

***EVALUATION A MI-PARCOURS DE LA  
DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE  
C.U.D. 2014-2019***

# 1. Cohérence de la convention avec les divers documents de planification

Cohérence avec le P.L.H. (réalisé à partir du bilan à mi-parcours du PLH. Comparaison entre les objectifs du PLH et les réalisations notamment en ce qui concerne la territorialisation des objectifs du P.L.H.)

Pour mémoire, le P.L.H. adopté pour la période 2013-2018 mentionne les objectifs suivants en matière d'offre nouvelle :

- 600 logements neufs par an
- 360 logements privés et 240 logements sociaux
- Production globale à 2/3 en renouvellement urbain et 1/3 en extension urbaine
- Réhabilitation de 350 logements sociaux par an
- Réhabilitation de 250 logements privés par an

Les objectifs annuels inscrits dans les avenants successifs de la DAP ont néanmoins toujours été supérieurs aux objectifs de développement de l'offre sociale inscrits dans le PLH

L'étude de la répartition territoriale des logements agréés sur la période 2014-2017 montre que le rééquilibrage de l'offre sociale sur la Communauté Urbaine, qui constitue une des orientations du P.L.H. 2013-2018, est amorcé, mais que cependant les dynamiques restent difficiles à inverser.

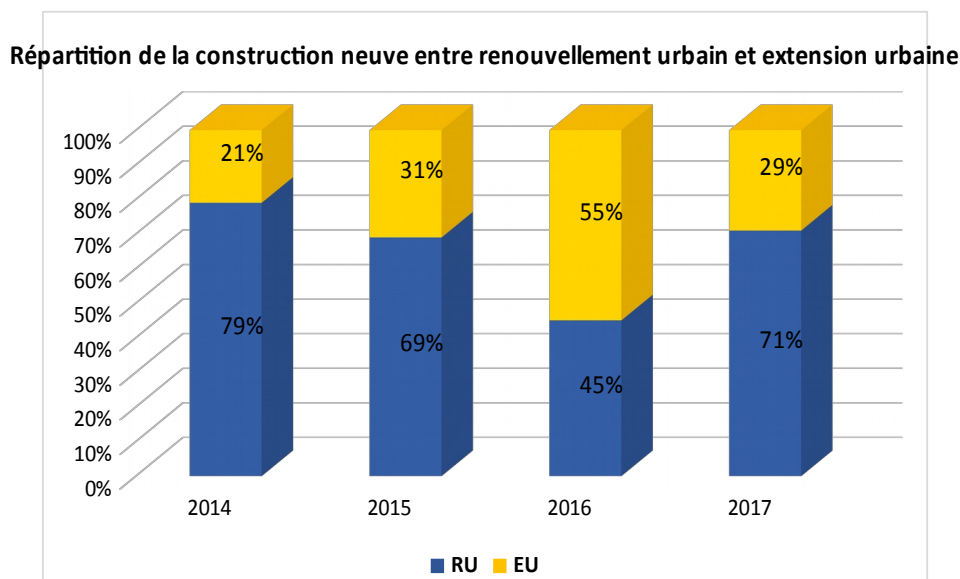
En effet, les communes les plus fortement dotées en logement social continuent d'être le lieu privilégié du développement d'une offre de ce type. Ainsi, près de 55% des agréments ont été délivrés dans des communes disposant déjà de plus de 30% de logements sociaux. Il est nécessaire de rappeler néanmoins que les communes du centre d'agglomération, à savoir Dunkerque, Grande-Synthe et Coudekerque-Branche, qui disposent d'un taux de logements sociaux déjà élevés, concentrent 73 % de la demande sociale. L'assurance pour les bailleurs de ne pas rencontrer de problème de commercialisation de ces logements en raison de l'importance de la demande et de la proximité des services peut être un facteur explicatif.

### Voir annexe 1 – production de logements 2013-2017

Commune	Logement social agréé						Logement privé						Total		objectif des objectifs ex1%	
	2013	2014	2015	2016	2017	total	2013	2014	2015	2016	2017	total	objectif	réalisation		
Agglomération Dunkerquoise	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
Dunkerque	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
Coudekerque-Branche	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-les-Bois	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wambrechies	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Grande-Synthe	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Wendrin	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Vaast	117	117	117	117	117	575	117	117	117	117	117	575	575	575		
St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-St-Pierre-lez-Lille	117	117	117	117</												

période 2014-2017 témoigne de la réussite de la réalisation de cet objectif sur la partie communautaire du SCOT.

Sur les 2141 logements commencés sur la période 2014-2017, 1456 l'ont été en renouvellement urbain, soit 68% du volume global.



En matière de développement du logement social, les objectifs sont largement dépassés sur la partie communautaire où se concentre la demande, ce qui ne concourt néanmoins pas à un meilleur équilibre de l'offre à l'échelle du SCOT.

#### **Les réalisations de la DAP sont-elles cohérentes avec les priorités de développement urbain du PADD du PLUI-HD en cours d'élaboration ?**

Les travaux du PLUI-HD en cours d'élaboration sur le territoire communautaire privilégient un développement urbain en cohérence avec la présence d'une offre de services et de commerces de proximité déjà existants. Les nouvelles zones à urbaniser seront donc priorisées d'après ce critère, mais également en fonction de leur caractère vertueux au regard de leur densité et de leur consommation foncière.

Au vu du caractère transversal du document, le PADD insiste également sur la nécessité de lier étroitement développement de l'urbanisation et secteurs desservis efficacement par les transports collectifs. Il réaffirme par ailleurs la poursuite des objectifs en matière de maîtrise de la consommation foncière avec le maintien d'une répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine selon le principe du 2/3-1/3.

Au vu des résultats présentés précédemment, les réalisations dans le cadre de la DAP en matière d'offre sociale s'avèrent cohérentes avec les priorités de développement urbain du futur PLUI-HD.

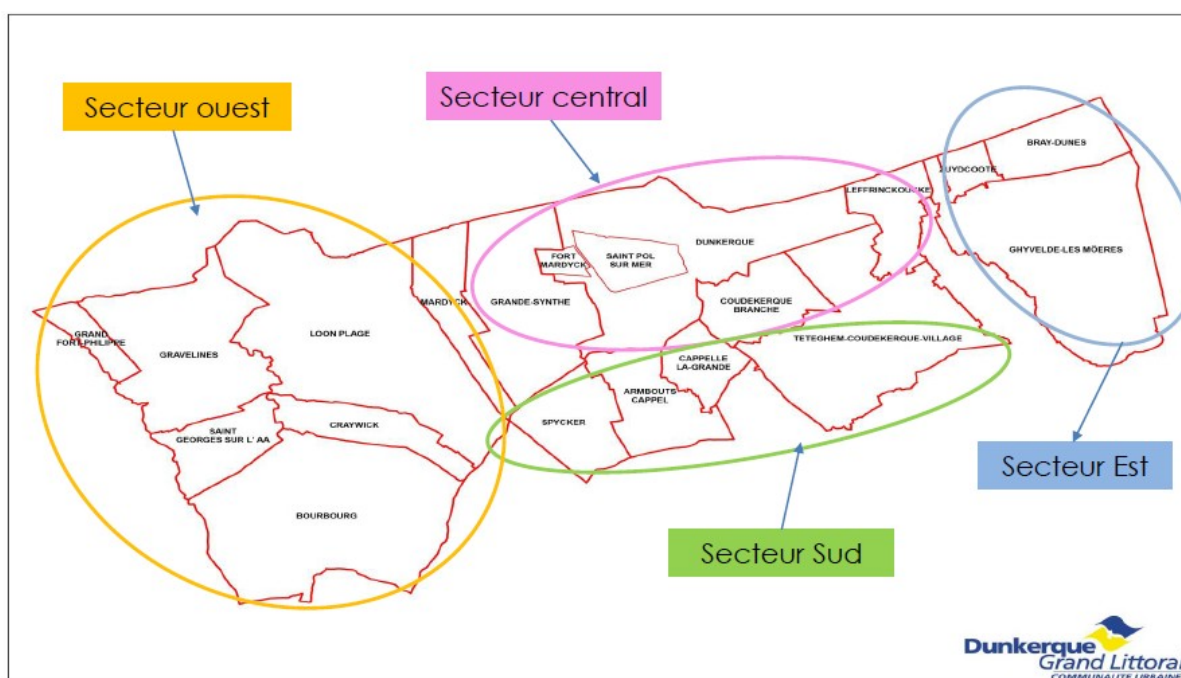
Par ailleurs, afin d'avoir une logique de territoire dépassant les frontières communales, les réflexions engagées sur le PLUI HD conduisent à élargir l'échelle de réflexion des objectifs. Différents secteurs de l'agglomération ont été identifiés ; ils présentent des cohérences en termes de marchés et de problématiques. Les objectifs de la future OAP seront ainsi détaillés par secteur, et déclinés dans des fiches communales en annexe du programme d'actions.

4 secteurs ont été distingués :

- **Un secteur Central** comprenant les communes de Coudekerque-Branche, Dunkerque et ses communes associées Saint-Pol sur Mer et Fort-Mardyck, Leffrinckoucke et

Grande-Synthe. Cœur d'agglomération, ce secteur concentre plus de 70 % des résidences principales de l'agglomération, les activités et services à la personne. C'est le secteur sur lequel circulent les lignes de transport à haut niveau de service.

- **Un secteur Sud** comprenant les communes d'Armbouts-Cappel, Cappelle-la-Grande, Spycker et Tétéghem-Coudekerque-Village. Zone tampon entre le secteur central et la Communauté de Communes des Hauts de Flandre avec lequel il est en concurrence directe, ce secteur doit pouvoir tirer parti de sa proximité avec le centre d'agglomération et les axes autoroutiers.
- **Un secteur Ouest** comprenant les communes de Bourbourg, Craywick, Grand-Fort-Philippe, Gravelines, Loon-Plage et Saint-Georges sur l'Aa<sup>1</sup>. Bassin ouest de l'agglomération, ce secteur est fortement façonné par la présence du Grand Port Maritime de Dunkerque et de ses activités connexes. Il est directement concerné par la réalisation du projet de développement économique « CAP 2020 ».
- **Un secteur Est** comprenant les communes de Bray-Dunes, Ghyvelde-Les Moeres et Zuydcoote. Bassin Est de l'agglomération, ce secteur se caractérise par un marché immobilier atypique, concerné à la fois par un tourisme balnéaire, la présence de nombreuses résidences secondaires et pour les 2 premières communes par des objectifs de rattrapage liés à la loi SRU.



<sup>1</sup> Le secteur comprend également la commune associée de Mardyck

## 2. Efficacité quantitative et qualitative

### Efficacité quantitative

**Les objectifs quantitatifs ont-ils été atteints :**

**LLS : PLAI notamment, dont les PLAI AA :**

En matière d'offre sociale nouvelle, le P.L.H. prévoyait la réalisation de 240 logements annuels, tout mode de financement confondu, soit 960 logements sur la période 2014-2017. Si ces objectifs étaient initialement repris dans la DAP, ils ont été annuellement revus et rehaussés de plus de 50% sur la période pour atteindre 1459 logements.

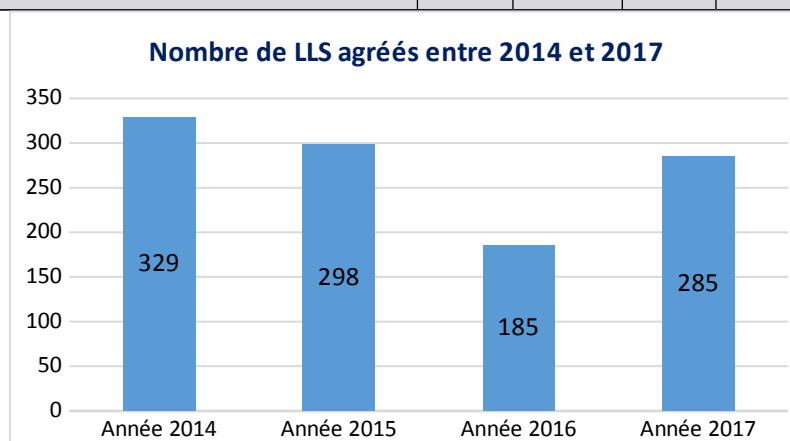
1 097 agréments ont été accordés sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque pour la création de logements locatifs sociaux sur la période 2014-2017.

A mi-parcours, le nombre de logements agréés restent donc en deçà des objectifs fixés par les avenants annuels à la convention de délégation des aides à la pierre, avec un taux de 75 % de réalisation, mais largement supérieurs aux objectifs inscrits au P.L.H.

Il faut souligner les efforts importants réalisés par le territoire en matière de production de PLAI, qui affiche un taux de réalisation de 84% et représente 32% de l'offre nouvelle hors PLS.

### RÉALISATION DES OBJECTIFS

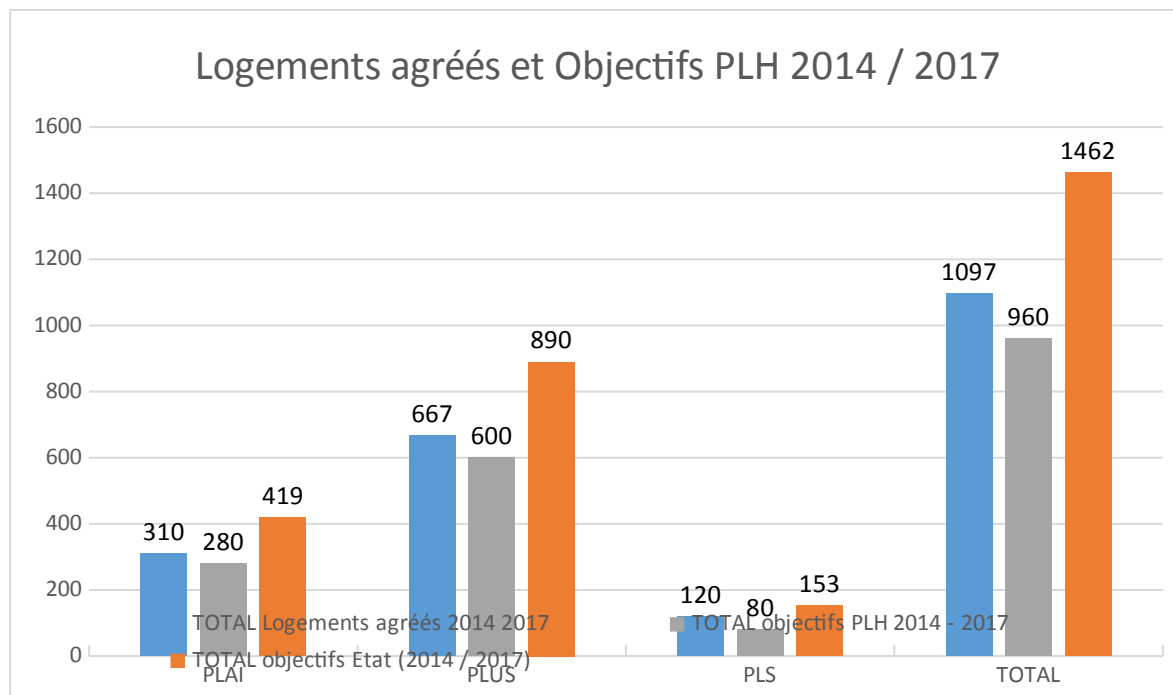
NOMBRE DE LOGEMENTS				
	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
OBJECTIFS DAP 2014 -2017	369	890	200	1459
LOGEMENTS AGRÉÉS	310	667	120	1097
TAUX DE RÉALISATION	84%	75%	60%	75%



La part des logements acquis améliorés est de 13.1 % pour 144 logements agréés, dont 53 au titre du PLAI.

L'objectif de production de PLAI AA du PLH, qui était de 20 logements par an n'a pas été atteint malgré diverses mesures d'accompagnement financier pris au titre du programme d'actions foncières et des aides communautaires à la réalisation de logements sociaux. La production de logements acquis améliorés est de plus en plus difficile à réaliser (difficultés de prospection, coûts importants de rénovation et de mises aux normes sans pouvoir tout régler sur le plan du stationnement ou de l'accessibilité, ...). Par ailleurs, les bailleurs ont davantage

mobilisé leurs équipes de maîtrise d'œuvre et leurs investissements sur les programmes neufs groupés et sur la réhabilitation thermique.



