui visent à développer l'habitat dans les zones déjà urbanisées. Pour réguler ces phénomènes qui se développent dans les « interstices », une meilleure connaissance et coordination des politiques conduites par les territoires « voisins » est nécessaire.

Dès lors se pose une question importante : Comment et pourquoi assurer une compatibilité entre les politiques locales des différents territoires ? Peut-on construire pour échapper au risque de compétition inter-territoriale ?



Quels grands enjeux pour le Nord Pas de Calais ?

En 10 ans, le paysage du logement a connu de **profonds changements** dans le « **qui fait quoi** », « **comment** » et « **avec quels moyens** ». La crise du logement persistante en dépit de la forte implication des différents acteurs, la montée en puissance du chômage et de la précarité rendent **urgent la mobilisation de tous les acteurs** : en 30 ans le taux d'effort brut des ménages pour se loger est passé de 7 à 12 % de leur budget.

UNE REPONSE REGIONALE :

LE CLUB REGIONAL DES ACTEURS DE L'HABITAT DU NORD PAS DE CALAIS

Initiative lancée par le Réseau RAFHAEL, l'Association Régionale pour l'Habitat et la Caisse des dépôts, la création du Club Régional des Acteurs de l'Habitat répond à un besoin urgent d'échanges, de confrontation et de réflexion sur les problématiques de l'habitat. Ce club se veut être :

→ Un lieu d'échanges et de concertation...

... pour confronter et consolider les informations, les analyses et les observations, - connaître les politiques des uns et des autres, se concerter, échanger les expériences, évaluer les facteurs clés de réussite ou de difficulté.

→ Un lieu de réflexion collective...

... beaucoup d'acteurs sont concernés, notamment les élus, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, les promoteurs, les associations... Il s'agit de dépasser les relations bilatérales pour débattre ensemble et élargir la portée des réflexions.

→ Un lieu de partenariats et de négociation...

... pour assurer une cohérence et une cohésion des territoires, les acteurs locaux de l'habitat ont besoin de partenariats solides avec l'Etat qui doit garantir la solidarité nationale par des règles stables, avec la Région qui doit veiller à l'équité des territoires tout en respectant leur diversité.

→ Un lieu de créativité...

... le club de la Région Nord-Pas de Calais est à ce jour le quinzième réseau des acteurs de l'habitat créé en France. Il ne s'agit pas de dupliquer les initiatives des autres régions mais d'inventer des réponses propres aux spécificités du Nord-Pas de Calais.

→ Un lieu de transversalité...

... il faut traiter la question de l'habitat en la croisant avec d'autres composantes importantes : la mobilité, l'emploi, l'accès aux services publics...



LES PISTES DE REFLEXIONS ET D' ACTIONS

Un **premier constat** : il semble qu'il y ait une **réelle volonté de collaboration** de la part des acteurs de l'habitat du Nord-Pas de Calais, présents en nombre lors de la rencontre du 4 octobre 2010. Ces acteurs (élus, dirigeants Hlm, institutions, associations...) ont évoqué une série de réflexions et d'actions possibles, autant de pistes à étudier pour

→ Pistes thématiques

- **Le premier logement** : la valeur sociale du « premier logement, premier emploi », avec un regard plus spécifique sur le logement étudiant
- La lutte contre le **logement insalubre** dans le parc privé

→ Pistes d'actions

- Travailler sur la question du **foncier** et de sa maîtrise
- Proposer un dispositif ANRU 2 sur l'**habitat ancien**
- Contribuer au **suivi du Grenelle 2**
- Proposer des **méthodologies d'analyse des politiques de rénovation urbaine** : se donner les moyens d'analyser l'impact de ces politiques qui engagent et engageront des financements importants.
- **Renforcer l'information des citoyens** sur le logement, notamment dans le Pas-de-Calais où selon un participant il manque une ADIL.

→ Une philosophie

Produire du bien et du beau et envisager une démarche pour **valoriser le « savoir construire » en Nord-Pas de Calais** : permettre aux architectes et à toutes celles et ceux impliqués dans les actes de construction de logement, d'imaginer le patrimoine de demain.