



Pourquoi ?

La Région Hauts-de-France est caractérisée par :

Un rythme d'augmentation du nombre de ménages inférieur à la moyenne nationale, d'ici 2050.

Un vieillissement de la population et une augmentation des ménages unipersonnels.

Un nombre élevé de logements indignes, pouvant présenter des risques pour la sécurité et la santé de leurs occupants.

Un nombre important de demandes de logements sociaux non satisfaites.

Un secteur résidentiel consommateur d'énergie.

Une croissance démographique freinée par un solde migratoire négatif.



Un déséquilibre du parc de logement sur les territoires littoraux : forte concentration de résidences secondaires, inadaptation de l'offre à la population résidente, au vieillissement des populations ou à la saisonnalité de certains emplois.

Comment ?

Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Encourager la sobriété énergétique et organiser les transitions

Enjeux

Répondre aux besoins de la région en matière d'habitat

Jeunes, actifs,
personnes âgées

Territoires littoraux

Accès à un logement digne

Comment ?

Prioriser le
renouvellement
urbain

Produire des
logements neufs à la
hauteur des besoins

Définir des densités
minimales dans les
pôles de l'ossature
régionale

Encourager la
réhabilitation
thermique des
logements

Où ?

Prioriser le développement résidentiel
dans les espaces déjà artificialisés

Intensifier le développement résidentiel
dans les pôles de l'ossature régionale
et autour des nœuds de transport



Cette vision se traduit par 3 objectifs + 8 règles générales



3 objectifs dédiés...

Objectif
23

Produire du logement à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale (LGT)

Le SRADET vise une production neuve de logements à la hauteur des besoins, définis à partir de la projection quantitative du parc de logements et les projections du nombre de ménages.

Cette production neuve de logements se situe dans une fourchette comprise entre :

- 21 300 logements / an, traduisant un scénario central, basé sur le prolongement des tendances actuelles en termes d'évolution du nombre de ménages et des besoins actuels liés aux situations de mal-logement et de non-logement ;
- et 23 500 logements / an, traduisant un scénario plus ambitieux en termes d'attractivité.

Ce scénario vise une réduction de moitié du déficit migratoire des 3 publics suivants :

- o les jeunes (21 à 27 ans), nombreux à quitter la région lors du passage à bac+3, alors que le solde migratoire est positif pour les 18-20 ans ;
- o les actifs de 30 à 45 ans, en lien avec une augmentation de l'attractivité économique de la région ;
- o et les seniors (55 ans ou plus) avec l'objectif de réduire leurs départs de la région.

Par ailleurs, **l'habitat doit être développé en cohérence avec l'ossature régionale définie dans le SRADET, et en lien avec l'outil de territorialisation des besoins en logement de l'Etat (OTELO).**



Source de gauche à droite et de haut en bas : Agence Hauts-de-France 2020-2040 : Château-Thierry, Wimereux, Bapaume, Soissons, Clermont de l'Oise, Auxy-le-Château, Landrecies, Oisemont, Avesnes-sur-Helpe, Arras, Bailleul, Laon, Senlis, Montreuil-sur-Mer, La Fère

Objectif 28

Soutenir l'accès au logement (LGT)

Il s'agit de faciliter l'accès au logement, c'est-à-dire permettre à tous les ménages et notamment les jeunes, d'accéder à un logement digne et de s'inscrire dans un parcours résidentiel. Cet objectif se traduit par l'atteinte des résultats suivants :

- réduction de la part des résidences principales de catégorie 7 et 8 (logements médiocres ou très médiocres) ;
- réduction annuelle du nombre de ménages mal logés ;
- réduction annuelle des délais d'attente pour l'attribution d'un logement social.

Objectif 35

Réhabiliter thermiquement le bâti tertiaire et résidentiel (CAE-LGT)

La stratégie porte sur la réduction de la consommation énergétique des parcs de logements et du secteur tertiaire et l'évolution de leur mix énergétique en faveur des énergies renouvelables. Il est proposé de fixer comme résultat attendus :