• **Parc privé : objectifs en matière de LHI et de copropriétés notamment ;**

Entre 2014 et 2017, les crédits délégués par l'Anah ont été largement consommés. La moindre consommation relevée dans les années 2016 et 2017 correspond à une forte augmentation des objectifs par l'Anah qui ne correspondaient pas, jusqu'à fin 2017, aux objectifs quantitatifs des programmes mis en œuvre sur le territoire communautaire, notamment le PIG Habiter Mieux.

	crédits délégués par l'Anah (en €)	crédits consommés (travaux et ingénierie) (en €)	% crédits consommés
<b>2014</b>	1 699 000	1 688 847	<b>99,4%</b>
<b>2015</b>	1 620 200	1 617 273	<b>99,8%</b>
<b>2016</b>	1 975 000	1 698 390	86,0%
<b>2017</b>	2 384 500	1 761 036	73,9%

Quantitativement, les dossiers accompagnés répondent aux dispositifs mis en place au niveau de la C.U.D. :

- Dossiers de propriétaires occupants liés à la lutte contre la précarité énergétique (PIG Habiter Mieux)
- Dossiers de réhabilitations lourdes (propriétaires bailleurs et occupants) liés à la rénovation des quartiers d'habitat ancien de Dunkerque (O.P.A.H.-R.U., ORI, concession de recyclage immobilier)
- Dossiers d'adaptation des logements au handicap liés au dispositif d'accompagnement communautaire confié à un opérateur local spécialisé

	nb de lgts PO - précarité énergétique		nb de lgts PO - autonomie		nb de lgts travaux lourds		
	objectif	réalisé	objectif	réalisé	total	PB	PO
						réalisé	réalisé
<b>2014</b>	150	120	70	56	10	0	10
<b>2015</b>	135	136	45	52	6	4	2
<b>2016</b>	200	94	50	76	24	22	2
<b>2017</b>	200	119	55	59	9	4	5

Il est difficile de faire un tableau de bilan aisément compréhensible car la dénomination des objectifs et leur contenu a régulièrement évolué au long des années de conduite de la DAP. Sur la délégation des aides de l'Anah, la proximité du guichet d'instruction constitue une véritable plus-value en termes de service public rendu, même si l'on peut regretter parfois un manque de souplesse dans la réglementation pour adapter les dispositifs nationaux au plus près des problématiques locales (recyclage d'immeubles dégradés, copropriétés fragiles mais non considérées comme dégradées...)

Il faut souligner qu'aucun dossier d'accompagnement des copropriétés n'a été traité en termes de travaux depuis 2014. La C.U.D. a néanmoins assuré la maîtrise d'ouvrage d'une étude pré-opérationnelle portant sur une copropriété du centre reconstruit de Dunkerque. Cette étude n'a pas été poursuivie par un dispositif de type OPAH, faute de mobilisation suffisante de la copropriété.

Un POPAC cofinancé par l'Anah a été engagé en septembre 2018. Il devrait devenir une source de repérage de copropriétés susceptibles de s'inscrire dans le PIG Réflexénergie + (ex-Habiter Mieux), voire dans de futures OPAH copropriétés.

• **Structures : création et humanisation ;**

La Communauté urbaine (sur la période 2014-2017) a contribué au montage et au financement d'un foyer pour personnes handicapés (Foyer Diapason à Dunkerque – les Papillons Blancs pour 9 logements PLS) et à la rénovation et à l'extension du CADA géré par ARELI au 720 rue Cassel à Dunkerque (39 PLAI / 90 places) avec une subvention de l'ordre de 363 000 €.



### *CADA rénové et agrandi – rue de Cassel à Dunkerque*

Pendant cette période, d'autres projets financés et accompagnés par la CUD ont connu un aboutissement :

- Le Foyer d'hébergement d'urgence Louise Michel

L'association Louise Michel a transféré l'ensemble des places qu'elle gérait dans de nouveaux locaux entièrement réaménagés.

En effet, depuis octobre 2006, les résidentes de l'association Louise Michel étaient accueillies dans un hébergement d'urgence provisoire au 4ème étage d'un immeuble devant être démolé. Un projet a été monté avec l'association ARELI propriétaire des locaux et l'association Louise Michel en tant que gestionnaire de l'établissement. Le but de cet hébergement d'urgence est de permettre un séjour bref dans l'attente d'une solution plus durable aux femmes majeures, seules ou accompagnées d'enfants privées de logement pour des raisons indépendantes de leur volonté. Il s'agit de femmes en situation de rupture conjugale mais surtout victimes de circonstances les mettant en état de détresse morale ou physique.

Le nouveau bâtiment, entré en service en juillet 2016, est constitué de 8 T1, 6 T1', 1 T1 Bis avec literie, mobilier, une cuisine équipée avec une grande réserve attenante, un réfectoire pour 22



personnes, une salle d'activités qui servira de salle de réunion et une buanderie.

### *Foyer Louise Michel – Avenue de Petite-Synthe à Dunkerque*

- La requalification des Foyers de Travailleurs Migrants de l'ARELI



2 sites sont concernés, l'un rue de Cassel, l'autre rue Pérès à Dunkerque.

Concernant le site de la rue Pérès. Les bâtiments ont été démolis pour laisser place à une Résidence Sociale de 103 logements, du studio au T3. Elle a été mise en service en deux tranches : en mai 2016 (52 logements) et en avril 2018 (51 logements). Le coût total de l'opération a été de 5 736 393 € dont une participation communautaire de 1 233 234 €.

Pour la rue de Cassel, outre le CADA (cf. ci-dessus) déjà traité et qui héberge 90 personnes, le projet définitif sur le reste du site doit encore être finalisé sur le volet financier. Sont prévues la démolition des 2 bâtiments existants et la reconstruction de 60 logements locatifs.



*Foyer rue de Pérès en cours de démolition*

*Nouvelle Résidence Sociale construite*

- La structure temporaire « opération grand froid » du 30 novembre au 1<sup>er</sup> avril

Chaque année, la Communauté urbaine accompagne l'association de Coordination d'Accueil et d'Orientation pour le renforcement des capacités d'hébergement d'urgence, avec la mise en place de la structure temporaire « opération grand froid » en finançant la location des bungalows permettant l'hébergement temporaire de 24 hommes seuls sans domicile fixe et en mettant un terrain à disposition à Dunkerque pour recevoir l'équipement. De 2014 à 2017, le taux d'occupation a été de 84 %.

Des réflexions ont commencé ou se sont poursuivies sur certains projets :

- Le projet d'humanisation du Foyer Logement Intercommunal d'Urgence

Le Foyer Logement Intercommunal d'Urgence, propriété de la Communauté urbaine, est une structure d'hébergement d'urgence destinée à la mise à l'abri d'hommes seuls sans domicile fixe. De 2014 à 2017, le taux d'occupation a été de 95 %. Situé à Dunkerque et ouvert à l'année, l'équipement dispose de 22 places réparties en chambre collectives. Le bâtiment réaménagé en 1998 avec des financements de l'Etat et de la CUD entre dans le

cadre du plan d'humanisation des structures d'hébergement d'urgence visant à une réhabilitation des locaux et le passage de chambres collectives à des chambres individuelles. Des réflexions ont été menées avec le gestionnaire Soliha Flandres, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et la Communauté urbaine pour étudier les possibilités de montage de ce dossier qui s'avère complexe (délocalisation, financements, gestion...etc.).

Si la probabilité d'une réhabilitation sur le foncier actuel semble actée, les obstacles financiers ne sont pour l'heure pas levés.

- La requalification du foyer de l'Association des Paralysés de France

Situé à Saint-Pol-sur-Mer, le foyer des Salines compte 52 places à destination de personnes à mobilité réduite. Les locaux sont la propriété de Partenord Habitat, la gestion est assurée par l'Association des Paralysés de France. Le foyer ayant plus de 30 ans, celui-ci est vieillissant et ne convient plus aux besoins des usagers qui souhaitent disposer d'un logement autonome. Une réflexion a été engagée depuis plusieurs années entre l'association, le bailleur, la ville de Dunkerque, la Communauté urbaine et le Conseil départemental, sur la possibilité d'une réhabilitation/transformation du foyer existant ou la relocalisation de celui-ci dans un programme neuf.

- La réhabilitation du CHRS Renaître

Ce foyer situé à Dunkerque, dispose de 40 places à destination des hommes seuls, ayant des problèmes d'addiction.

L'association a contacté les services de la Communauté urbaine, afin d'étudier la faisabilité de son projet (volet technique et financier). A ce jour, elle n'a pas donné suite à ses investigations.

Outre sa participation en investissement, la Communauté urbaine verse annuellement des subventions de fonctionnement aux associations suivantes pour leurs activités à destination des publics spécifiques.

#### Association de Coordination d'Accueil et d'Orientation :

- Subvention globale de fonctionnement : 60 000 € destinée au fonctionnement de l'association
- Subvention affectée de fonctionnement pour l'opération grand froid : 25 000 € pour la location des bungalows et le nettoyage des locaux
- Mise à disposition des locaux du siège de l'association par la CUD

#### Association Soliha Flandres :

Subvention affectée de fonctionnement : 105 000 € pour la gestion du Foyer Logement Intercommunal d'Urgence.

#### Association d'Action Educative et Sociale :

Subvention affectée de fonctionnement : 20 000 € pour son dispositif en faveur du logement des jeunes ayant besoin d'un accompagnement.

- **Accession sociale (atteinte des objectifs, quelles aides financières du délégataire) ?**

**Pour mémoire le P.L.H. avait fourni une définition partielle en qualifiant l'accession sociale et/ou abordable en fonction des prix de sortie atteints dans le neuf :**

**2000 € HT/m<sup>2</sup> pour un logement individuel**

<b>2200 € HT/m<sup>2</sup> pour un logement collectif</b>
---

L'accession sociale peut prendre plusieurs formes :

- L'accession sociale sécurisée portée par les bailleurs sociaux, faible sur le territoire
- Le Prêt Social de Location Accession
- La vente de logements sociaux
- L'accompagnement des ménages répondant à des conditions de ressources et réalisant une première accession à la propriété

	<b>nb d'accessions sécurisées</b>	<b>nb d'agrément en PSLA</b>	<b>nb de ventes en PSLA</b>	<b>nb de ventes de LLS</b>	<b>nb de dossiers d'aides C.U.D.</b>
<b>2014</b>	13	25	15	55	22
<b>2015</b>	12	18	8	30	21
<b>2016</b>	1	32	12	58	21
<b>2017</b>	4	6	23	58	243
<b>total</b>	<b>30</b>	<b>81</b>	<b>58</b>	<b>201</b>	<b>307</b>

Une **étude du marché de l'accession sociale** a été lancée en 2015. L'objectif de cette étude, à travers une analyse fine du marché dans un premier temps, était de voir si un marché existait réellement sur le territoire de la CUD, quelle pouvait être la cible, les produits à développer, le tout dans l'objectif de pouvoir atteindre les objectifs inscrits au P.L.H. de développement d'une offre neuve abordable.

L'analyse croisée de l'offre liée à l'accession sociale (PSLA, ventes de logement HLM, accession sécurisée) et l'analyse des segments de marché classique a permis de montrer l'existence d'un marché de l'accession et que ce dernier se situe même en position de "sur-offreur" si l'on considère notamment l'accessibilité du marché de l'ancien qui reste le premier vecteur d'accession sociale sur le territoire.

L'analyse de la demande potentielle a permis de montrer l'existence "d'un vivier réel de potentiels accédants" d'environ 17 000 ménages sur le territoire de la CUD mais au profil très modeste (62% disposent de revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS) et donc aux capacités d'achat restreintes.

L'analyse du marché, les entretiens réalisés, l'analyse de la commercialisation des produits liés à l'accession ont permis d'identifier 6 enjeux :

- le juste dimensionnement du volume des opérations et la régulation de leur mise sur le marché,
- l'identification du bon produit avec une réinterrogation de la place de l'individuel dans la programmation,
- le juste positionnement et le bon timing de lancement des opérations dans les zones ANRU,
- le juste positionnement en terme de prix des produits par rapport aux capacités financières des ménages,
- un enjeu d'amélioration de la rencontre et de l'offre,
- un enjeu d'amélioration et de sécurisation de l'accession des ménages modestes dans l'ancien.

Pour répondre à ces enjeux, plusieurs pistes de travail ont été proposées :

- la mise en place d'un observatoire de l'accession sociale avec à la fois un volet rétrospectif de suivi du fonctionnement de ce marché et d'un volet prospectif d'anticipation des mises sur le marché
- un nécessaire travail d'optimisation des coûts de revient des opérations sachant que la demande potentielle dispose d'un budget moyen situé entre 110 000 € et 175 000 €.
- une évolution de l'aide à l'accession actuellement en vigueur dont la pertinence reste à démontrer.

Cette étude a permis de poser les bases du travail qui doit s'engager pour l'avenir avec l'appui de l'ensemble des partenaires.

Le **Prêt Social de Location Accession** (PSLA) constitue un moyen de permettre à des ménages modestes ne disposant pas d'apport personnel de devenir propriétaires. Le bilan de réalisation s'avère cependant mitigé puisque seulement 31% de l'objectif inscrit dans la DAP est atteint, soit 81 logements, dont 9 collectifs et 72 individuels. Les raisons peuvent être variées : le manque de connaissance des particuliers sur le dispositif, des logements collectifs qui ne correspondent pas aux aspirations des ménages, un prix de sortie bien que plafonné ne correspondant pas à leurs capacités acquises ... Le nombre d'agrément pour ce produit fluctue selon les exercices de programmation. Ces logements sont largement répartis sur le territoire, puisqu'ils concernent les communes de Bray Dunes (6), Bourbourg (4), Cappelle La Grande (33), Coudekerque Branche (6), Dunkerque (11), Grande Synthe (12) et Grand Fort Philippe (9).

*REM : A noter, que sur ces 81 agréments, certains logements ne bénéficieront pas d'agrément définitifs suite à leur non commercialisation, et pourraient donc se voir requalifiés en PLS pour certains.*

Egalement, **la vente de logements sociaux** constitue un levier d'accession à la propriété de plus en plus utilisé par les bailleurs sociaux pour reconstituer des fonds propres. De 2014 à 2017, ce sont 201 logements sociaux qui ont été vendus. En sus du nombre de ventes qui s'est stabilisé à une cinquantaine par an, il faut noter une augmentation substantielle du nombre de demandes d'aliénation ces dernières années (plus de 700 en 2017 contre 244 en 2016).

Enfin, jusqu'à la mi-2016, la Communauté Urbaine mettait en œuvre une **aide à l'accession** sous forme d'une subvention à l'achat d'un logement en primo accession, sous diverses conditions qui tendaient à rendre le dispositif complexe aux yeux des futurs acquéreurs. Les modalités d'aides ont évolué dans le temps : elles permettaient avec des aides de 3 000 à 12 000 €, soit d'accompagner de grands objectifs communautaires (aides majorées pour des programmes construits en renouvellement urbain par exemple), soit de compléter des dispositifs opérationnels comme le PIG de lutte contre la précarité énergétique, avec le financement de dossiers en accession à la propriété avec travaux lourds.

En 2017 le nouveau dispositif Réflexacquisition a été mis en œuvre. Ce nouveau dispositif plus « universel » consiste à procéder au remboursement différé d'une partie de la taxe foncière sur deux ans pour les ménages primo-accédants sur le territoire. En année pleine, c'est un potentiel de 800 primo-accédants qui pourraient être accompagnés.

	<b>nb de dossiers accompagnés</b>	<b>subventions mobilisées</b>
<b>2014</b>	22	184 073 €
<b>2015</b>	21	144 351 €
<b>2016</b>	21	200 600 €

<b>2017</b>	243	187 645 €
<b>total</b>	<b>307</b>	<b>716 669 €</b>

• **MOUS PDALPD**

il n'y a pas eu de MOUS du Plan décidée ni mise en œuvre.

Antérieurement, la Communauté Urbaine participait à hauteur de 30 % au financement de la MOUS et en assurait la Maîtrise d'Ouvrage. Suite au vœu du Conseil Départemental d'assurer la Maîtrise d'Ouvrage du dispositif, la CUD cessa sa participation à ce dernier. Concernant le fonctionnement de la MOUS, il a été constaté que la majorité des solutions de relogement avaient lieu non dans le parc social « classique », mais dans celui de l'association Soliha Flandre, qui était aussi opérateur de la MOUS.

**La part du logement aidé dans l'ensemble des créations de logements dans l'agglomération est-elle conforme aux objectifs du PLH ?**

Le PLH fixe un objectif de production annuel de 600 logements neufs pour la période 2013-2018, dont 240 logements locatifs sociaux, soit 40 % de la production. Les 60% restant portent sur une production de logements privés.

Sur la période 2014 / 2017, la part des logements aidés est majoritaire dans la production enregistrée, elle représente en effet 53 % du total quand la part des logements privés en représente 47 %.

*Suivi construction neuve (logements commencés) PLH 2014 / 2017*

CUD	Logement social		Logement privé		TOTAL production	Objectifs du PLH		dont LLS		dont logement privé	
	Nombre	Part %	Nombre	Part %		Annuel	2013-2018	Annuel	2013-2018	Annuel	2013-2018
2014	394	53%	354	47%	<b>748</b>	600	3603	240	1381	360	2222
2015	414	61%	262	39%	<b>676</b>						
2016	213	58%	155	42%	<b>368</b>						
2017	110	32%	239	68%	<b>349</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>1131</b>	<b>53%</b>	<b>1010</b>	<b>47%</b>	<b>2141</b>						
<b>Atteinte des objectifs PLH</b>	<b>81,90%</b>		<b>45,50%</b>		<b>59,40%</b>						

Sur le plan quantitatif, l'objectif de production de LLS fixé par le PLH est atteint à 81.9% sur la période 2014-2017. Cependant si la production de 2013 est intégrée (238 LLS produits), l'objectif du PLH est d'ores et déjà dépassé à hauteur de 103.1%.

