



Union Régionale
pour l'Habitat

Les Hlm en Hauts-de-France

LOGEMENT SOCIAL ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

COMMENT CONTINUER À RÉPONDRE AUX BESOINS
EN LOGEMENTS À L'HEURE DU ZAN EN HAUTS-DE-FRANCE ?



Jean-Louis COTTIGNY,
Président de l'Union Régionale
pour l'Habitat Hauts-de-France

Le foncier est la matière première de tout constructeur et conditionne sa **capacité à répondre aux besoins en logements** sur les territoires. Le secteur du logement social, au regard de la **très importante dynamique de construction qu'on attend qu'il porte en région** (plus de 10 000 nouveaux logements chaque année), ne fait pas exception.

En matière de sobriété foncière, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe **un double objectif**, en imposant aux territoires une **réduction par deux d'ici à 2030 de la consommation d'espace**, constatée sur la période 2020-2030 et l'atteinte du **Zéro Artificialisation Nette, dit « objectif ZAN », en 2050**.

Dans un contexte immobilier déjà particulièrement tendu, **minimiser l'impact du ZAN sur la capacité des bailleurs, qu'elle soit économique ou technique, à mobiliser le foncier nécessaire à la production de logement, c'est laisser prendre le risque de s'installer en région, une crise durable du logement...**

Le mouvement Hlm Hauts-de-France s'est donc, dès 2021, saisi du sujet pour **quantifier la consommation foncière du logement social en région, illustrer le savoir-faire des organismes sur le sujet, et mobiliser les acteurs régionaux, afin de porter les propositions qui nous permettront d'être collectivement au rendez-vous des objectifs de sobriété foncière, tout en préservant la capacité des acteurs à produire du logement.**

La forte mobilisation des acteurs lors de la Rencontre régionale des acteurs de l'habitat, organisée le 10 mars 2023, à Arras, sur les enjeux du ZAN pour le secteur du logement social, a **démontré notre volonté de nous emparer collectivement de ce sujet pour jeter les bases d'une stratégie régionale à même de concilier des objectifs en apparence contradictoires.**

Édito



Bonne lecture,

LE LOGEMENT SOCIAL, UN SECTEUR DÉJÀ PEU CONSOMMATEUR DE FONCIER

L'URH, en partenariat avec le CEREMA, et avec le soutien de la Banque des Territoires, la DREAL Hauts-de-France, et l'Union sociale pour l'Habitat, a réalisé, en 2022 une étude régionale de « Mesure de l'artificialisation induite par le logement social » basée sur l'analyse des Fichiers fonciers.

Cette étude vise à élaborer une nouvelle méthode d'analyse permettant d'observer les dynamiques de consommation par secteur du logement (promotion pour soi, promotion immobilière, logement social) sur la période 2009-2017.

LE LOGEMENT SOCIAL C'EST :

- > **32 %** de la production totale de logements
- > **63 %** des logements sociaux produits dans l'enveloppe urbaine
- > **862 ha** consommés sur la période 2010-2017 en extension urbaine
- > **23 624 logements produits** en extension urbaine
- > **5 %** de la consommation d'espace régionale (16 096 ha) en extension urbaine
- > **12 %** de la consommation d'espace du secteur du logement (9 080 ha) en extension urbaine

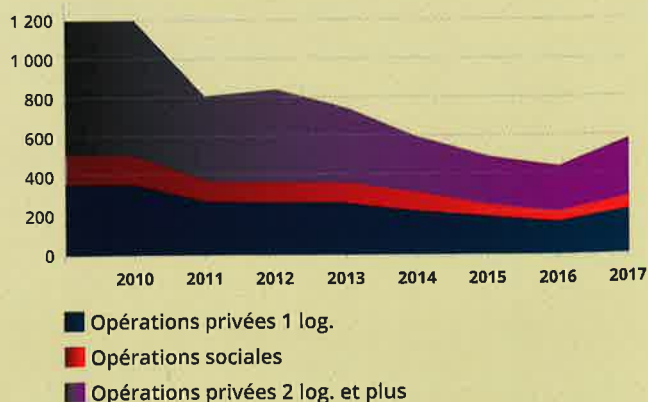
La consommation foncière du logement en Hauts-de-France (2009 à 2017)