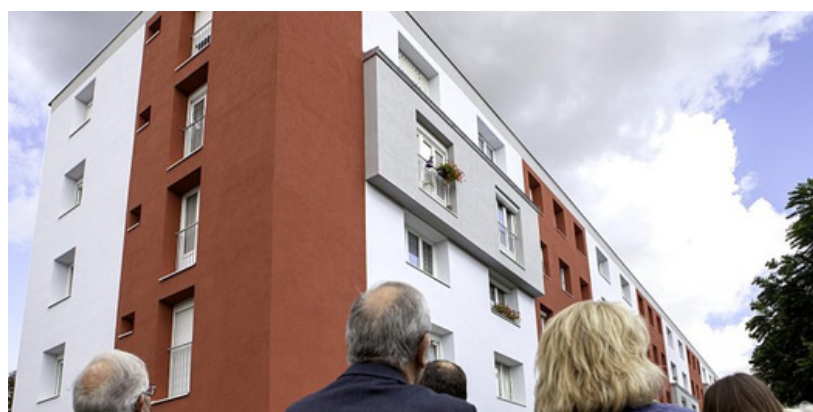
- réhabiliter thermiquement le bâti résidentiel et tertiaire, ce qui sous-entend :
 - o d'ici 2030, réhabiliter entre 70 et 80% du parc en priorisant les logements en catégorie F et G,
 - o d'ici 2050, réhabiliter 100% du parc pour tendre vers le niveau « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) sauf particularités : contraintes architecturales et techniques, faisabilité technico-économique liée notamment à la valeur vénale des logements.
- tendre vers une disparition des systèmes fioul, GPL et charbon au profit de systèmes de chauffage performants (pompes à chaleur, bois et gaz) ;
- généraliser les systèmes de production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables pour atteindre 23% des logements et 40 % du parc tertiaire.



Source : Isolation thermique



Source : Région Hauts-de-France



Source : Région Hauts-de-France - Réhabilitation thermique d'une résidence

... 8 règles générales

En lien avec l'estimation des besoins de production neuve de logements	Relatives à la localisation du développement résidentiel	En faveur d'une gestion économe de l'espace	En faveur de la réhabilitation thermique des logements	Au service des territoires littoraux
1 règle générale	4 règles générales	1 règle générale	1 règle générale	1 règle générale

En lien avec l'estimation des besoins de production neuve de logements :

RÈGLE GÉNÉRALE 20 (LGT)

Les SCoT/PLU/PLUI estiment leur besoin de production neuve de logements à partir de l'estimation des besoins en stock non satisfaits et des besoins en flux (liés aux évolutions démographiques et sociétales et aux caractéristiques du parc de logements).

Ce que dit le SRADDET : Le SRADDET vise une production neuve de logements se situant dans une fourchette comprise entre 21300 logements par an et 23 500 logements par an.

Cet objectif étant défini à l'échelle régionale, il appartient aux SCoT / PLUi / PLU de contribuer, à leur échelle, à sa mise en œuvre. Ainsi, ils estiment leurs besoins de production neuve de logements :

- en privilégiant le prolongement des tendances actuelles en termes d'évolution du nombre des ménages et de transformation du parc de logements ;
- en prenant en compte : les besoins en stock non satisfaits (auxquels le marché ne répond pas) et les besoins en flux («demande potentielle »).

Les territoires doivent également prendre en compte les enjeux de préservation de la biodiversité, de sobriété énergétique ainsi que la recherche de la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement.

Ainsi, les territoires doivent proposer une programmation de logements visant à proportionner le développement résidentiel selon leurs perspectives démographiques et d'emplois.

Quel accompagnement ?

Les territoires peuvent s'appuyer sur l'outil de territorialisation des besoins en logement (OTELO) élaboré par l'Etat afin de localiser la production de logements en cohérence avec les hypothèses de développement souhaitées par les territoires, à partir :

- des besoins en stock de logements non satisfaits (sans-abris, sur-occupation, ...) ;
- des besoins liés à l'évolution démographique et sociétale (évolution des ménages, de leurs attentes et des modes de vie, ...) ;
- de l'évolution du parc (résidences secondaires, renouvellement du parc, logements vacants, ...).



RÈGLE GÉNÉRALE 14
(GEE-CAE)

Les SCoT et les Chartes PNR traduisent l'objectif régional de réduction du rythme d'artificialisation défini par le SRADDET en déterminant au sein de leur périmètre un objectif chiffré de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ce que dit le SRADDET : Le SRADDET fixe comme objectif la préservation de ces surfaces et vise une division par 3 à horizon 2030 et par 6 à l'horizon 2050 du rythme d'artificialisation des sols observé entre 2003 et 2012 et précise que les territoires orientent la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles prioritairement en faveur des projets de développement économique (hormis les extensions ou créations de zones commerciales).

RÈGLE GÉNÉRALE 15
(GEE-CAE)

Les SCoT/PLU/PLUI doivent prioriser le développement urbain (résidentiel, économique, commercial) à l'intérieur des espaces déjà artificialisés.