Concernant l'objectif de production de logements privés fixé par le PLH, celui-ci n'est atteint qu'à hauteur de 45.5%, et si sont intégrés les chiffres de 2013 (215 logements privés produits), le taux d'atteinte est de 55.1%. Ces chiffres sont bien en deçà de l'objectif et témoignent de la difficulté de sortir du logement privé notamment en cœur d'agglomération.

**Evolution et répartition des aides propres depuis le début de cette DAP.**

Concernant les aides propres depuis le début de la DAP octroyées pour le **logement social** (hors ANRU), celles-ci s'élèvent à :

- 5 426 750 € pour le logement neuf, soit **4 % en moyenne du prix de revient total HT** ou **73 € au m<sup>2</sup> de SU** (pour un coût HT au m<sup>2</sup> de 1795 €) et un montant moyen d'aide au logement de **4 947 €** pour 1 350 000 € par an ;
- 2 127 500 € pour la réhabilitation thermique, **4.9 % en moyenne du prix de revient HT** ou **29 € au m<sup>2</sup> de SH** (pour un coût HT au m<sup>2</sup> de 363 €) et un montant moyen d'aide au logement de 1 908 € pour 531 000 € par an.

Récapitulatif des aides propres CUD octroyées sur la période 2014 / 2017

année	LLS Neuf	Aide CUD	Réhabilitation	Aide CUD
2014	329	2 108 500 €	889	1 111 000 €
2015	298	1 498 500 €	287	419 000 €
2016	185	720 750 €	197	225 000 €
2017	285	1 099 000 €	695	1 372 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>1097</b>	<b>5 426 750 €</b>	<b>2068</b>	<b>2 127 500 €</b>
	moyenne au logement	4 947 €	moyenne au logement	1 908 €
	Moyenne au m <sup>2</sup> de SU	73 €	Moyenne au m <sup>2</sup> de SU	29 €
	Moyenne en % prix de revient HT	4.1 %	Moyenne en % prix de revient HT	4.9 %

La CUD fonctionne depuis 2013 par voie de délibérations cadre triennales assurant une lisibilité et une stabilité pour le montage financier des opérations (2013 – 2015, 2016 – 2018). Les aides sont orientées sur les performances énergétiques et environnementales et couvrent l'ensemble des thématiques (neuf, acquis amélioré, réhabilitation, démolition) et des financements (y compris un appui sur le PLAI adapté).

Les aides propres octroyées sur le **logement privé** concernent essentiellement la dimension énergétique des logements :

- Le dispositif Réflexénergie existe de longue date sur le territoire. Il accompagne les propriétaires privés du territoire, du conseil via un Espace Info Energie, au soutien financier à la réalisation de divers travaux (chauffage, isolation, bouquets de travaux notamment)
- Un dispositif de majoration des aides de l'Anah, d'un montant s'élevant à 500 € par dossier a été mis en place sur le PIG Habiter Mieux qui s'est achevé fin 2017.

	nb de dossiers Réflexénergie	aides octroyées
<b>2014</b>	1 127	702 536 €
<b>2015</b>	1 350	933 873 €
<b>2016</b>	1 600	1 191 713 €
<b>2017</b>	1 525	873 880 €
<b>total</b>	<b>5 602</b>	<b>3 702 002 €</b>

Sur le champ particulier des copropriétés, on peut souligner qu'un dispositif communautaire d'accompagnement a été mis en place en 2016. Il couvre à la fois :

- Le conseil via la réalisation de formations aux copropriétaires (réalisées par l'Adil)
- L'aide à la décision via des aides financières à la réalisation d'études et de diagnostics

- L'aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie avec des subventions pouvant d'élever à 1200 € par logement

Ce dispositif est progressivement monté en puissance puisqu'après la réalisation de formations en 2016 et 2017, des subventions d'accompagnement aux travaux d'une centaine de logements ont été octroyées en 2018.

### Efficacité qualitative

### Mixité sociale / Cohérence de la répartition de l'offre nouvelle :

### L'offre nouvelle a-t-elle permis de corriger les déséquilibres territoriaux ?

Comme indiqué précédemment, les dynamiques territoriales restent difficiles à inverser, malgré les actions volontaristes engagées notamment sur le volet foncier, notamment sur les communes devant réaliser les efforts les plus importants en matière de production de logements sociaux. A contrario, sur les parties les plus centrales de l'agglomération, ce sont les opérations privées qui peinent à sortir en raison de leur charge, de prix de sortie inadaptés ou de causes extérieures (ex : dépollution).

L'évolution du taux de logements sociaux par commune montre en revanche bien que l'offre nouvelle n'a pas accentué les déséquilibres.

### Cf annexe 2 – évolution des taux de LLS par commune

Libellé Commune	secteur d'attribution PLAI/RS	TOTAL LOGEMENTS				Evolution des logs 2014 (2017)
		nombre total de logements social de 2014*	nombre total de logements social de 2017**	% LLS 2014	% LLS 2017	
COUDEKERQUE-BRANCHE	Centre	2 982	3 899	21,3%	21,3%	0
DUNKERQUE	Centre	9 802	14 189	21,7%	24,2%	237
GRANDE-SYNTHÉ	Centre	6 602	6 895	67,2%	67,3%	61,5%
LEFFRANCQUE	Centre	408	495	20,2%	25,2%	26,5%
BRAY-DUNES	Est	202	260	16,2%	16,7%	16,8%
GHYVELDE-LES-MOERES	Est	112	146	9,1%	9,2%	9,2%
DUNKERSUM	Est	129	138	21,7%	21,8%	20,4%
BOURBOURG	Ouest	493	734	24,0%	28,2%	28,2%
CRAYWICK	Ouest	16	16	40,0%	38,8%	39,6%
GRANDE-FORT-MARDYCK	Ouest	430	440	27,0%	26,7%	26,5%
ARMBOUITS-CAPPEL	Ouest	1 120	1 404	27,7%	37,0%	38,4%
LEFFRANCQUE	Ouest	474	734	28,0%	28,7%	29,5%
GRANDE-FORT-MARDYCK	Ouest	31	31	20,2%	20,2%	22,2%
ARMBOUITS-CAPPEL	Sud	116	116	12,7%	12,4%	12,4%
CAPPELLE-LA-GRANDE	Sud	1 084	1 189	34,9%	36,2%	36,5%
EFFYCHER	Sud	23	23	4,4%	4,4%	4,8%
LEFFRANCQUE-VALLEES	Sud	102	142	21,3%	26,1%	26,8%
CU DE DUNKERQUE QUARTIER LOUIS		28 427	29 223	34,0%	34,2%	34,2%

	nombre total de logements sociaux	% LLS secteur PLAI/RS	nombre total de logements sociaux	% LLS secteur PLAI/RS	évolution des LLS (2014-2017)	évolution % LLS (2014-2017)
Centre	22 224	27,3%	23 262	27,2%	224	0,1%
Est	424	21,8%	534	22,5%	110	5,2%
Ouest	3 514	31,3%	4 279	34,3%	765	1,2%
PLAI/RS	4 865	24,6%	7 052	29,7%	2 187	4,2%
Tout	28 427	34,0%	29 223	34,3%	806	0,3%

CU Dunkerque- service habitat social

Par secteur (commune, quartier), quelle est la répartition de l'offre nouvelle par statut d'occupation : offre nouvelle HLM (distinguée en PLAI, PLUS et PLS), accession sociale ?

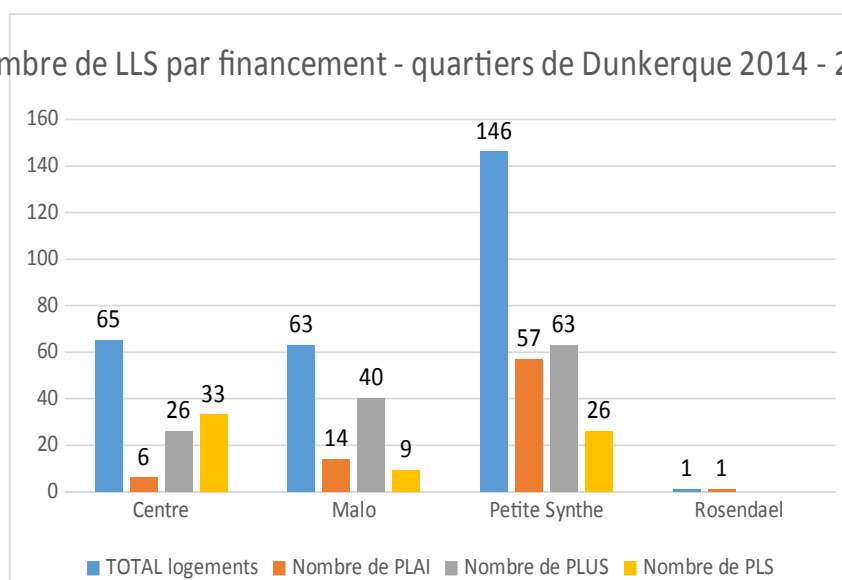
### RÉPARTITION TERRITORIALE DES LOGEMENTS AGRÉÉS

COMMUNES	TAUX SRU AU 01/01/2017	LOGEMENTS AGRÉÉS				PSLA
		PLUS	PLAI	PLS	TOTAL	
ARMBOUITS-CAPPEL	12,4%				0	
BOURBOURG	25,8%	50	20		70	4
BRAY-DUNES*	12,7%	14	7		21	6
CAPPELLE-LA-GRANDE	36,6%	56	20		76	33
COUDEKERQUE-BRANCHE	31,3%	33	15		48	6
CRAYWICK	33,2%				0	
DUNKERQUE	34,4%	156	100	73	326	11
DONT DUNKERQUE		129	78	68	275	11
DONT FORT MARDYCK		11	11		22	
DONT SAINT POL SUR MER		16	8	5	29	
GHYVELDE-LES MOERES*	9,3%	47	19		66	
GRANDE-SYNTHÉ	64,0%	5	1	29	35	12

<b>GRAND-FORT-PHILIPPE</b>	<b>28,3%</b>	<b>44</b>	<b>19</b>		<b>63</b>	<b>9</b>
<b>GRAVELINES</b>	<b>38,9%</b>	<b>82</b>	<b>35</b>		<b>117</b>	
<b>LEFFRINCKOUCKE</b>	<b>26,6%</b>				<b>0</b>	
<b>LOON-PLAGE</b>	<b>31,8%</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>54</b>	
<b>SAINT-GEORGES-SUR-L 'AA</b>	<b>28,4%</b>				<b>0</b>	
<b>SPYCKER</b>	<b>5,7%</b>				<b>0</b>	
<b>TÉTEGHEM-COUDEKERQUE-VILLAGE</b>	<b>22,7%</b>	<b>147</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>217</b>	
<b>DONT COUDEKERQUE VILLAGE</b>		13	3		16	
<b>DONT TETEGHEM</b>		134	57	10	201	
<b>ZUYDCOOTE</b>	<b>20,9%</b>	<b>3</b>	<b>1</b>		<b>4</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>34,4%</b>	<b>667</b>	<b>310</b>	<b>120</b>	<b>1097</b>	<b>81</b>

*\*Communes en carence au 01/01/2017*

Nombre de LLS par financement - quartiers de Dunkerque 2014 - 2017

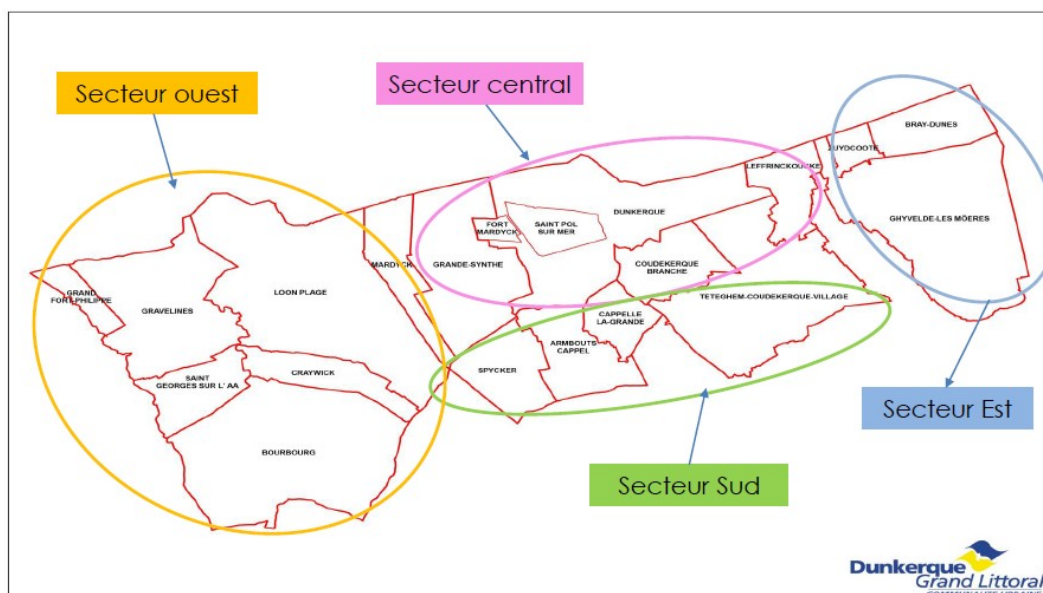


**RÉALISATION DE LOGEMENTS PAR TYPES DE COMMUNES**

<b>TAUX DE LLS PAR COMMUNE</b>	<b>MOINS DE 25%</b>	<b>361</b>	<b>32,9%</b>
	<b>ENTRE 25% ET 35%</b>	<b>134</b>	<b>12,2%</b>
	<b>PLUS DE 30%</b>	<b>602</b>	<b>54,9%</b>

La production réalisée a également été classifiée pour la période 2014-2017 au regard des secteurs identifiés dans le cadre du futur PLUI HD (cf. partie 1 et rappel ci-dessous).





Dunkerque  
Grand Littoral  
COMMUNAUTÉ URBAINE

logements <b>commencés</b> 2014 - 2017 / Secteur OAP	Total LLS	Total Objectif LLS pour 6 ans	taux de réalisation 2014 / 2017	Total Logement privé	Total Objectif LPrivé pour 6 ans	taux de réalisation 2014 / 2017	Total tout logement	Total Objectif tout logement pour 6 ans	taux de réalisation 2014 / 2017
Central	634	917	69,1%	429	1490	<b>28,8%</b>	1063	2407	44,2%
Est	65	93	69,9%	87	120	72,5%	152	213	71,4%
Ouest	175	183	95,6%	210	317	66,2%	385	500	77,0%
Sud	257	188	<b>136,7%</b>	284	295	96,3%	541	483	112,0%
<b>Total général</b>	<b>1131</b>	<b>1381</b>	<b>81,9%</b>	<b>1010</b>	<b>2222</b>	<b>45,5%</b>	<b>2141</b>	<b>3603</b>	<b>59,4%</b>

Ces éléments rappellent la difficulté à produire et/ou commercialiser des logements dans le secteur le plus urbain de l'agglomération. Ils montrent également les efforts engagés dans la réalisation de logement sociaux au Sud du territoire. Des efforts doivent être poursuivis à l'Est, qui comptent 2 communes carencées au titre de la loi S.R.U.

Concernant les logements aidés **agréés** sur la période 2014 / 2017 selon les secteurs de l'OAP Habitat (central, est, ouest et sud), on observe la répartition suivante :

Secteurs OAP Habitat (réflexions)	Nombre logements LLS <b>agréés</b> 2014 / 2017	TOTAL PLAI	TOTAL PLUS	TOTAL PLS
Central	<b>409 – 37%</b>	113	194	102
Est	<b>91 – 8%</b>	27	64	0
Ouest	<b>304 – 28%</b>	90	206	8
Sud	<b>293 – 27%</b>	80	203	10
	<b>1097</b>	<b>310</b>	<b>667</b>	<b>120</b>

74 logements ont par ailleurs été agréés en **géographie prioritaire** sur la période 2014 – 2017, dont une majorité de PLS (56 – 76 % total) dans le cadre d'une diversification des produits, notamment :

- 29 PLS à Grande Synthe sur le quartier de l'îlot des peintres (A.N.R.U. 1)

- 22 PLS à Dunkerque sur le quartier du Jeu de Mail (requalification d'une accession PSLA en collectif n'ayant pas aboutie dans l'A.N.R.U. 1)
- 1 PLUS AA à Saint Pol sur Mer dans le cadre du protocole de restructuration des logements du PACT.

17 logements (Maison Flamande) ont été agréés en ZUS (en 2014) dans le secteur de la cité des cheminots et ont participé à la requalification du foncier libéré par les démolitions des immeubles vétustes ICF. Les 5 PLS en Territoire de veille ont été réalisés par ICF dans le cadre d'un programme mixte de logements individuels.