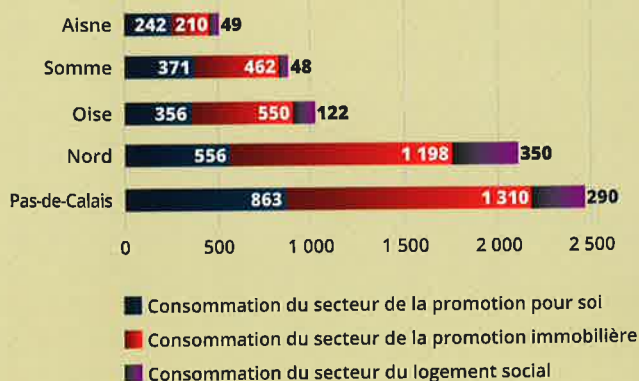
UNE TENDANCE À LA BAISSSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SECTEUR DU LOGEMENT

La consommation d'espace à l'échelle régionale diminue progressivement depuis 2011. Depuis 2016, une légère remontée s'observe, notamment portée par la consommation d'espaces liée à la promotion immobilière privée.

Évolution de la consommation d'espaces par année au niveau régional (en ha)



Consommation d'espace du secteur du logement par département (en ha)

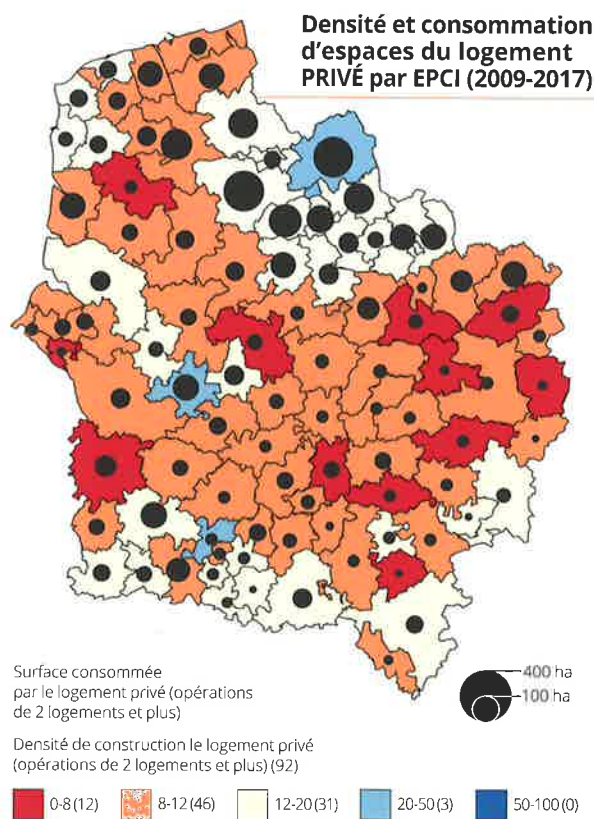
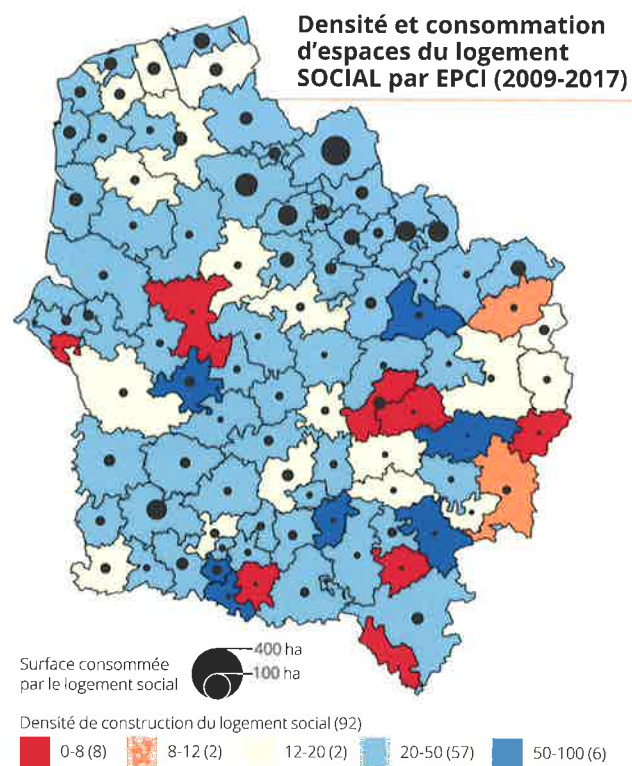


