

AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT SUR LE LOGEMENT DANS LE DOUAISIS

Présenté par la Commission 2 «Cadre de Vie – Habitat et Politique de la Ville »

Voté à l'unanimité en séance plénière le mardi 17 juin 2014

LIMINAIRE

- Après avoir produit un avis lors de la précédente mandature qui notamment recommandait la création d'un observatoire du logement installé depuis par le SCOT.
- Après avoir entendu durant cette mandature de nombreux experts du logement dans leurs diversités et leurs compétences relatives au logement sur notre territoire (PACT, bailleurs sociaux et privés, SCOT, Vice-Président au logement de la CAD et son équipe, spécialistes du logement des personnes âgées...)

La Commission « Cadre de Vie, Habitat et Politique de la Ville du Conseil de Développement de la Communauté d'Agglomération du Douaisis retient les éléments non exhaustifs suivants :

MOTIFS

- Attendu que la démographie du Nord Pas-de-Calais stagnera pendant quelques décennies et qu'elle poursuivra sa décroissance dans le Douaisis en raison d'un solde migratoire déficitaire au profit de la Métropole Lilloise en particulier,
- Attendu que près de 70% des demandeurs ont de faibles ressources inférieures aux plafonds des Prêts Locatifs Aidés pour l'Intégration (PLAI),
- Attendu que cette demande résulte de l'accroissement de l'espérance de vie, de la décohabitation et de la séparation des ménages en particulier,

- Attendu que les attentes des demandeurs évoluent ; qu'une proposition sur deux est refusée en particulier pour les raisons spécifiques (ressources, emplacement, handicap),
- Attendu qu'il convient de lutter contre la multiplication des logements « bailleurs indéliçats » de qualité très précaire et aux loyers surévalués,
- Attendu que l'offre locative privé et bailleurs sociaux sur le territoire est déjà importante (700 logements sur Douai sur le Bon Coin – juin 2014),
- Attendu que notre territoire est un de ceux dont l'habitat minier reste très important et que de surcroît cet habitat est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

PROPOSITIONS

Notre Conseil de Développement propose au Vice-Président chargé du logement, M. Frédéric CHEREAU, au Président de la CAD, M. Christian POIRET et aux élus de la Communauté d'Agglomération du Douaisis de :

1. Favoriser dans les programmes une forte proportion de logements PLAI à la condition expresse que l'Etat ne conditionne l'accès à ces logements qu'aux seules conditions de ressources, que la collectivité accompagne cette programmation en cas de difficulté à en équilibrer les financements,
2. Privilégier dans les programmes (60 à 80%) des petits logements (F1bis de 35m² SU, F2 de 40m² SU, voire F3 de 60m² SU), pour correspondre à la typologie familiale des demandeurs et à leurs capacités contributives,
- 2bis. Favoriser l'accompagnement des familles les plus en difficultés,
3. Susciter ces programmes sous forme de petits collectifs (R+1 voire R+2) respectant la densification attendue et minimisant, autant que possible, les charges communes : par exemple, l'entrée de chaque logement pouvant être individuelle au RDC ; tout ceci en privilégiant la réhabilitation des « dents creuses » et en préservant les terres agricoles,
4. Requérir des communes pour ces seuls logements l'exonération de taxe pour garage-parking inexistant,

5. Favoriser la réhabilitation des logements du parc locatif privé en activant les dispositifs coercitifs de la Loi ALUR et par ailleurs, aider les propriétaires occupants impécunieux à améliorer leur habitat et à développer des initiatives de mise en location aidée,
6. Encourager les initiatives originales visant à expérimenter de nouvelles formes de logement ou d'accueil (pensions de famille, habitat groupé, béguinages, résidences personnes âgées, crèches, tiers lieux...),
7. Veiller avec les bailleurs concernés à l'harmonie de gestion entre patrimoine issu des mines et patrimoine en dehors de cette sphère,
8. Perfectionner un observatoire du fonctionnement (à l'échelle du SCOT) du marché local visualisant les transactions, l'offre disponible, les délais d'écoulement de l'accession ou des relocations permettrait de suivre les évolutions. Les besoins n'étant plus quantitatifs, chaque programme doit être étudié avec finesse.
9. Favoriser l'implantation des nouveaux logements près des axes de mobilité existants et spécialement des transports en commun et veiller à la bonne intégration des personnes handicapées.

Le Président du Conseil de Développement,

Jean-Louis CONVERT.