Localisation Géographie prioritaire (GP)	Total logements agréés	Total PLAI	Total PLUS	Total PLS
<b>QPV</b>	<b>52</b>		<b>1</b>	<b>51</b>
<b>TDV</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>ZUS</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	
<b>sous total GP</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>56</b>
<b>Part en GP</b>	<b>6,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>46,7%</b>

### Evolution du taux de LLS dans les communes (notamment Communes Art. 55 de la loi SRU).

#### Cf annexe 2 – évolution des taux de LLS par commune

Libellé Commune	secteur OAP (secteur PACT)	TOTAL LOGEMENTS				Evolution des taux 2014 (2017)		
		nombre total de logements, nombre en 2014*	% LLS 2014	% LLS 2016	% LLS 2017			
COUDREUIL-ARMENTIÈRE	Central	4 000	4 000	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	0
DUNKERQUE	Central	53 862	54 188	35,7%	34,2%	34,2%	34,2%	327
GRANDE SYNTHÉ	Central	6 000	4 895	67,2%	67,2%	66,6%	62,6%	-47
LEFFRINGHOUVE	Central	400	400	20,2%	20,2%	20,6%	20,6%	17
BRAY-DUNES	Est	100	100	10,1%	10,1%	10,0%	10,0%	-1
GHYVELDE-LES MOËRES	Est	110	140	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	34
BRAY-DUNES	Est	120	120	21,7%	21,8%	20,9%	20,9%	-1
BRAY-DUNES	Ouest	400	700	20,0%	20,2%	20,0%	20,0%	0
GRANDS-BOIS	Ouest	74	74	40,0%	39,0%	39,0%	39,0%	0
GRANDS-BOIS-PAULINES	Ouest	600	640	27,0%	25,7%	25,2%	25,2%	10
GRANDS-BOIS	Ouest	1 700	1 800	37,7%	37,0%	37,0%	36,6%	104
LEFFRINGHOUVE	Ouest	274	700	20,0%	20,7%	20,9%	21,0%	10
SANT-HILAIRE-DE-TERWINGHOUVE	Ouest	11	11	20,2%	20,2%	20,0%	20,0%	0
AMBIELT-CAPPEL	Sud	114	114	12,7%	12,8%	12,6%	12,6%	0
CAMPILLE-LA-GRANDE	Sud	1 004	1 100	34,0%	35,2%	35,0%	35,0%	68
ST-PIERRE	Sud	20	20	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	0
TÉTEGHEM-COUDEKERQUE VILLAGE	Sud	100	140	23,0%	20,0%	19,2%	19,2%	110
CU DE DUNKERQUE QUARTIER SOCIAL		28 428	29 233	34,0%	34,2%	34,2%	34,2%	805

	Evolution des logements sociaux en 2017	% LLS secteur PACT	Evolution des logements sociaux en 2017	% LLS secteur PACT	Evolution des LLS 2014 (2017)	Evolution des LLS 2014 (2017)
Central	22 204	37,3%	22 300	37,4%	204	0,5%
Est	200	24,0%	154	23,0%	-46	-9,2%
Ouest	3 515	31,3%	4 172	34,3%	657	1,9%
PACT	1 800	24,0%	1 800	25,7%	0	0,0%
Total	28 427	34,0%	29 233	34,3%	806	0,3%

CU Dunkerque- service habitat social

Entre 2014 et 2017, le nombre de logements sociaux a augmenté de 825 unités en passant de 28 428 à 29 233 logements (source : RPLS des années 2014 à 2017).

Sur la même période, ce sont 283 démolitions qui sont intervenues, principalement à Grande Synthe (202) et Dunkerque (75) et 167 ventes de logements sociaux (dont 68 à Dunkerque, 41 à Grande Synthe).

On note la diminution légère du nombre de logements à Grande Synthe (- 97 logements) et du pourcentage de LLS (- 4.3 points) sur la période 2014-2017.

3 communes ont présenté sur tout ou partie de la période 2014-2017 des taux inférieurs aux **objectifs de la loi S.R.U.** Il faut souligner que Tétéghem-Coudekerque Village et Ghyvelde Les Moères sont passées au stade de la carence en raison de la création de communes nouvelles issues de fusions qui, pour l'une, la faisait passer sous le seuil des 20% et pour l'autre, la soumettait à la loi du fait du dépassement des 3500 habitants.

A ce jour, 2 communes, Bray-Dunes (12,6%) et Ghyvelde-les Moères (9,2%), ont des taux de logements sociaux inférieurs aux 20 % exigés par la réglementation au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Nom de la commune	Logements	Nombre de logements	Nombre de LLS si respect	Nombre de logements	Objectifs 2017-2019
-------------------	-----------	---------------------	--------------------------	---------------------	---------------------

	<b>agréés 2014-2017</b>	sociaux selon le RPLS 01-01- 2017	de la loi SRU	sociaux manquants à rattraper d'ici 2025	
Ghyvelde – Les Moères	<b>66</b>	146	317	171	61
Téteghem – Coudekerque-Village	<b>217</b>	742	651	-	6
Bray-Dunes	<b>21</b>	260	434	174	75

Sur la période 2014 – 2017, ce sont 304 logements sociaux qui ont été agréés sur ces 3 communes, soit près de 28 % du total des logements agréés à l'échelle communautaire (1097). La politique foncière menée par la C.U.D. sur ces communes a produit ses premiers résultats. On note l'importance de l'augmentation sur Téteghem, avec 110 logements supplémentaires inscrits au RPLS entre 2014 et 2017, à rapprocher des 217 logements agréés sur la même période.

### **Quelle progression dans la diversification de l'offre au regard des objectifs poursuivis ?**

Comme évoqué plus haut, la production d'une offre de logements privés est un objectif essentiel du PLH 2013-2018. Or, les chiffres de la construction neuve (annexe 1) témoignent d'une difficulté certaine à voir sortir de terre une telle offre. En effet, sur les cinq premières années de la mise en œuvre du PLH, l'objectif de construction de logements privés n'est atteint qu'à 55.1%. Cette production se concentre le plus souvent au sein de lotissements en dehors du centre d'agglomération, ne permettant pas de satisfaire aux objectifs de rééquilibrage territorial et ainsi soulager le poids du parc social des communes du centre d'agglomération qui concentrent néanmoins la demande.

L'évolution du nombre et du pourcentage de logements sociaux par commune entre 2014 et 2017 (annexe 2) permet quant à elle de constater une progression dans le rééquilibrage territorial engagé via les programmations successives. On note la diminution sensible du nombre de logements sociaux à Grande Synthe et du taux de LLS (passé de 67.2 % en 2014 à 62.9 % en 2017, pour 97 logements en moins). On observe aussi une légère progression des logements sociaux sur l'est (Bray Dunes + 47 logements, Ghyvelde les Moeres + 34 logements) et sur Téteghem Coudekerque Village (+110 logements). Ces données seront confortées par les logements agréés sur la période 2014 / 2017, notamment les années 2016/2017 pour lesquels les logements ne sont pas encore tous sortis de terre. Le réinvestissement par des opérateurs privés et la production de logements en diversification sur les communes dotées d'un nombre de logements sociaux important constituent un enjeu complexe et majeur pour rééquilibrer les types de produits sur le territoire.

### **Développement territorial durable :**

#### **Limite de l'étalement urbain, densification des zones centre, confortement de la ville centre ?**

La Communauté Urbaine s'est fixée comme objectif dans le PLH de maîtriser le phénomène d'étalement urbain et donc de réaliser 2/3 de ses constructions neuves sur du foncier en renouvellement urbain. Le tiers restant pouvant être réalisé en extension urbaine, mais dans la continuité des espaces bâtis.

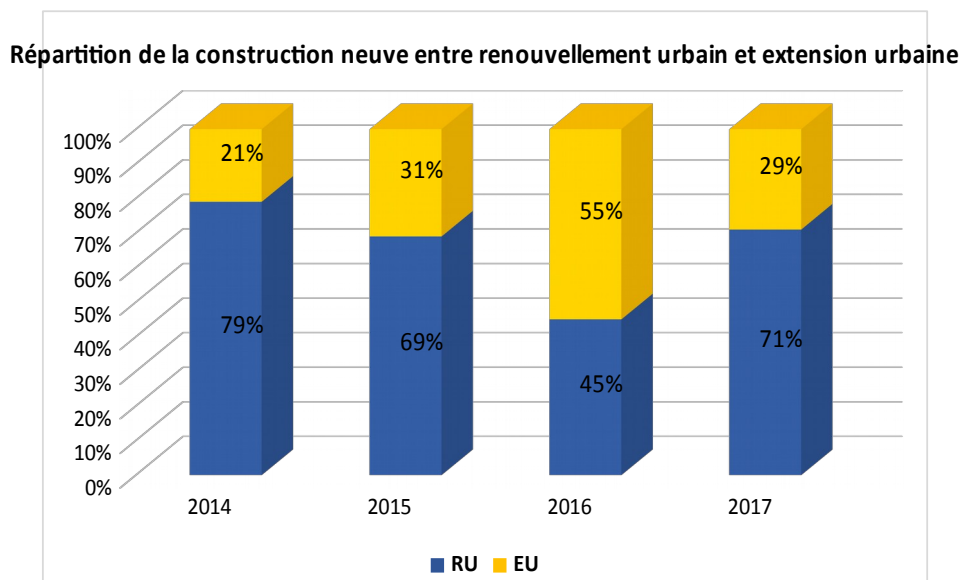
Pour mener à bien cet objectif, la Communauté Urbaine s'attache à dégager des potentiels fonciers prioritairement le long des axes de transports en commun, dans des périmètres de moins de 300 mètres des arrêts de bus ou de moins de 500 mètres d'une gare. Le nouveau Programme d'Action Foncière fixe ainsi pour la période 2014-2020 un

objectif d'acquisition prioritaire de terrains à proximité de la gare, et l'achèvement de la maîtrise foncière des sites en renouvellement urbain, en centre d'agglomération et dans les quartiers sud.

Cette proximité des services recherchée par l'offre locative sociale neuve est donc un enjeu majeur dans la définition des projets. Elle se révèle néanmoins paradoxale sur le territoire de la Communauté Urbaine dès lors qu'elle porte sur les communes soumises à la loi SRU. En effet, les villes de Bray-Dunes et Ghyvelde-Les Moeres sont soumises à la loi S.R.U. et à l'atteinte du taux de 20% de logements sociaux sur leur territoire, alors qu'elles ne concentrent pas un volume de services équivalent à celui du cœur d'agglomération.

Sur les quatre dernières années, cet objectif de 2/3 des constructions neuves en renouvellement urbain est respecté globalement.

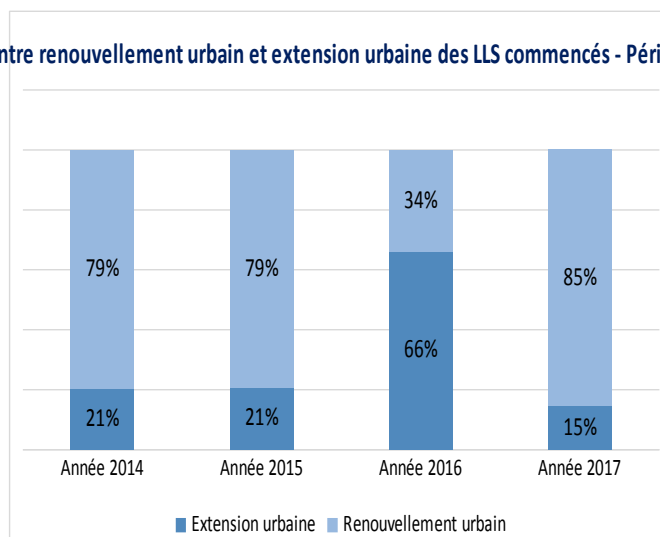
Sur les 2141 logements commencés sur la période 2014-2017, 1456 l'ont été en renouvellement urbain, soit 68% du volume global.



***L'offre nouvelle de la DAP prend-elle en compte des principes d'économie d'espace : taille des parcelles, inscription dans le tissu urbain existant ou consommation d'espaces périphérique ; dans quelles proportions ?***

L'offre nouvelle déployée dans le cadre de la DAP s'inscrit dans les principes généraux de maîtrise de la consommation foncière. La production s'est davantage inscrite dans le tissu urbain, puisque 803 des 1131 logements sociaux commencés (soit 71%) l'ont été en secteur considéré en renouvellement urbain. La majorité des logements restants l'ont été en ZAC ou dans l'enveloppe urbaine, comme par exemple dans la ZAC du Centre à Cappelle La Grande.

### Répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine des LLS commencés - Période 2014-2017

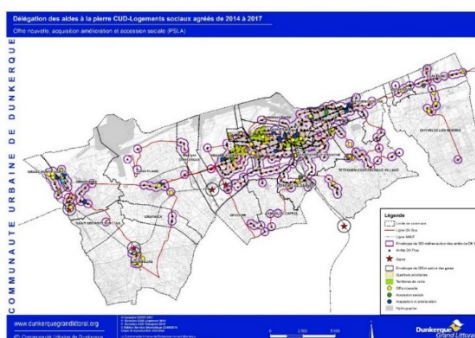


### L'offre nouvelle de la DAP prend-elle en compte l'accès aux services et les dessertes TC?

Oui, l'accès aux services est une dimension prise en compte par les acteurs produisant le logement social (bailleurs sociaux principalement dans l'étude d'opportunité faite, par les collectivités dans les échanges et discussions sur la programmation).

L'accès aux transports en commun et la proximité avec les arrêts de bus et des gares font partie des critères et des axes d'analyse de la programmation du logement social depuis de nombreuses années, afin de favoriser la mobilité des locataires (au vu des ressources modestes et des ambitions environnementales de la collectivité). Ainsi depuis 2014, la quasi-totalité des logements agréés est située dans un rayon de moins de 300 m d'un arrêt de bus et de 500 m d'une gare. Par ailleurs, le nouveau réseau de transports en commun gratuit mis en service au 1<sup>er</sup> septembre 2018 facilite le désenclavement et la desserte des quartiers en politique de la ville qui concentrent une large part de logements sociaux.

### Cf. Annexe 3 - cartographie des logements agréés et financés sur la période 2014 / 2017 sur la C.U.D.



### Quels moyens se donne le délégataire pour assurer la qualité architecturale et urbaine des opérations produites ? Nombre de quartiers labellisés « éco-quartier » Incitation de la collectivité.

Afin de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, la Communauté Urbaine s'appuie sur des exigences en matière architecturale pour la construction de nouveaux logements. Ces exigences se retrouvent notamment dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du PLU communautaire, qui apporte des précisions pour la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement, comme dans les cahiers des charges établis pour la production de

logements sur du foncier communautaire. Ces cahiers définissent les attendus en termes de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale en lien avec les diverses politiques transversales communautaires.

### **Qualité des espaces publics. Charte des aménagements et espaces publics.**

#### **Qualité de la construction**

#### **Qualité environnementale**

### **Quels sont les objectifs du délégataire en la matière ? Font-ils l'objet d'une transcription sous forme de modulations des aides (offre HLM et Aides de l'ANAH) ?**

La CUD, en tant que délégataire des aides à la pierre et dans le cadre des exercices annuels de programmation, fixe des objectifs de performance énergétique et environnementale pour les opérations de logement social neuf, acquis amélioré et pour la réhabilitation. Ainsi en production neuve, un niveau supérieur à la réglementation thermique en vigueur est systématiquement demandé. Ainsi en offre nouvelle, le niveau minimum demandé depuis 2016 est le niveau HPE 2012, avec des incitations pour le niveau THPE 2012 voire supérieur. En acquis amélioré, l'atteinte de l'étiquette C (150 kWh/m<sup>2</sup>) est exigé (seuil à atteindre), tout comme pour la réhabilitation thermique.

Il s'agit pour la collectivité d'améliorer la qualité et la performance des constructions et réhabilitations de logements sociaux tout en veillant à conserver un équilibre entre efficacité et des coûts de construction raisonnables et soutenables.

Sur le parc privé, les travaux de réhabilitation énergétique figurent parmi les priorités des différents programmes d'action territoriale annuels validés par la CLAH. La C.U.D. agit dans le respect de la réglementation nationale de l'Anah et n'a pas modulé les aides déléguées de manière plus contraignante, les différentes évolutions sur les publics éligibles ayant déjà complexifié pendant un temps la lisibilité du programme Habiter Mieux.

### **Le délégataire a-t-il mis en place des critères d'éco-conditionnalité de ses aides ? Si oui, lesquels ?**

La CUD a mis en place des critères d'éco-conditionnalité à ses aides depuis de nombreuses années. Ainsi les aides dans le neuf tout comme l'acquis amélioré sont modulées, graduées en fonction du niveau de performance énergétique pour le neuf et de l'étiquette énergie atteinte pour l'acquis amélioré. Plus le niveau de performance énergétique est élevé, plus l'aide communautaire est importante. La CUD aide aussi à la réhabilitation thermique sur le même principe de gains énergétiques entre le départ et l'arrivée avec un seuil d'exigence à 150 kWh/m<sup>2</sup> (étiquette C).

