

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230317-2621-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/03/2023
Date de réception préfecture : 21/03/2023

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 17 MARS 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE.
Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET.

Étude stratégique et prospective territorialisée sur l'Habitat et le Logement.

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

I - CONTEXTE

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale d'un organisme Hlm et il est obligatoire. Cette obligation, d'abord posée par les circulaires de programmation depuis 2001, a été introduite dans le Code de la Construction et de l'Habitation par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Selon l'Article L.411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PSP est défini comme suit : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine (PSP) qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.* »

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 26 mars 2021, le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de l'Office a été approuvé sur la totalité des logements collectifs du parc, permettant ainsi lors de la réunion du Conseil d'administration du 23 septembre 2022 de valider la liste des bâtiments constitutifs du PMT 2022-2024.

Dans sa version actuelle, le PSP de Pas-de-Calais habitat repose certes sur une méthodologie aboutie, mais il est essentiel de l'enrichir de données liées aux dynamiques territoriales pour mieux comprendre les enjeux auxquels l'Office doit répondre, EPCI par EPCI, dans les cœurs urbains des agglomérations, commune par commune mais également répondre aux exigences de l'article L.411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 17 décembre 2021, il a été décidé de mener une étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le logement. Cette étude doit permettre à Pas-de-Calais habitat de disposer d'une vision des enjeux des besoins en logements qui se poseront sur les territoires qui composent le département, à moyen et long terme en vue d'identifier les opportunités qui pourraient se présenter pour l'Office, à la fois sur son patrimoine existant (en terme de rénovation, de transformation ou de cession) mais aussi pour son développement futur. Ces réflexions étant également partagées par le Département et l'Office, il a donc été décidé de conduire de manière conjointe cette étude contribuant pleinement à la prise en compte des besoins des publics cibles du Département.

II - L'ETUDE ET SON DEROULEMENT

Cette étude stratégique et prospective territorialisée a nécessité la mobilisation d'un cabinet d'études. La mission a été confiée à la société Adéquation en mai 2022 dans le cadre d'un marché de prestation de services.

L'Office a bénéficié d'un accompagnement financier de la part du Département et ce à hauteur de 40% du montant global de l'étude. Au-delà des réflexions partagées, cet accompagnement s'inscrit également dans le cadre des collaborations en cours entre les services départementaux et les services de l'Office pour la déclinaison de la convention cadre 2020-2023 entre le Département et Pas-de-Calais habitat.

De plus, l'Office bénéficie également d'un accompagnement financier de la part de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), dans le cadre de son fonds de soutien à l'innovation (FSI), à hauteur de 40 % du montant réel de l'étude.

Le lancement de l'étude, en juin 2022, a été l'occasion de mettre en place un comité de

pilotage technique entre Pas-de-Calais habitat, des représentants des services départementaux et la société Adéquation.

L'étude s'est décomposée en trois grandes phases :

- phase 1 : les dynamiques des territoires ;
- phase 2 : les dynamiques démographiques, marchés immobiliers et demande de logements ;
- phase 3 : la prospective des besoins immobiliers dans le Département.

1 - Les dynamiques des territoires

La première phase consistait à établir un état des lieux qualitatif des dynamiques territoriales et d'identifier les projets structurants grâce aux entretiens menés par le cabinet auprès des principaux acteurs du territoire : le Département, la D.D.T.M. 62, la communauté urbaine et les communautés d'agglomération (C.U. Arras, C.A. Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane, C.A. du Boulonnais, C.A. Hénin-Carvin, C.A. Lens-Liévin et C.A. Pays de Saint-Omer) et les agences d'urbanisme (agence d'urbanisme de l'Artois, agence d'urbanisme Boulogne développement et agence d'urbanisme de Saint-Omer). Ce sont donc 15 entretiens qui ont été menés de juin à juillet 2022.

Les premières conclusions de cette phase et le retour des échanges avec les acteurs locaux sont :

- l'Office se doit de conforter sa position stratégique dans un contexte qui évolue : en effet, il est un partenaire de longue date pour les territoires, mais ce partenariat a besoin d'être renforcé, tout en tenant compte des spécificités locales ;
- le patrimoine de Pas-de-Calais habitat constitue un amortisseur social pour les ménages logés mais il doit s'adapter face :
 - au contexte national mouvant : regroupement des organismes, diversifications des produits (bail réel solidaire, logement locatif abordable, ...) et développement de la vente HLM ;
 - aux évolutions sociétales : vieillissement de la population, desserrement des ménages ;
 - aux projets structurants du territoire qui pourraient impacter les besoins en logement.