Les extensions urbaines doivent être conditionnées à :

- la préservation et la restauration des espaces à enjeux au titre de la biodiversité,
- la préservation de la ressource en eau, et la limitation de l'exposition aux risques ;
- la présence de transports en commun ou de la possibilité d'usages de modes doux visant à limiter l'usage de la voiture ;
- une consommation limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment par l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Ce que dit le SRADDET : Afin de participer à l'objectif régional de réduction de la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières, les territoires doivent privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine. Ainsi il est demandé aux territoires de prioriser l'optimisation et le renouvellement du foncier résidentiel, économique et commercial existant avant l'ouverture ou l'extension de nouvelles zones.



© Jean-Luc Cornu - Dunkerque



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040 - Amiens



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040 : Soissons



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040 - Lille

RÈGLE GÉNÉRALE 17
(GEE-CAE)

Les SCoT / PLU / PLUI doivent intensifier le développement urbain (résidentiel, commercial, économique) dans les pôles de l'ossature régionale et autour des nœuds de transport, en particulier les pôles d'échanges multimodaux.

Ce que dit le SRADDET : Afin de contribuer à l'objectif régional de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et des consommations d'énergie et de gaz à effet de serre, **il convient de rechercher un modèle de ville plus dense et plus compacte** dans laquelle il sera possible de vivre, travailler, se ressourcer, se divertir, tout en réduisant les besoins et les temps de transport.

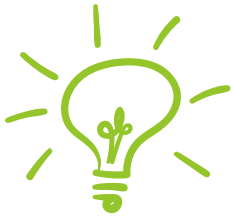
Aussi, **il est demandé aux territoires de développer et de concentrer les fonctions urbaines dans les espaces urbains déjà bien équipés et desservis.** Le développement de l'urbanisation (résidentielle, commerciale, économique) sera donc intensifié dans les pôles de l'ossature régionale et à proximité des dessertes en transports collectifs, des gares, et des pôles d'échanges multimodaux, favorisant ainsi l'accessibilité aux transports en commun et réduisant l'usage de la voiture.

Les SCoT/PLU/ PLUi favorisent le maintien, à l'échelle de leur périmètre, la part de résidences principales observée en 2014 dans les pôles de l'ossature régionale.

Ce que dit le SRADET : Le SRADET définit une ossature régionale structurée autour des pôles majeurs de Lille et Amiens, de pôles d'envergure régionale et de pôles intermédiaires. Les politiques d'aménagement, en matière de transport, d'habitat, de commerce, service et d'équipement, doivent être abordées et mises en œuvre de manière différenciée selon les différentes catégories de pôles de l'ossature régionale.

En 2014, il est observé que 62% des ménages sont concentrés dans ces pôles. **La Région au travers du SRADET souhaite poursuivre cette tendance et maintenir, a minima, l'équilibre de 60% des nouveaux logements construits dans ces pôles.** Cet objectif étant défini à l'échelle régionale, il appartient aux SCoT / PLU / PLUi :

- de le décliner en maintenant a minima la proportion de résidences principales observée en 2014 à l'échelle de leur périmètre ;
- et de moduler cette proportion entre les pôles de l'ossature régionale situés sur leur territoire.



Cas pratique :

Un territoire de SCoT est composé de 5 pôles de l'ossature régionale répartis dans 3 Communautés de communes dénommées « EPCI 1 » (2 pôles), « EPCI 2 » (2 pôles) et « EPCI 3 » (1 pôle).

Il comprend 45 000 ménages en 2014 ; 20 000 d'entre eux sont concentrés dans les 5 pôles.

La Communauté de communes « EPCI 1 » comprend 15 000 ménages en 2014 dont 5 000 oncentrés dans les 2 pôles de l'ossature régionale.

La mise en oeuvre du SRADET implique :

- qu'à l'échelle du périmètre de SCoT, a minima 44% ($20\ 000 / 45\ 000 \times 100$) des nouveaux logements seront répartis dans les 5 pôles ;
- qu'à l'échelle du périmètre de la Communauté de communes « EPCI 1 », a minima 33% ($5\ 000 / 15\ 000 \times 100$) des nouveaux logements seront répartis dans les 2 pôles de l'EPCI.

En faveur d'une gestion économe de l'espace :

Dans les pôles de l'ossature régionale, les SCoT / PLU / PLUi doivent définir des densités minimales dans les secteurs les plus propices au développement urbain, notamment les quartiers de gare, les pôles d'échanges multimodaux, et à proximité des arrêts de transport en commun.