### **Cf. annexe 4 tableau récapitulatif des aides 2016 – 2018**

Le tableau récapitulatif des aides 2016-2018 est un document complexe et difficile à lire en raison de sa taille réduite et de sa structure à multiples niveaux. Il semble être un tableau à plusieurs pages ou sections, avec des colonnes et des lignes de données qui ne sont pas clairement identifiables. Le tableau est divisé en plusieurs parties distinctes, chacune avec ses propres titres et sous-titres, mais les détails des données ne peuvent être extraits avec précision.

Sur le parc privé, les travaux de réhabilitation énergétique figurent parmi les priorités de la C.U.D. agit dans le respect de la réglementation nationale de l'Anah et n'a pas modulé les aides déléguées de manière plus contraignante, les différentes évolutions sur les publics éligibles ayant déjà complexifié pendant un temps la lisibilité du programme Habiter Mieux.

**L'offre nouvelle comporte-t-elle une part majoritaire de bâtiments labellisés ? Analyse du type de label obtenu. Evolution du taux de labellisation et de la performance atteinte (au regard des exigences réglementaires (thermiques, acoustiques, etc.) notamment).**

Sur la période 2013 / 2015, la CUD a mis en place une convention de partenariat avec CERQUAL Qualitel pour la labellisation des opérations de logement social neuf avec obligation de certification Qualitel. La convention n'a pas été renouvelée sur la période 2016 -2018. Néanmoins, les bailleurs sociaux ont labellisé une grande part de leurs opérations de logement social, dans le cadre de leur stratégie et des objectifs fixés par la CUD.

Les tableaux suivants récapitulent les logements sociaux agréés selon le niveau de performance énergétique. Concernant le **neuf**, 61 % des logements agréés sur la période sont labellisés HPE 2012, avec un développement du niveau THPE 2012 depuis 2017.

Sur l'**acquisition amélioration**, le bilan est satisfaisant puisque 92 % des logements agréés ont une étiquette B ou C après traitement et rénovation. Les 9 logements en étiquette D correspondent à un foyer pour personnes handicapés réalisé dans le cadre d'une VEFA n'ayant pas permis d'atteindre l'étiquette C (avec problématique chauffage électrique).

NEUF		
RT 2012 - 20 %	<b>64</b>	7%
RT 2012 -10 %	<b>594</b>	<b>61%</b>
RT 2012	<b>303</b>	31%
THPE 2005	<b>15</b>	2%
	<b>976*</b>	

AA		
étiquette B	<b>6</b>	5%
étiquette C	<b>99</b>	<b>87%</b>
étiquette D	<b>9</b>	8%
	<b>114*</b>	

\*données disponibles sur 1090 des 1097 logements agréés

Concernant la réhabilitation, les résultats sont aussi satisfaisants puisque 86 % des logements agréés atteindront l'étiquette B ou C avec travaux, dont 13 % (261 logements) en étiquette B. 75 logements ont fait l'objet d'une labellisation BBC rénovation (< 104 kWh/m<sup>2</sup>.an).

Réhabilitation		
étiquette A	<b>0</b>	0%
étiquette B	<b>261</b>	13%
étiquette C	<b>1467</b>	73%
étiquette D	<b>208</b>	10%
étiquette E	<b>69</b>	3%
étiquette F	<b>5</b>	0%
	<b>2010*</b>	

\*données disponibles sur 2010 des 2068 logements agréés

Dans le cadre du PACET, la CUD suit les économies d'énergie et de rejet des gaz à effet de serre. Dans ce cadre, l'intervention sur les logements sociaux en neuf (au-delà des RT en vigueur), et en réhabilitation permet une économie annuelle de rejet de l'ordre de 4 769 tonnes de CO<sup>2</sup>.

Sur le parc privé, les dispositifs opérationnels mis en œuvre (PIG, concession de recyclage immobilier) ont permis la réalisation de plus de 14,5 M€ de travaux d'économie d'énergie sur le territoire entre 2014 et 2017, générant en moyenne plus de 40% de gain énergétique par dossier accompagné dans le cadre du PIG.

Une aide communautaire récente existe pour les rénovations de logement privé atteignant un niveau BBC rénovation. Elle n'a pas encore été mobilisée.

### **Accessibilité aux personnes handicapées**

#### **Quelle stratégie du délégataire sur le sujet ? Quelle part du logement collectif de l'offre nouvelle accessible ?**

La CUD a lancé en 2011 un appel d'offres ayant pour but « d'accompagner la politique communautaire d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement. » Ce marché, d'une durée totale de quatre ans, a été confié à l'association d'Aide aux Personnes à Handicap Moteur (APAHM) pour une durée de 4 ans.



Les différents axes de ce marché étaient :

<b>Tâche</b>	<b>Niveau d'atteinte de l'objectif</b>
Accompagnement des usagers dans le montage des dossiers d'adaptation des logements au handicap	Atteint
Etude des besoins des demandeurs dans le cadre du numéro unique de la demande de logement social	Atteint
Evaluation des logements sociaux	Atteint
Référentiel du logement et de l'habitat adaptable	Atteint
Conseil - Assistance - Veille	Atteint partiellement
Observatoire	Atteint partiellement
Réalisation/actualisation du recensement des logements adaptés/adaptables	Atteinte partiellement
Bourse au logement adapté-adaptable	Non atteint
Sensibilisation	Non atteint
Participation aux réunions et manifestations communautaires	Atteint
Focus sur la problématique spécifique du vieillissement de la population	Atteint partiellement
Evaluation du prestataire	Atteint

Sur l'accompagnement des usagers dans le montage des dossiers d'adaptation des logements au handicap, la Communauté Urbaine par le biais de son opérateur accompagne les usagers dans le montage des dossiers d'adaptation des logements quel que soit le type de financement (CUD, Anah, Conseil départemental, caisse de retraite, mutuelle, C.C.A.S ...). Un ergothérapeute se déplace à domicile pour évaluation le handicap de la personne et l'environnement dans lequel elle évolue, afin de déterminer avec elle les aménagements souhaitables. L'association recherche les financements nécessaires au projet, démarche les financeurs, monte le plan de financement, et suit les travaux réalisés par les artisans.

De 2014 à 2017, 1 288 personnes ont été accompagnées sur les différents volets du dispositif.

### **Typologies**

#### ***L'agglomération a-t-elle connaissance de typologies déficitaires dans son territoire ?***

La CUD a connaissance de typologies déficitaires en matière de logement social sur son territoire suite aux divers diagnostics et analyses menées sur la base du S.N.E., en comparant notamment le parc existant, la demande de logement social (typologies souhaitées) et les attributions réalisées.

Il existe un enjeu de requalification du parc social d'un point de vue typologique pour améliorer le rapport offre / demande, notamment et surtout sur les petites typologies (T1 à T3).

Le stock des demandes de logement sur ces petites typologies représentait ainsi un volume de 5 139 demandes, soit 72% de la demande active. Un peu plus de 2000 demandes concernant ces typologies ont pu être satisfaites en 2017.

#### ***L'agglomération a-t-elle porté une attention aux typologies des logements produits ?***

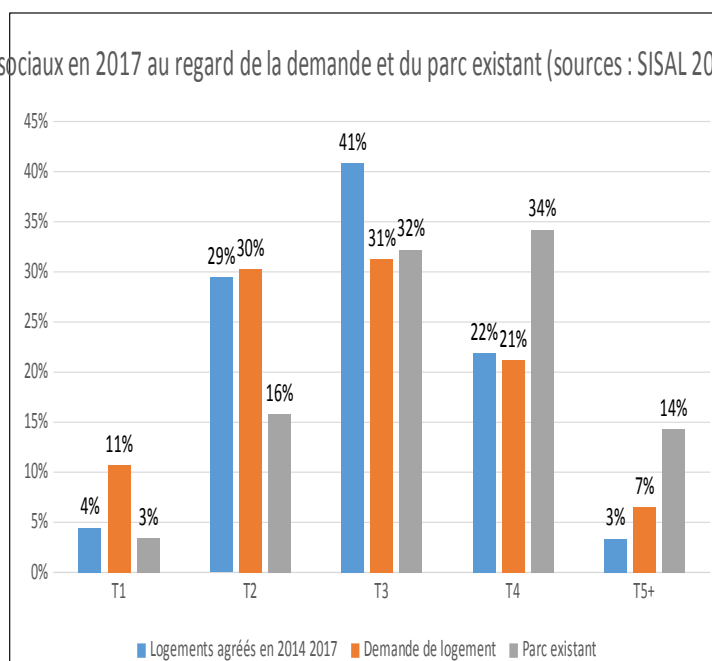
La CUD a pris en compte les constats établis et a orienté les programmations du logement social en conséquence depuis quelques années, via les notes de cadrage annuelles et les objectifs fixés en relais de l'Etat (objectifs de production minimum de l'ordre de 50 %).

Le tableau et graphique suivants donnent des indications sur les résultats obtenus. On note qu'entre 2014 et 2017, ce sont ainsi près de 75 % des logements agréés qui ont concerné la cible (T1 T2 et T3).

La production de petites typologies de T1 reste difficile à réaliser (hors structures spécifiques) du fait d'un souci de commercialisation de ces logements vis-à-vis des demandeurs relativement exigeants (sur les questions de surface et de confort – selon échanges et discussions avec les bailleurs gestionnaires).

Typologie logements	Nombre de logements agréés	Logements agréés en 2014 / 2017	Demande de logement au 31/12/2017	Attributions en 2017	Parc existant
T1	<b>49</b>	4%	11%	5%	3%
T2	<b>323</b>	29%	30%	19%	16%
T3	<b>448</b>	41%	31%	39%	32%
T4	<b>240</b>	22%	21%	29%	34%
T5+	<b>37</b>	3%	7%	7%	14%
	<b>1097</b>				

Production de logements sociaux en 2017 au regard de la demande et du parc existant (sources : SISAL 2017, SNE 2017 et RPLS 2017)



### **La production effective est-elle conforme aux besoins des publics DALO et PDALPD, en termes de typologies notamment ?**

Le suivi de ces publics relève de dispositifs pilotés par le Département et les services de l'Etat. Afin d'être plus efficace, la communication de tableaux de bord à un rythme régulier, faisant l'analyse des listes de publics examinées en C.T.T. constituerait une plus-value (catégorie de publics prioritaires, commune souhaitée, commune de relogement, adresse du relogement, typologie demandée, taille du ménage, bailleur assurant le relogement etc...).

Un examen rapide des listes présentées en C.I.T. montre néanmoins qu'à priori, le besoin en petites typologies (particulièrement T2) est le plus prégnant. A ce titre, la hausse de la production de petites typologies constatée se révèle cohérente.

#### **Coût de la construction :**

**Le délégataire a-t-il mis en place une politique propre visant à la maîtrise des coûts de construction ? Le cas échéant, résultats et efficacité de cette politique ?**

La CUD n'a pas à proprement parler mis en place une politique spécifique visant à la maîtrise des coûts de construction, même si c'est une préoccupation importante. La collectivité suit dans le cadre des bilans annuels des logements agréés et financés l'évolution des coûts de construction (en complément et grâce à des éléments de bilan de la DDTM). Des réflexions ou des possibilités à ce niveau peuvent exister via le questionnement sur le développement de procédés constructifs innovants, de développement de filières mais rien de précis ou finalisés à ce jour.

Construction neuve / CUD		source : SISAL		Construction neuve / Nord	
année	coût au logement (TTC)	coût au m <sup>2</sup> de SU (TTC)		coût au logement (TTC)	coût au m <sup>2</sup> de SU (TTC)
<b>2014</b>	138 178 €	<b>1 872 €</b>		116 233 €	1 944 €
<b>2015</b>	143 565 €	1 939 €		118 548 €	1 969 €
<b>2016</b>	113 478 €	<b>1 777 €</b>		129 239 €	1 951 €
<b>2017</b>	119 958 €	1 880 €		121 245 €	1 927 €

Acquisition Amélioration / CUD		source : SISAL		Acquisition Amélioration / Nord	
année	coût au logement (TTC)	coût au m <sup>2</sup> de SU (TTC)		coût au logement (TTC)	coût au m <sup>2</sup> de SU (TTC)
<b>2014</b>	128 032 €	<b>1 371 €</b>		127 243 €	1 715 €
<b>2015</b>	143 315 €	<b>2 195 €</b>		109 705 €	1 865 €
<b>2016</b>	111 965 €	1 628 €		133 589 €	1 793 €
<b>2017</b>	167 341 €	<b>1 936 €</b>		126 288 €	2 094 €

Les deux tableaux précédents indiquent les évolutions des prix de revient TTC (au logement et au m<sup>2</sup>) constatées sur la période 2014 à 2017.

On note sur la **construction neuve** une certaine stabilité du coût au m<sup>2</sup> de SU avec une baisse sensible en 2016 (- 160 € au m<sup>2</sup>). En 2017, le coût se rapproche de la valeur de 2014, en sachant qu'en 2017, les logements ont été conçus avec un meilleur niveau de performance énergétique (25 % des logements agréés de niveau THPE 2012) et que les surfaces ont tendance à être moindre (optimisation).

Sur l'**acquisition amélioration**, on observe des coûts très variables mais qui s'expliquent par la nature des logements traités (individuels ou collectifs, surfaces différentes...) et l'intervention de la collectivité au niveau acquisition et bail emphytéotique.

Globalement, on peut dire que sur ce champ, il est difficile de maîtriser les coûts de construction au vu des variables multiples et de la conjoncture du bâtiment qui fluctue fortement (variation des coûts des matériaux, politique et stratégie de fixation des prix des entreprises en fonction du contexte, ...).

#### **Stratégie foncière :**

**L'agglomération dispose-t-elle d'un référentiel foncier de qualité ? Quels sont les moyens mis en place pour assurer l'actualisation et le suivi de ce référentiel ?**

Des documents partagés ont été mis en œuvre entre les services fonciers de la C.U.D. et la Direction Habitat Aménagement afin d'identifier l'ensemble des sites de renouvellement urbain sur lesquels le service foncier mène des négociations et le service aménagement l'élaboration des projets urbains. Ce document reprend les espaces réservés logements inscrits au PLUI.

Dans le cadre de la révision du PLUI HD un référentiel foncier est en cours d'élaboration visant à identifier les sites mutables. Il se traduira par la production de cartes et de fiches individuelles établies pour chaque site identifié, et sera actualisé dans le cadre du futur observatoire du foncier.

### Quel suivi des DIA ?

Seul aujourd'hui un bilan du nombre de DIA traité par commune est établi.

Avec la mise en œuvre à venir d'un observatoire foncier, les données issues de l'instruction des DIA devront d'être exploitées de façon plus détaillée en lien avec les données émanant des services fiscaux et des notaires.

### L'agglomération dispose-t-elle d'un budget dédié aux interventions foncières dans le champ du logement ? Montant et évolution des acquisitions foncières réalisées pour du logement (politique foncière et droit de préemption) ?

L'agglomération a défini son programme d'actions foncières. Des moyens financiers sont octroyés afin de répondre aux objectifs définis dans ce P.A.F. notamment ses axes 1 (renforcer le tissu urbain et réduire les inégalités) et 2 (renforcer et équilibrer l'offre locative) consacrés au logement.

### Cf. annexe 5 – programme d'action foncière

ACTE PUBLIC N° 23 DEC 2018 F. ULLA SEC. INFRASTRUCTURE N° 23 DEC 2018	
<b>Axe n°1 : RENFORCER LE TISSU URBAIN EXISTANT ET REDUIRE LES INEGALITES</b>	
Objectif opérationnel	Améliorer l'attractivité résidentielle et relever le défi démographique Contribuer aux équilibres sociaux et urbains sur l'agglomération
Orientation(s) stratégique(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir une production forte de foncier</li> <li>Rééquilibrer les territoires</li> </ul>
<b>Axe 1 A Maintenir une production forte de foncier en renouvellement Urbain</b>	
Objectif Cibles	Actions Principales
Dans les périmètres autour des gares et des axes de transport	Déterminer et mettre en œuvre un programme d'acquisition de foncier mutable à l'intérieur des périmètres de végétation des axes de transport (gares et lignes du métro à haut niveau de services)
Sur les communes où le rééquilibrage territorial et le logement est nécessaire	Privilégier les acquisitions foncières dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à 25 % et dans les secteurs où il est indispensable de favoriser l'arrivée de propriétaires occupants
Sur les sites où la mutation foncière publique est déjà constatée	Achever les acquisitions et procéder à la libération des lots
<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La loi Grenelle II et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ont renforcé les objectifs de densification urbaine afin de préserver les espaces naturels et agricoles et donner un coup d'arrêt à l'étalement urbain.</li> <li>Par ailleurs à l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (SRADDT) invite l'anticipation des sols d'ici 2030 à 500 ha par an.</li> <li>La politique de renouvellement urbain demeure de ce fait une priorité et il est nécessaire de poursuivre les efforts consentis depuis plusieurs années, pour maintenir une production forte de foncier par la reconquête de fiches, de secteurs dégradés et offre du foncier constructible.</li> <li>Dans le cadre de la politique de mobilité, il est souhaitable de favoriser l'imposition des logements dans les secteurs accessibles. Pour ce faire une priorité sera donnée aux acquisitions dans les périmètres de proximité des gares et des axes de transport à haut niveau de service.</li> </ul>	

Les budgets consommés varient en fonction des opportunités foncières pouvant se présenter (les acquisitions amiables ou par la voie de la préemption constituant la règle, l'expropriation demeurant exceptionnelle).