2 - Les dynamiques démographiques, marchés immobiliers et demande de logements

La seconde phase avait pour objectif de réaliser un état des lieux qualitatif et quantitatif des dynamiques du territoire. Cette phase a été menée entre août et octobre 2022.

Deux échelles d'analyse ont été retenues : un premier périmètre d'analyse à l'échelle du département avec des indicateurs associés, un second périmètre à l'échelle de chaque EPCI permettant ainsi la réalisation de portraits de territoires.

Sur l'ensemble de ces secteurs, de nombreux indicateurs ont été analysés : indicateurs sociodémographiques, dynamique de construction résidentielle, objectifs politiques de production de logement au sein des PLH, demande en produits immobiliers, impact des grands projets, ... Il est à noter que les entretiens réalisés lors de la première phase ont enrichi l'analyse.

Quelques-unes des conclusions de cette phase, au niveau départemental, indiquent :

- une concentration de la population sur la côte et dans l'ex-bassin minier ;
- une déprise plus marquée de la population dans les zones les plus rurales du territoire, dans un département en faible croissance démographique ;
- des moins de 30 ans surtout présents dans les pôles urbains majeurs ;
- une concentration des ménages de plus de 60 ans au sein des zones rurales plus au sud, et sur la bande littorale ;
- des emplois concentrés dans le bassin minier (40% des emplois), et dans les grandes villes du département (10 villes, 36% des emplois) ;
- une promotion immobilière qui est très localisée dans les principaux pôles de vie ;
- très peu de communes carencées et un parc social relativement concentré ;
- une forte présence du parc locatif social dans le secteur de l'ancien bassin minier du Nord-Pas-de-Calais ;
- très peu de logements locatifs sociaux vacants sur la partie ouest du Pas-de-Calais ;
- que l'Office est présent là où sont orientées les demandes sociales mais moins présent sur les territoires où la tension locative est plus marquée.

Cette phase a été essentielle et fondatrice afin de répondre à la dimension prospective de l'étude pour déterminer, lors de la dernière phase, les besoins locaux en logements.

L'ensemble de l'analyse sectorielle (départementale et portraits de territoires), les conclusions associées sont compilées dans les annexes de la présente délibération et ont été présentés lors de la réunion des commissions thématiques du CA du 28 février 2023.

3 - La prospective des besoins immobiliers dans le Département

Cette dernière phase a débuté en novembre 2022 avec les ateliers territoriaux composés à la fois des collaborateurs des directions territoriales de l'Office mais également des représentants du Département au sein des Maisons du Département Solidarité (MDS), des Maisons du Département Aménagement et Développement Territorial (MDADT) et de la plateforme Ingénierie 62. Ces échanges ont été particulièrement enrichissants dans la mesure où les éléments chiffrés de la phase précédente ont été présentés et confrontés aux réalités territoriales.

Cette phase fut déterminante dans la définition des dynamiques des territoires et des besoins par communes en fonction de segments définis :

- le logement locatif social,
- le logement locatif intermédiaire,
- l'accession à la propriété,
- le logement à destination des jeunes
- le logement à destination des personnes âgées.

Le potentiel de développement de chaque segment a donc été évalué pour déterminer les besoins futurs de logements dans le département et les effets de ces besoins pour Pas-de-Calais Habitat sur son parc existant et à venir.

Les principaux faits marquants de cette dernière phase prospective indiquent qu'il existe :

- un potentiel de développement de logements locatifs sociaux sur le littoral, le bassin minier, l'arrageois et l'audomarois et au cas par cas en milieu rural ;
- des besoins en offre d'accession sociale sur le littoral, le secteur Saint-Omer et le secteur d'Arras ;
- des besoins de logement pour les jeunes principalement concentrés dans les grandes villes du département ;
- des besoins diffus de logement sur l'ensemble du département pour les personnes âgées.

Les besoins immobiliers ont été approchés à l'échelle des 19 EPCI du département et à l'échelle des communes principales.

La prospective des besoins immobiliers ainsi que les conclusions sont compilés dans les annexes de la présente délibération et ont été présentés lors de la réunion des commissions thématiques du CA du 28 février 2023.

Fort de la présentation de l'étude à l'occasion de la réunion des commissions thématiques du CA du 28 février 2023 et des échanges qui s'y sont déroulés, et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ approuvent les résultats de l'étude, ses conclusions et la prospective des besoins immobiliers tels qu'ils ressortent dans les annexes de la présente délibération.
- ✓ valident l'étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le logement comme faisant partie intégrante de la stratégie de l'Office et de son Plan stratégique de patrimoine.

Décision adoptée à l'unanimité