Ce que dit le SRADET : L'urbanisation à venir, qu'elle soit située en extension ou en renouvellement, doit retrouver une densité qui permette de répondre aux grands enjeux de notre région : préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers ; inciter aux techniques alternatives à la voiture ; favoriser le commerce de proximité ; économiser l'énergie (habitat compact, mitoyen,...).

Les territoires doivent ainsi définir des densités minimales dans les secteurs considérés comme les plus propices au développement urbain (résidentiel, commercial, économique) des pôles de l'ossature régionale. Ces densités seront adaptées aux territoires et ventilées en fonction des typologies urbaines constatées (centres urbains, centres bourgs, communes rurales, ...).

La densification indispensable du tissu urbain se fera cependant sans porter préjudice à la qualité des espaces urbains (prise en compte notamment des usages des habitants, de la cohérence paysagère et architecturale au regard de l'environnement urbain) et à la préservation de la biodiversité.

En faveur de la réhabilitation thermique des logements :

RÈGLE GÉNÉRALE 33 (CAE-LGT)

Afin de traduire sur leur territoire les objectifs chiffrés du SRADET, les PCAET, en lien avec les SCoT, développent une stratégie visant une réhabilitation thermique performante du parc public et privé de logements et du parc tertiaire, comportant :

- une identification des secteurs prioritaires d'intervention,
- un niveau de performance énergétique et environnementale à atteindre, cohérent avec l'objectif de performance énergétique fixée au sein des objectifs ;
- une gouvernance multi-acteurs qui assurera l'animation et le suivi de la stratégie.

Ce que dit le SRADET : Il s'agit, à travers cette règle générale, de chercher à **augmenter le rythme des travaux de rénovation** pour atteindre les objectifs chiffrés par la Région tant dans le parc public de logements que dans le parc privé et le secteur tertiaire.

L'identification de secteurs prioritaires permet d'envisager la massification des rénovations. Le niveau de performance énergétique et environnementale s'entend comme une approche multicritères en lien avec l'énergie, l'adaptation au changement climatique, l'empreinte environnementale, la préservation de la sécurité et de la santé, la mise en valeur de la qualité architecturale et/ou patrimoniale et l'intégration avec le bâti environnant et le paysage.

Pour en savoir plus : cf. fiche 16 - SRADET et réhabilitation thermique des bâtiments



Source : Région Hauts-de-France



Source : Région Hauts-de-France

Au service des territoires littoraux :

RÈGLE GÉNÉRALE 11 (GEE-EET)

Les orientations des SCoT/PLU/ PLUI des territoires littoraux permettent de répondre prioritairement aux besoins en logement des résidents permanents et des travailleurs saisonniers en produisant des logements diversifiés.

Ce que dit le SRADET : Il s'agit à travers cette règle de répondre à la problématique des secteurs littoraux qui sont confrontés à une pression foncière importante et à un déséquilibre du parc de logement, se caractérisant par une forte concentration de résidences secondaires, une inadaptation de l'offre à la population résidente (les jeunes n'ayant plus les moyens de rester sur ces territoires), au vieillissement des populations ou à la saisonnalité de certains emplois. Les documents d'urbanisme doivent ainsi préciser des principes/dispositions pour lutter contre ces déséquilibres.

Pour en savoir plus : cf. fiche 5 - SRADET et gestion prospective et solidaire du littoral



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040 - Mers-les-Bains



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040

A noter :

Même s'ils ne sont pas spécifiques au logement, la Région invite les territoires à consulter les objectifs suivants :

**Objectif
4**

Soutenir le développement et la transformation des filières professionnelles de l'habitat (LGT)

Pour en savoir plus : cf. fiche 16 - SRADEET et réhabilitation thermique des bâtiments

**Objectif
12**

Assurer des conditions d'un accueil respectueux des équilibres sociaux, économiques et environnementaux sur le littoral (GEE-EET)

Pour en savoir plus : cf. fiche 5 - SRADEET et gestion prospective et solidaire du littoral

**Objectif
24**

Réduire la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières (GEE-CAE)

Pour en savoir plus : cf. fiche 10 - SRADEET et gestion économe de l'espace

**Objectif
25**

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine (GEE-CAE)

Pour en savoir plus : cf. fiche 10 - SRADEET et gestion économe de l'espace

**Objectif
33**

Développer l'autonomie énergétique des territoires et des entreprises (CAE)

Pour en savoir plus : cf. fiche 13 - SRADEET sobriété et transition énergétique



© Stevens Frédéric sipa - les corons d'Arenberg



© Ph. Fruitier/Hauts-de-France



© DR - Soreli - projet urbain Fives Cail, Lille-Hellemmes