<b>budget C.U.D. liés aux interventions foncières dans le champ du logement</b>	
<b>2014</b>	2630965,25 €
<b>2015</b>	5496048,80 €

<b>2016</b>	2067546,86 €
<b>2017</b>	2921 346,56 €
<b>total</b>	<b>13115907,47 €</b>

**Cf. annexe 6– dépenses liées aux interventions foncières dans le champ du logement 2014-2017**

**Quel partenariat avec l'EPF (notamment concernant du foncier destiné à la réalisation de logements) ? Points sur les conventions en cours et à venir.**

Un partenariat a été engagé par la Communauté avec l'EPF dès 1996. Aujourd'hui une convention cadre reprenant un PPI pour les années 2015-2019 est en cours.

La production de logements constitue l'un des enjeux principaux de cette convention.

Cet engagement se décline aujourd'hui en quinze conventions opérationnelles qui s'achèveront entre 2018 et 2022.

De nouvelles conventions sont à l'étude.

**Cf. annexe 7– tableau de bord des conventions C.U.D./ EPF en cours**

**L'agglomération a-t-elle inscrit des emplacements réservés pour le logement (ERL) dans le document d'urbanisme, va-t-elle le faire ?**

**L'agglomération a-t-elle inscrit des servitudes, notamment en taux de logements sociaux minimaux, dans le document d'urbanisme ?**

Des ERL ont été inscrits dans le document d'urbanisme. Ils permettent, à une échelle communale voire infra communale, d'inscrire à l'intérieur de secteurs de projets des objectifs minimum de construction de logements sociaux ou en accession, selon le profil des communes. Ces ERL font l'objet d'une relecture régulière, en fonction de la maîtrise foncière des sites ou des évolutions des projets.

## Cf. annexe 8 – liste des ERL revue dans le cadre du futur PLUI HD

Mise à jour des emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements

100% à confirmer par les chefs de projet envisagés

Programme de logements (M2)	Programme de logements	Statut de mise en œuvre	Étape de la certification
<b>BOULOGNE</b>			
<b>BOULOGNE - Centre</b>			
B01	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B02	20 à 25 logements	40% logement locatif social minimum	ok
<b>BOULOGNE - Nord</b>			
B03	40 à 60 logements - 10 à 15 m²	40% logement locatif social minimum	Validation de la programmation de
B04	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	Programme OK
B05	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
<b>BOULOGNE - Ouest</b>			
B06	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	Non à valider - L'ordre des travaux
B07	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B08	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B09	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
<b>BOULOGNE - Sud</b>			
B10	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B11	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B12	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
<b>BOULOGNE - Est</b>			
B13	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B14	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B15	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B16	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B17	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B18	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B19	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B20	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B21	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B22	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B23	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B24	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B25	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B26	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B27	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B28	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B29	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B30	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B31	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B32	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B33	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B34	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B35	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B36	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B37	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B38	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B39	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B40	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B41	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B42	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B43	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B44	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B45	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B46	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B47	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B48	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B49	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B50	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B51	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B52	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B53	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B54	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B55	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B56	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B57	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B58	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B59	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B60	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B61	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B62	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B63	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B64	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B65	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B66	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B67	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B68	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B69	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B70	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B71	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B72	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B73	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B74	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B75	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B76	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B77	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B78	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B79	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B80	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B81	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B82	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B83	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B84	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B85	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B86	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B87	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B88	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B89	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B90	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B91	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B92	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B93	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B94	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B95	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B96	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B97	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B98	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B99	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok
B100	10 à 15 logements	40% logement locatif social minimum	ok

GRAVELINES			
GV1	18 à 24 logements	40% logement locatif social minimum	maintien
<b>LOON PLAGE</b>			
LP1	8 à 10 logements	100% logement locatif social minimum	Programmation à revoir
LP2	45 à 60 logements	40% logement locatif social minimum	maintien
LP3	10 à 20 logements	40% logement locatif social minimum	maintien
LP4	30 à 40 logements	40% logement locatif social minimum	A questionner
LP5	30 à 40 logements	40% logement locatif social minimum	A questionner
<b>SAINT-POL-QUI-MÈRE</b>			
SP2	25 à 40 logements	50% logement locatif social minimum	ok
<b>TETEGHEM</b>			
TG2	18 à 24 logements	40% logement locatif social minimum	A supprimer (acquis)
TG3	30 à 50 logements	25% logement locatif social minimum	A supprimer (acquis)

**Quelles stratégies de cession ou de mise à disposition des terrains (nus ou bâtis) l'agglomération (et/ou les communes) pratique-t-elle vis-à-vis des bailleurs sociaux ? Quelle part de la production est-ce que cela représente ? Devenir de cette politique ?**

Afin de faciliter la production de logements sociaux, la Communauté Urbaine, dans le cadre de son programme d'actions foncières 2014-2020 se donne la possibilité de :

- Céder au bailleur le terrain sur la base d'un bilan d'opérations prévisionnel, ou de la valeur du terrain à bâtir telle qu'estimée par les domaines
- Conclure un bail emphytéotique reposant sur une durée de 55 ans et sur un loyer de 2 500 € par logement construit (ou 5 000 € en ZAC), notamment dans les communes ayant un taux de logements suffisants peu élevé, ou pour faciliter la sortie d'opérations complexes
- Financer une partie du déficit foncier supporté par la commune qui souhaite faire construire des logements sociaux sur des propriétés lui appartenant.

De 2014 à 2017, ce sont ainsi **près de 300 logements sociaux** agréés par la CUD au titre de la DAP (**27 % du total agréé**) qui ont bénéficié de la politique d'action foncière à divers titres.

En termes de valorisation foncière (données partielles – 199 logements), celle-ci a pu être estimée à près de 2 millions d'euros (soit une aide indirecte de l'ordre de 10 000 € au logement).

### **3. Prise en compte des publics en difficulté**

#### **Observation et accompagnement**

La Communauté urbaine n'a pas d'observatoire des publics spécifiques au sens strict, elle s'appuie sur les données du SIAO, collectée par le biais du logiciel OSIRIS. Elle recoupe aussi ses analyses par le biais de sa présence aux conseils d'administration de plusieurs associations, notamment la CAO Flandres (en charge du SIAO), Soliha Flandres, l'association Louise Michel et l'analyse des rapports d'activité des associations. De même, la CUD fait appel à l'agence d'urbanisme de l'agglomération dunkerquoise (AGUR) pour réaliser des études ou travaux spécifiques dans ce sens (exemple : cartographie des structures d'hébergement ou de logement adapté).

La Communauté urbaine a développé aussi des liens étroits de partenariat avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) pour l'accompagnement des projets tant en investissement qu'en fonctionnement pour développer une politique publique globale et cohérente vis-à-vis des associations et des communes en direction des publics spécifiques.

De ce fait, le rôle de coordination et d'accompagnement de la Communauté urbaine en direction des publics spécifiques se conforte au fil des ans vis à vis des associations et des publics.

#### **Participation de l'agglomération aux instances locales du PDALPD ?**

La Communauté urbaine participe chaque mois au Comité Technique Territoriale au titre du dispositif d'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge pour la recherche de logement accessible/adapté/adaptable.

Le Comité Technique Territorial réunit des représentants de l'Etat, du Département, des communes, de la CUD, des bailleurs sociaux du territoire, et des associations œuvrant dans le domaine du logement et/ou de l'hébergement. Ainsi sont présentes une quarantaine de personnes à chaque réunion.

Sur ces quatre années, 48 réunions ont été organisées à ce titre. La Communauté urbaine met à disposition la salle où se réunit l'instance à l'Hôtel Communautaire.

Le CTT est un dispositif qui est entré « dans les mœurs », étant un lieu de rencontre entre les différents partenaires où sont discutés les dossiers individuels présentés au titre du PDALHPD, du DALO et du dispositif en faveur des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge.

#### **L'agglomération a-t-elle complété la connaissance des publics en difficulté identifiés dans le cadre du PDALPD et du DALO par une analyse des autres demandes qui peuvent être connues par les communes et leurs CCAS, les CAF, les missions locales, les structures d'hébergement, etc. ?**

Comme indiqué précédemment, la Communauté urbaine a complété sa connaissance des publics dits « spécifiques », notamment les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liées à l'âge.

Elle intervient également en accompagnant financièrement et/ou techniquement les associations et/ou les communes dans leurs projets, notamment pour les publics suivants :

- Sans domicile fixe
- Les femmes victimes de violence conjugale
- Les jeunes en recherche de logement ayant besoin d'un accompagnement

- Les migrants

**Réponse aux publics spécifiques : Existe-t-il un diagnostic actualisé et une analyse des besoins (résidence sociale, structure d'hébergement, FTM, maison-relai, résidence-accueil, etc.) ?**

En 2017, la CUD a mobilisé une stagiaire pendant une période de 3 mois pour faire le recensement de l'ensemble des places d'hébergement d'urgence, d'insertion, de stabilisation et de logement adapté, en s'appuyant notamment sur l'observatoire de l'association CAO (en charge du SIAO). Sur la base de ce travail d'analyse, une étude plus complète sera confiée à un bureau d'étude, dont l'objet sera à la fois un travail de diagnostic de l'existant sur l'offre et de la demande, mais aussi de prospective sur les mêmes champs pour les 10 années à venir, en mettant en parallèle le déploiement du nouveau PDALHPD, la politique du Logement d'Abord, et l'évolution du phénomène migratoire.

**L'agglomération se mobilise-t-elle pour assurer une aide au montage des opérations complexes (logements foyers, structures, PLAI AA) ? Le cas échéant, comment ?**

**L'agglomération (et/ou les communes) a-t-elle mis en place des dispositifs pour aider financièrement au montage des opérations les plus complexes et favoriser la production de certains types de logement ? Si oui, quels sont-ils ? Quel niveau de mobilisation et quelle efficacité ?**

La Communauté urbaine se mobilise fortement dans l'aide au montage des opérations complexes de type logements foyers, structures et PLAI AA. Ce soutien, au-delà du pilotage et de la mise en réseau des acteurs, prend la forme notamment d'un accompagnement au montage technique du dossier de financement (recherche des financements adéquats, appui au dossier administratif si besoin, ...) et financier par l'octroi de subventions communautaires aux opérateurs de projet des opérations complexes pour en permettre la réalisation.

Ainsi la Communauté urbaine (sur la période 2014-2017) a contribué au montage et au financement d'un foyer pour personnes handicapés (Foyer Diapason à Dunkerque – les Papillons Blancs pour 9 logements PLS) et de la rénovation et de l'extension du CADA géré par ARELI au 720 rue Cassel à Dunkerque (39 PLAI / 90 places) avec une subvention de l'ordre de 363 000 €.

**Investissement dans la MOUS PDALPD :**

Il n'y a pas de MOUS PDALPD existante ou activée sur le territoire.

**L'agglomération a-t-elle développé une stratégie particulière en matière de PLAI diffus ?**

La CUD s'est fixée des objectifs en matière de production de PLAI dans le diffus via l'acquisition améliorée mais qui sont difficiles à atteindre depuis quelques années (prospection, bailleurs moins volontaires ou intéressés ou avec d'autres objectifs de développement).

Un appui important existe par le biais de la politique d'action foncière avec des mesures notamment de baux emphytéotiques, de cessions minorées permettant de réduire le coût foncier et ainsi permettre la sortie des opérations nécessitant souvent des travaux importants (notamment restructuration, mises aux normes, thermiques...). Les aides propres de la CUD sont aussi mobilisées, avec des aides renforcées (subvention classique augmentée d'une aide à la performance énergétique – **cf. annexe 4** aides CUD)

Le PLAI diffus a été souvent utilisée en lien avec les opérations de relogement de démolition reconstruction.



Par ailleurs, sur le PLAI Adapté, la Communauté urbaine abonde l'aide déléguée de l'Etat par une subvention complémentaire de l'ordre de 3 000 € (en contrepartie de la baisse de loyers consentie par le bailleur) pour renforcer l'effet levier du dispositif, et contribuer à produire des logements à faible quittance de loyer. Depuis la mise en œuvre du dispositif « PLAI Adapté », la Communauté urbaine a ainsi aidé au financement de 15 PLAI Adapté (10 en 2015, 6 en 2016) pour 45 000 €. Ce résultat est en-deçà des objectifs souhaités par l'Etat mais reste satisfaisant pour le territoire par rapport au reste du département. Mais ce type de logement reste difficile à réaliser, compte tenu du contexte financier général et des difficultés à trouver des logements acquis améliorés en diffus avec des coûts abordables.

### ***L'agglomération a-t-elle développé des partenariats bailleurs sociaux/ associations pour favoriser la prise en charge de certains ménages et notamment les ménages ciblés dans la MOUS PDALPD ?***

Il n'y a pas de MOUS active sur le territoire. Néanmoins, la CUD a toujours favorisé la création de passerelles entre les associations et les bailleurs sociaux pour les publics spécifiques, avec la création dès 2008 de la Commission de Concertation en Faveur des Mal Logés, « ancêtre » du Comité Technique Territorial. De même, elle inclut cet objectif dans les conventions relatives aux subventions de fonctionnement versées annuellement aux associations :

- Association d'Action Educative (AAE) : dispositif en faveur du logement des jeunes
- Soliha Flandres : gestion du Foyer Logement Intercommunal d'Urgence (FLIU)
- Association de Coordination d'Accueil et D'orientation : coordination du dispositif d'hébergement d'urgence sur l'agglomération) ou les marchés publics passés
- Association APAHM : marché relatif à l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée à l'âge.

### ***L'agglomération use-t-elle de ses droits de réservation sur le parc social ?***

#### ***- En contrepartie des interventions foncières***

Le Plan d'Action Foncière mis en œuvre par la CUD en 2005, puis sa refonte à partir de 2015, permet la production de logements sociaux par la vente d'un foncier à prix minoré ou par le biais d'un bail emphytéotique à destination des bailleurs sociaux. En contrepartie, ces derniers doivent réserver une part de leur parc pour le logement des locataires communautaires dont les logements sont destinés à la démolition (hors NPNRU). Ainsi, un relogement par opération de moins de 20 logements, et un relogement par tranche de 20 logements supplémentaires, peuvent faire l'objet d'un droit de réservation par la Communauté Urbaine. Depuis la mise en œuvre du dispositif jusqu'au 15 septembre 2016, le volume de réservation s'élève à 45 logements et le nombre de relogement effectués à 20.

#### ***- En contrepartie des garanties d'emprunt***

Les articles R 441-5 et 6 du CCH disposent que la collectivité garantissant les emprunts d'un organisme peut se voir octroyer en contrepartie de cette garantie un contingent dans la limite de 20% des logements construits ou réhabilités à l'aide de ces prêts. Si la C.U.D. a mis en place un système de garantie d'emprunt souple et accessible à l'ensemble des organismes intervenant sur le territoire communautaire, elle ne concluait pas jusqu'à 2017 avec les organismes les conventions déclenchant ce contingent et en détaillant les modalités de fonctionnement. Dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), les partenaires ont donc procédé à la régularisation des garanties d'emprunt (existantes et à venir) conclues à compter du 1er janvier 2017.

Au service du rééquilibrage et des objectifs poursuivis par la convention, notamment les objectifs de diversification, ce contingent de réservation est géré en flux et affecté aux attributions réalisées au bénéfice des ménages nécessitant un logement dans le cadre d'un rapprochement ou d'une entrée dans l'emploi, non éligibles au contingent de réservations d'Action Logement.

La gestion de ce contingent est déléguée aux organismes de logement social qui interviennent directement dans le processus d'attribution (instruction et commission).

La CUD mobilise ses droits de réservations sur le parc social, obtenues via les garanties d'emprunts octroyées et via les baux emphytéotiques consentis aux bailleurs.

Les droits de réservations au titre des garanties d'emprunt sont activés et mobilisés depuis 2017, via des conventions avec les bailleurs et au profit d'un des deux publics prioritaires ciblés dans la convention intercommunale d'attribution dans le cadre de la mise en œuvre de la Conférence intercommunale du Logement : les ménages nécessitant un logement dans le cadre d'un rapprochement avec l'emploi ou entrant dans l'emploi, et non concerné par le contingent réservation d'Action Logement.

Un premier bilan a été mené en 2018, suite à la première année d'application. Ainsi en 2017, ce sont 65 attributions qui ont pu être réalisées à ce titre (données partielles sur 4 bailleurs) par rapport à un objectif annuel de 165 logements. Difficulté constatée de tracer certaines attributions à ce titre sur le motif « entrant dans l'emploi ».