À l'échelle départementale, la consommation d'espace est majoritairement portée par les départements ayant la dynamique de production de logements la plus importante, le Nord et le Pas-de-Calais.

DES DYNAMIQUES DE CONSOMMATION FONCIÈRE TRÈS DIFFÉRENCIÉES SELON LES TERRITOIRES

La production régionale de logements sociaux en extension urbaine est fortement polarisée autour d'un nombre limité de territoires, situés majoritairement dans le département du Nord et du Pas-de-Calais.

Par ailleurs, à l'exception de quelques territoires où le nombre d'opérations est très faible, la densité des opérations de logements sociaux est en moyenne plus forte que celle des opérations privées. Ainsi, en moyenne sur les EPCI ayant produit plus de 100 logements sociaux au cours de la période, on constate que la densité des opérations de logement social est en moyenne 43 % supérieure à celles des opérations portées par la promotion immobilière.



La consommation d'espace du logement social est largement différenciée de celle du privé. Celle-ci est bien plus importante dans certains EPCI (Métropole Européenne de Lille, Valenciennes Métropole, Communauté Urbaine de Dunkerque...), mais n'atteint jamais les 400 ha artificialisés.

Cerema CLIMAT & TRANSITIONS DE DÉTAIL
PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE
 Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
 Mesure de la consommation d'espaces du logement social URH Hauts-de-France / Cerema - Source : Fichiers fonciers - Août 2022
<https://datafoncier.cerema.fr>

EN MOYENNE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE, 1 HECTARE PERMET DE CONSTRUIRE :

5 logements dans les opérations d'autopromotion (construction pour soi)



13 logements dans les opérations de promotion immobilière



27 logements dans les opérations de logement social



LES BAILLEURS DES HAUTS-DE-FRANCE APPORTENT AUX COLLECTIVITÉS UN SAVOIR-FAIRE EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

QUI N'EST PLUS À PROUVER

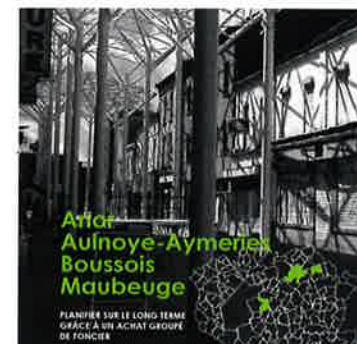


En milieu urbain comme rural, les bailleurs sont des acteurs de la ville, et de son aménagement.



Ils travaillent dans la dentelle des quartiers et des tissus résidentiels, en dents creuses, en requalification, en restructuration, en démolition-reconstruction, voire en renaturation.

Ils offrent une seconde vie aux patrimoines vacants, publics ou tertiaires notamment.



Ils développent des stratégies foncières de long terme à l'échelle des territoires de projets en lien avec les collectivités.



Ils apportent de la mixité fonctionnelle et sociale en milieu urbain comme rural en développant de nouveaux modes d'habiter.