Bailleurs	Hors QPV	QPV	Total général
Cottage Social des Flandres	25	6	31
Habitat du nord	6	5	11
ICF Nord Est	5		5
SIA Habitat	18		18
<b>Total général</b>	<b>54</b>	<b>11</b>	<b>65</b>

Sur les réservations au titre des baux emphytéotiques, ces dernières ont surtout été mises en œuvre pour reloger les locataires logés dans les bâtiments acquis par la CUD en vue de leur démolition et de leur remise sur le marché (opération d'habitat, d'aménagement ...). Sur 44 relogements dus, ce sont à ce jour 21 relogements effectués.

A noter le travail de lien et d'échanges entre la CUD et les bailleurs sur le 2eme public prioritaire localement défini (CIA) : Les ménages en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Cela se fait avec l'appui de l'APAHM et les situations sont évoquées dans le cadre du CTT.

### ***L'agglomération a-t-elle mis en place des dispositions pour mobiliser les logements financés et conventionnés par l'ANAH ?***

2 types de mobilisation sont possibles :

- les logements très sociaux sont signalés au service Logement Solidarité pour une orientation vers les publics P.D.A.L.H.P.D. ou D.A.L.O.. Ces logements sont néanmoins sur la C.U.D. quasi exclusivement des logements de Soliha et font l'objet d'un fléchage « naturel » par l'opérateur vers des publics prioritaires.
- Tout type de logement conventionné peut être orienté vers Action Logement via une mise en relation du propriétaire vers l'équipe locale d'Action Logement pour proposition de salariés éligibles à l'Anah.

Par ailleurs, une plaquette d'information sur le conventionnement sans travaux et l'intermédiation locative a été produite par la C.U.D..

### ***LHI***

### ***L'agglomération gère-t-elle d'une manière ou d'une autre les plaintes et les signalements ? En a-t-elle connaissance ?***

### ***L'agglomération participe-t-elle au comité local de suivi des arrêtés pris au titre du code de la santé publique ?***

La C.U.D. anime depuis 2005 sur le territoire communautaire un protocole de lutte contre le logement indigne. Si les communes et les maires de l'agglomération disposent seuls du pouvoir de police, la C.U.D. joue un rôle de coordination de référents techniques communaux et d'appui des actions engagées :

- Centralisation des signalements de logements indignes (environ 150 annuels)
- Appui aux communes dans la réalisation des visites
- Rédaction des courriers amiables de demande de réalisations de travaux
- Rédaction des propositions d'arrêtés de mise en demeure qui doivent être signés par les maires
- Lien avec l'ARS dans les procédures d'insalubrité : réalisation d'un rapport de pré-cotation, présence à la visite, présence au CODERST etc...
- Participation au comité local de suivi des arrêtés d'insalubrité en sous-préfecture.

Il faut souligner que la ville de Dunkerque dispose d'un SCHS, dont les missions ont été étendues depuis 2014 au territoire des communes associées de Saint Pol sur Mer et Fort Mardyck.

La C.U.D. ne centralise pas les signalements reçus pour des logements situés sur le territoire de Dunkerque, mais a désormais connaissance du bilan annuel d'intervention du SCHS. Un travail d'harmonisation des pratiques est par ailleurs engagé.

Il faut souligner que les signalements concernent à la fois le parc privé et le parc social. Sur ce dernier, il est regrettable de ne pas pouvoir mener les procédures de classement en insalubrité des logements qui le justifieraient, faute d'être accompagnés sur ce point.

### ***Les communes du territoire ont-elles déjà engagé des travaux d'office ?***

Les communes du territoire n'ont pas engagé de travaux d'office sur la période évaluée.

### ***Existe-t-il des dispositions d'initiative communautaire pour l'hébergement et/ou le relogement des ménages en logement insalubre (voir ci-dessus, MOUS PDALPD) ?***

Il n'existe pas de dispositif formalisé d'accompagnement au relogement des ménages en logement insalubre. Un travail est néanmoins engagé par le référent communautaire pour faire le lien entre le service logement de la commune d'accueil et le(s) locataire(s) concerné(s), afin de faciliter notamment l'inscription au S.N.E.

### ***Accueil des gens du voyage***

#### ***Quel investissement de l'agglomération dans la gestion de l'accueil des gens du voyage ?***

#### ***Analyse du fonctionnement des aires existantes. Quels enseignements en tirer ?***

Depuis 2012, la Communauté urbaine gère en régie directe les aires destinées à l'accueil des gens. Pour cela sont mobilisés, un Chef de Service (50 %), une secrétaire comptable (50 %), trois gestionnaires des aires (100 %).

La Communauté Urbaine dispose de :

- Trois aires d'accueil des gens du voyage à Grande-Synthe (32 places), Dunkerque Petite-Synthe (24 places) et Tétéghem (24 places).  
Aires macadamisées en fonctionnement toute l'année, disposant d'emplacements individuels avec sanitaire (douche, lavabo, WC) pour les familles.
- Deux aires de grand passage à Leffrinckoucke (200 places) et Loon-Plage (130 places)  
Aires estivales engazonnées en fonctionnement de mai à septembre, de grande dimension pour l'accueil des groupes évangéliques. Ces aires ne permettent

uniquement que de la fourniture d'eau, en l'absence actuellement de solution technique concrète pour la fourniture d'électricité.

- Deux aires de petit passage à Craywick (30 places) et Bourbourg (20 places)  
Aires estivales engazonnées en fonctionnement de mai à septembre, de petite dimension pour l'accueil des petits groupes familiaux. Ces aires disposent permette la fourniture d'eau et d'électricité.

Les gestionnaires assurent un passage quotidien sur les aires du lundi au samedi.

Les horaires d'entrée et de sortie des aires sont du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. Le samedi de 8h30 à 12h00. Une astreinte est assurée 24h/24 – 7j/7.

Chaque aire dispose d'un règlement intérieur définissant les droits et les devoirs des usagers.

Les tarifs sur les aires sont :

<b>Caution</b>	<b>Redevance/emplt (1 emplt = 2 places de caravane)</b>	<b>Redevance eau</b>	<b>Redevance électricité</b>
150 € / emplt	2,20 €	3,60 € / m3	0,13 € / KWH
<b>Aire de grand passage des gens du voyage</b>			
150 € / groupe	Forfait terrain / eau / déchets: 10 € / caravane double essieu		
<b>Aire de petit passage des gens du voyage</b>			
30 € / caravane double essieu ou équivalent	Forfait terrain/eau/électricité/déchets: 3 € / jour /caravane double essieu ou équivalent		

Malgré les besoins, Il n'y a pas d'accompagnement social financés par l'Etat ou le Conseil départemental sur les aires d'accueil de la CUD, comme sur d'autres agglomérations du département, malgré les nombreuses sollicitations de l'agglomération lors des réunions de la Commission départementale consultative des gens du voyage.

En ce qui concerne les obligations fixées à la Communauté urbaine par le dernier Schéma départemental, la CUD doit encore réaliser 36 places en aire d'accueil, c'est à dire environ l'équivalent d'une aire.

### **Analyse du fonctionnement des aires existantes. Quels enseignements en tirer ?**

Il faut distinguer le fonctionnement des aires selon la catégorie de rattachement. On constate de plus des spécificités sur les aires selon les familles présentes (taille des ménages, activités professionnelles, problématique sociales, niveau de vie...etc.), les localisations, les modes de vie...etc.

	<b>Taux d'occupation des aires en %</b>		
	Aire d'accueil des gens du voyage de Grande-Synthe	Aire d'accueil des gens du voyage de Dunkerque Petite-Synthe	Aire d'accueil des gens du voyage de Téteghem
2014	34	34	32
2015	32	26	32
2016	35	35	39

2017	69	50	55
Moyenne	42,5	36,25	39,5

On constate que l'aire d'accueil de Grande-Synthe est celle qui est la plus occupée, suivie par l'aire de Tétéghem et enfin l'aire de Dunkerque Petite-Synthe.

L'aire de Grande-Synthe est occupée par des familles d'ethnie rom gens du voyage de nationalité française (à ne pas confondre avec les populations originaires d'Europe de l'Est). Ces familles ont leurs enfants scolarisés sur la commune de Grande-Synthe, mais l'assiduité en classe semble relative. Celles-ci bougent principalement lors des périodes de vendange. Un accompagnement social serait souhaitable pour ces familles vivant dans la précarité.

Sur l'aire de Dunkerque Petite-Synthe, des familles de gens du voyage originaires de Belgique sont présentes. Celles-ci bougent du terrain lors de la période estivale. Les enfants sont scolarisés.

Pour l'aire de Tétéghem, sont présentes des familles de voyageurs ayant des activités professionnelles (marchés, chantiers temporaires pour des industries sur le dunkerquois) et au niveau de vie plus aisé que sur les aires de Grande-Synthe et Dunkerque Petite-Synthe. Les enfants sont scolarisés.

	Taux d'occupation des aires en %								Moyenne
	Aire de grand passage des gens du voyage de Loon-Plage				Aire de grand passage des gens du voyage de Leffrinckoucke				
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	
Mai	0	0	0	0	0	0	0	13	1,63
Juin	6,67	33,3	40	0	53,3 3	80	60	13	35,79
Juillet	80,65	100	55	52	80	80,6	84	71	75,41
Août	16,13	35,5	0	0	41,9 4	22,6	23	65	25,52
Septembre	0	20	0	0	46,6 7	10	0	0	9,58
Moyenne 1	20,69	37,76	19	10,4	44,3 9	38,64	33,4	32,4	29,59
Moyenne 2	21,96				37,21				

Les aires de grand passage sont occupées l'été avec un pic d'activité au mois de juillet.

Les aires de grand passage de la CUD sont très prisées l'été, particulièrement l'aire de Leffrinckoucke. En effet, il existe encore peu d'aire de ce type dans le département du Nord, de même les groupes côtoient le littoral pour des raisons économiques (marchés) liées au contexte balnéaire. La CUD a rempli ses obligations au niveau du Schéma pour la réalisation d'aire de grand passage.

Plusieurs difficultés subsistent notamment la coordination avec les moyens de l'Etat pour le déploiement des forces de sécurité pour le maintien de l'ordre ou en cas de stationnement illicite.

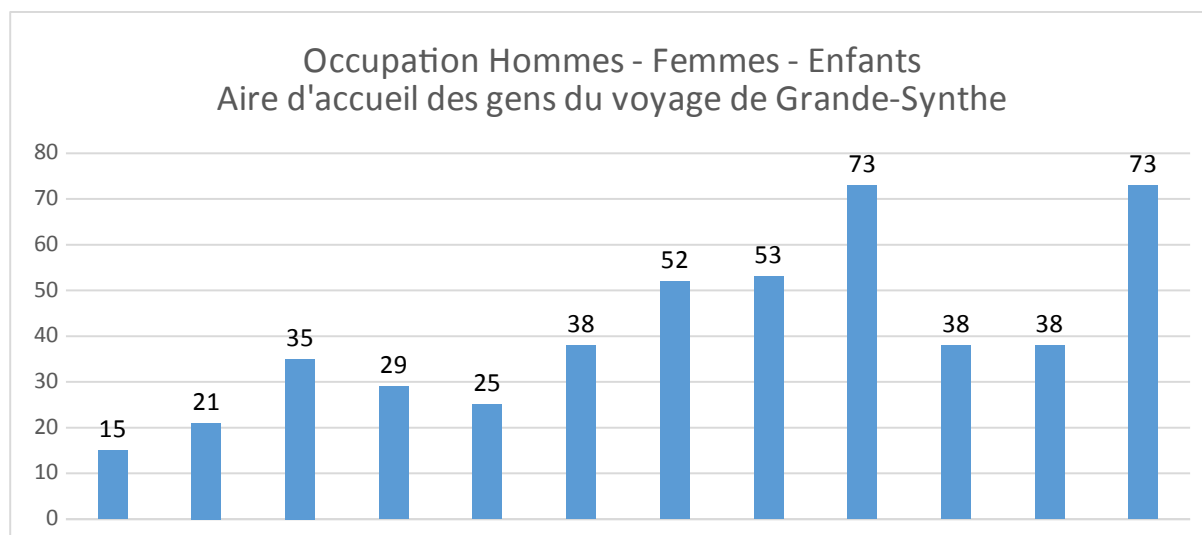
De même, des petits groupes familiaux squattent fréquemment les aires de grand passage et restent sur celles-ci après le départ de la mission, ce qui embolise l'aire et ne permet pas l'entrée de la mission initialement prévue, qui soit renonce à venir sur le dunkerquois, soit stationne en illicite. Lors de ces situations, la CUD engage des procédures judiciaires qui restent sans effet d'une part parce que leur mise en œuvre est trop longue et parce que l'Etat manque de moyens pour évacuer les caravanes en illégalité.



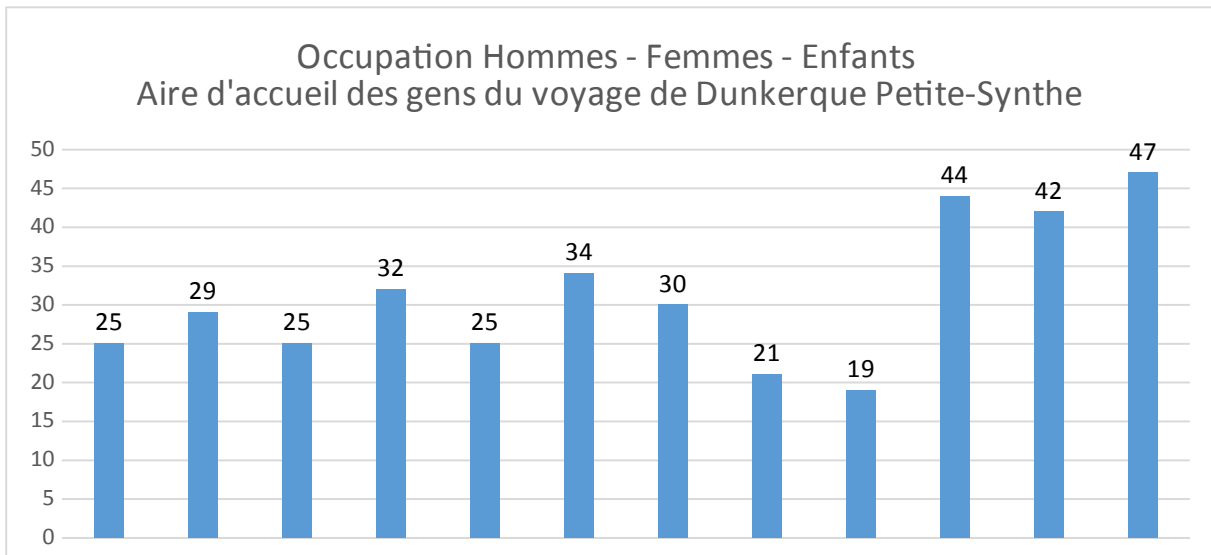
	Taux d'occupation des aires en %								Moyenne
	Aire de petit passage des gens du voyage de Craywick				Aire de petit passage des gens du voyage de Bourbourg				
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	
Mai	0	0	52	32	0	0	0	0	10,5
Juin	34,6	26,6	0	23	0	0	0	13	12,15
Juillet	42,9	48,4	68	90	0	0	0	10	32,41
Août	24,7	51,6	23	61	0	0	0	26	23,29
Septembre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moyenne 1	20,44	25,32	28,6	41,2	0	0	0	9,8	15,67
Moyenne 2	28,89				2,45				

L'utilité des aires de petit passage a été démontrée en permettant l'orientations de petits groupes familiaux sur celles-ci qui sans ces équipements auraient stationné en illicite. On constate une forte disproportion entre les taux d'occupation des aires de Craywick et Bourbourg. En effet, alors que l'aire de Craywick dispose de l'eau et de l'électricité, l'aire de Bourbourg ne permet qu'une alimentation en eau, la commune ayant eu des réticences à ce que la CUD y installe l'électricité. Toutefois, face à la multiplication des stationnements illicite sur la commune ou la démarche des gens du voyage consistant à demander l'électricité directement aux services de la ville, une réflexion est de nouveau engagée pour que la CUS installe l'électricité sur l'aire de petit passage.