MAIS LA RÉUSSITE DES PROJETS DÉPEND AUSSI DE

LA CAPACITÉ DES ACTEURS SUR CHAQUE TERRITOIRE À :



Développer et planifier des stratégies foncières sur les territoires en repérant et en mobilisant rapidement les potentiels fonciers et immobiliers



Mobiliser les financements nécessaires à la sortie des opérations et au traitement des situations les plus singulières



Mobiliser le foncier public prioritairement à destination du logement social



Piloter le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes en cas de blocage économique, technique ou administratif des projets



Rechercher l'innovation et faire preuve de souplesse pour mobiliser tous les leviers possibles

VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS ?

L'URH Hauts-de-France, la DREAL Hauts-de-France et la Banque des territoires ont souhaité, ensemble, illustrer le savoir-faire des bailleurs sociaux de la région en matière de sobriété foncière.

Retrouvez-ici 15 opérations remarquables des bail-



leurs sociaux de la région en faveur de la sobriété foncière !



Dans l'ambition d'objectiver la consommation d'espace par le logement social, le CEREMA et l'URH (grâce aux co-financements de la DREAL, de la Banque des territoires et de l'USH) ont conduit ensemble une étude sur la base des Fichiers fonciers permettant de dissocier la consommation foncière du secteur du logement en fonction des secteurs (promotion immobilière, promotion pour soi, opérations de logement social).



Retrouvez-ici, le rapport « Mesure de l'artificialisation induite par le logement social en région Hauts-de-France ».



Le 10 mars 2023, s'est tenue la rencontre régionale du réseau des acteurs de l'habitat, organisée par l'Union Régionale pour l'Habitat en partenariat avec la Banque des territoires sur les enjeux du ZAN pour le secteur du logement social.

De nombreux acteurs régionaux et nationaux se sont exprimés : Valérie LÉTARD (sénatrice du Nord), Jean-Marc OFFNER (urbaniste expert), Olivier CAMAU (directeur régional de la Banque des territoires), Françoise ROSSIGNOL (...) mais aussi Georges-François LECLERC (Préfet de Région Hauts-de-France)...

De cette rencontre, sont nées notamment les 4 propositions portées par l'URH pour la bonne réussite de la sobriété foncière par les bailleurs sociaux.



Retrouvez en vidéo « L'essentiel de la journée » du 10 mars dernier !



4 PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM POUR RÉUSSIR LE VIRAGE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Si ce n'est pas sur le logement social que l'économie régionale sur le foncier sera à rechercher, **les bailleurs sociaux, acteurs de l'aménagement et du renouvellement urbain, souhaitent être des partenaires de l'écosystème régional des acteurs de la ville pour accompagner la mise en œuvre du ZAN** sur les territoires de la Région.

1 Sécuriser le foncier dévolu au logement social, au regard des besoins territoriaux objectivés, dans les documents de planification (SRADDET, SCOT, PLUI, PLH).



« Pour continuer à répondre aux besoins, le foncier dévolu au logement social ne devra pas être sacrifié dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN. Nous ne devons pas opposer sobriété foncière et production de logements. Et pour cela, les acteurs Hlm sont prêts à travailler avec les partenaires sur l'évolution des modes de faire »

Jean-Louis COTTIGNY,
Président de l'Union Régionale
pour l'Habitat Hauts-de-France, 10 mars 2023

4 Redéfinir les conditions d'un «vivre en ville» plus désirable et acceptable pour tous, élus comme habitants : renforcer la qualité urbaine des programmes de logement en ville en s'appuyant sur de nouvelles coopérations territoriales avec les acteurs de la ville : Collectivités, CAUE, Agences d'urbanisme, architectes...

2 Faire évoluer le modèle économique de la production : tour de table des partenaires sur les opérations globales et programmées, remobilisation des collectivités dans le financement du logement social, financement du déficit foncier plutôt que forfaitaire, de la seconde vie des bâtiments, des acquis-améliorés, pérennisation et dotation du fonds vert à la hauteur des enjeux...

3 Développer des stratégies foncières territoriales et concertées (court et très long termes) : Établissement public foncier/ Bailleurs, Bailleurs/État sur le foncier public... : renforcement de la relation directe pour permettre l'apport de solutions clé en main aux collectivités et à l'État ; développement des outils de prospection foncière...