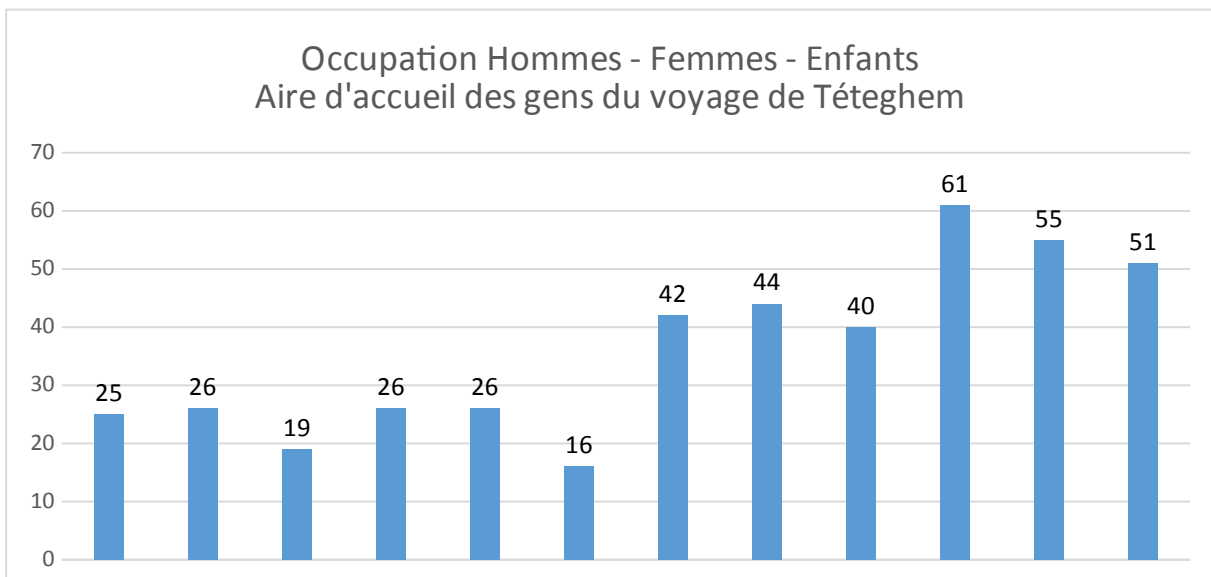
Actuellement, les deux aires de petit passage sont situées à l'ouest de l'agglomération., il serait nécessaire de prévoir l'aménagement d'une ou deux aires de petit passage à l'Est de l'agglomération, afin de prévoir une alternative de délestage pour les petits groupes familiaux squattant l'aire de Leffrinckoucke.



Sur l'aire de Grande-Synthe, on constate qu'il s'agit de grandes familles, avec par conséquent un nombre important d'enfants.

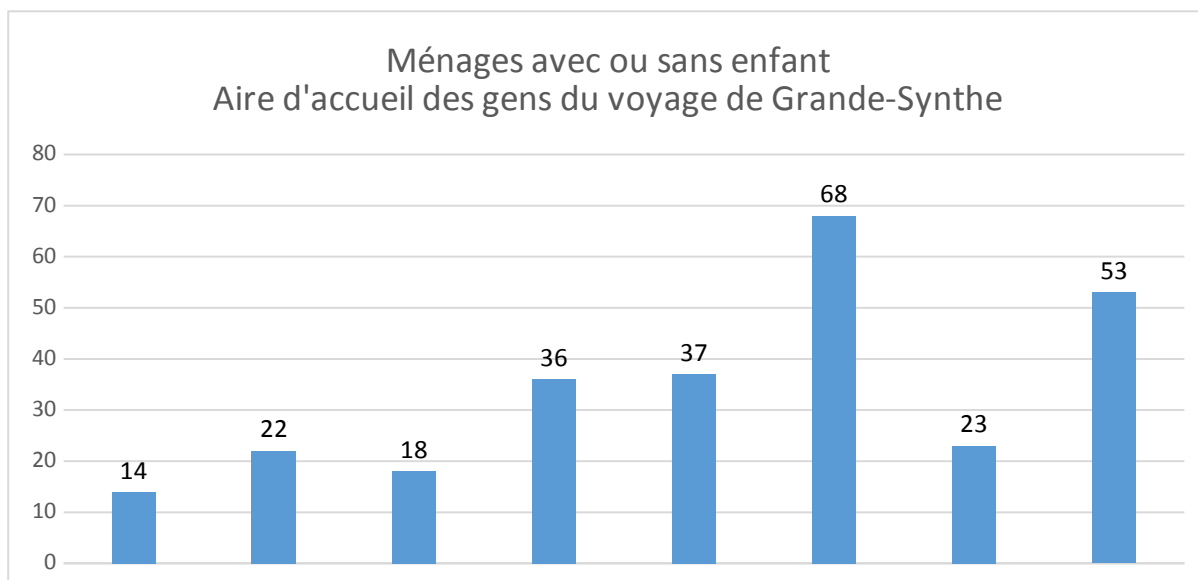


*En comparaison de l'aire de Grande-Synthe, la taille des familles sur l'aire de Dunkerque Petite-Synthe se situe dans la moyenne avec environ 2 enfants par femme.*

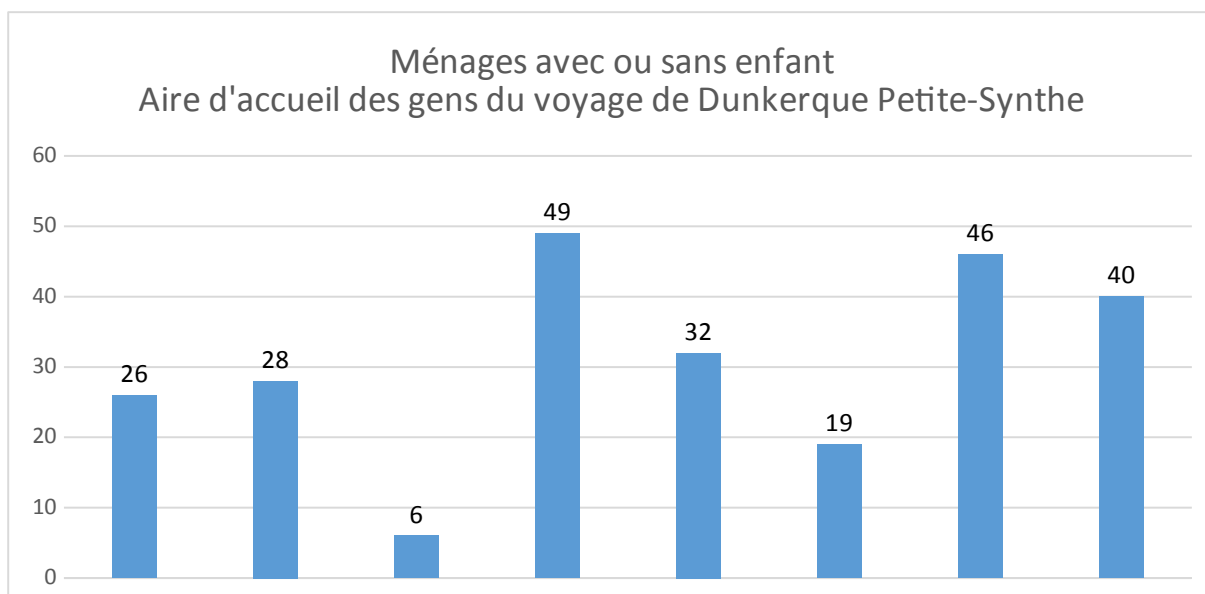


Sur l'aire de Tétéghem, si l'on compare aux aires de Grande-Synthe et de Dunkerque Petite-Synthe, il s'agit plutôt de petits ménages avec peu ou pas d'enfant.

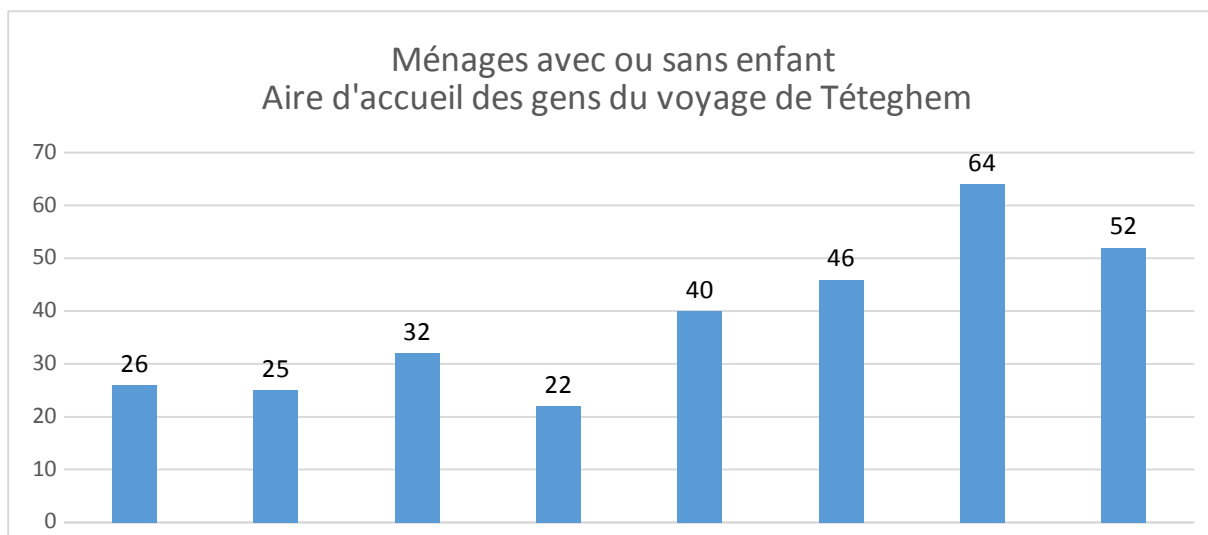




La majorité des ménages sur l'aire de Grande-Synthe sont des personnes seules et des couples avec enfant.

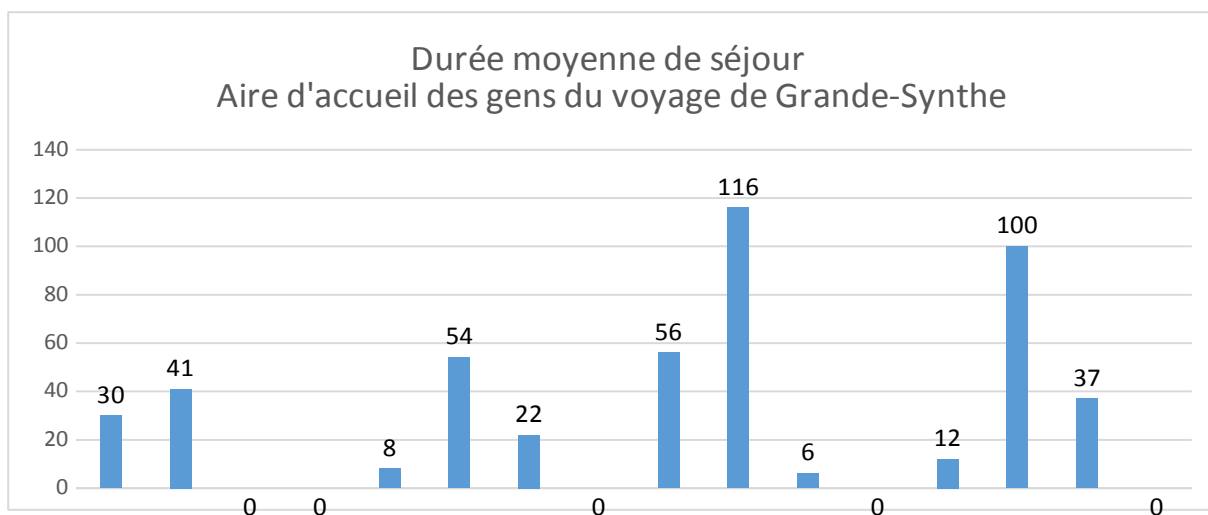


Sur Dunkerque Petite-Synthe, la situation est plutôt à l'équilibre entre les personnes seules et les couples sans enfant et celles qui sont seules ou en couple avec enfant.

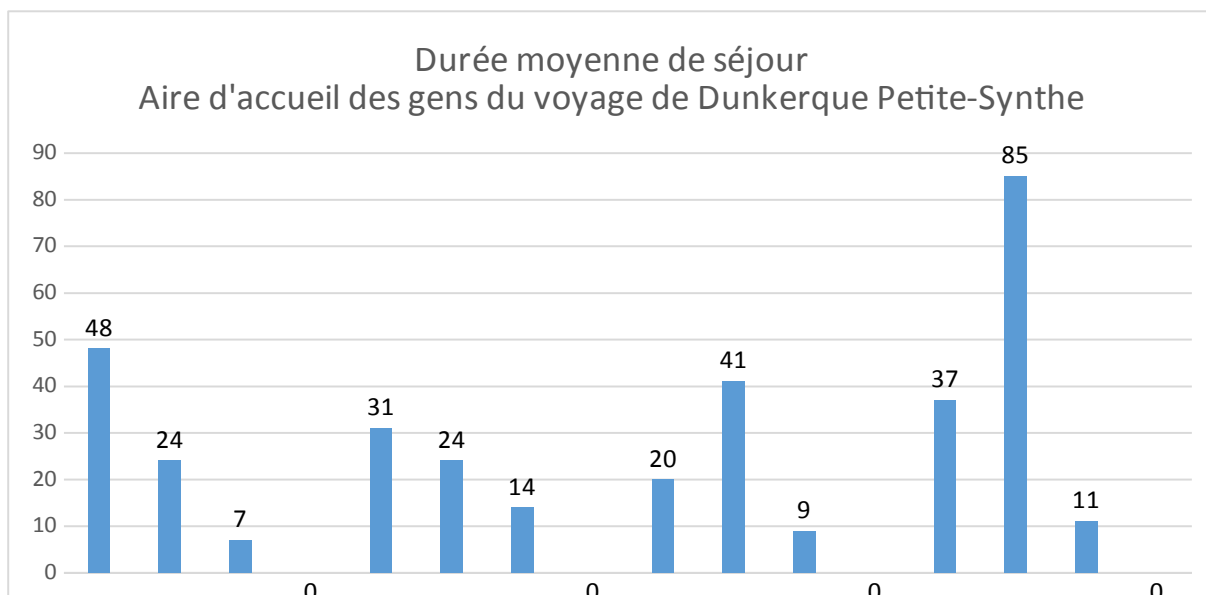


Sur l'aire de Tétéghem, comme indiqué précédemment, il s'agit en majorité de personnes seules et couples sans enfants.

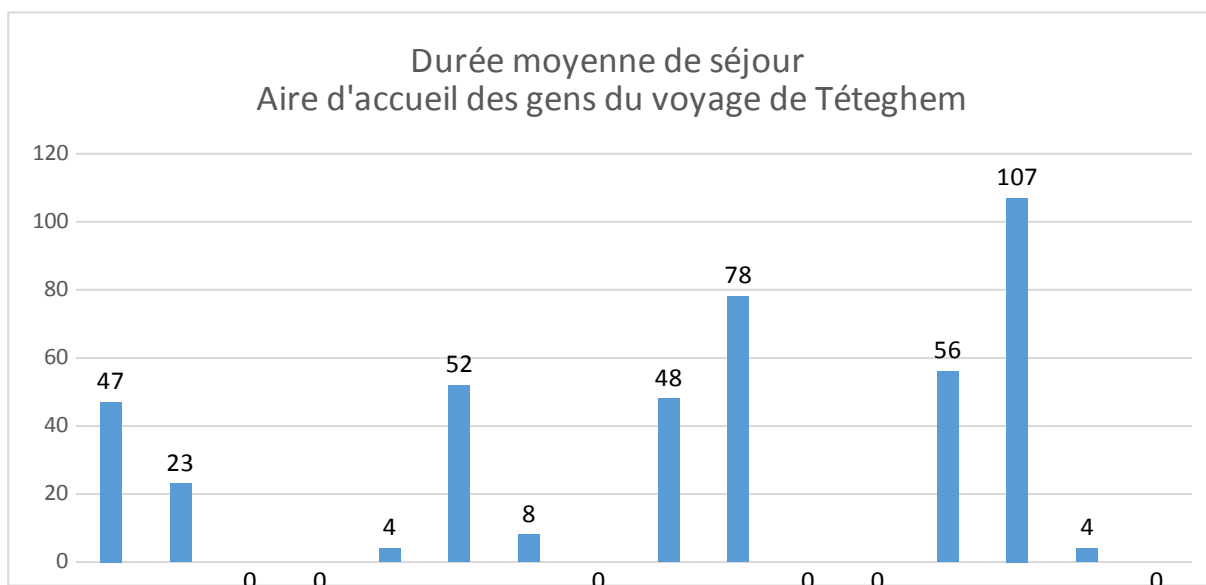
La durée de séjour sur les aires d'accueil est de 3 mois renouvelable 2 fois en cas de scolarisation des enfants. Chaque année en période estivale, les aires sont fermées pendant une période de 10 jours afin d'effectuer les travaux de « grosse » maintenance. A cet effet, l'aire est libre de toute occupation par les usagers.



La durée moyenne de séjour sur l'aire de Grande-Synthe est comprise entre 15 jours et 6 mois. En effet, les familles présentes sur l'aire voyagent peu et gardent le site de Grande-Synthe comme point d'attache, hormis la saison estivale ou elles se déplacent dans les régions de vendange.



Sur l'aire de Dunkerque Petite-Synthe, la durée de séjour des familles est comprise entre 15 jours et 06 mois. On observe un phénomène de semi sédentarisation. Néanmoins, il existe encore du passage sur cette aire, avec la présente de ménage faisant une halte de moins de 15 jours sur le terrain.



L'aire de Tétéghem est celle où il existe une rotation des familles, qui permet à ce site de garder une réelle vocation de passage, celles-ci exerçant des activités professionnelles rémunératrices (marchés, travail dans l'industrie, chantiers itinérants), alors que sur les aires de de Grande-Synthe et de Dunkerque Petite-Synthe, les familles sont beaucoup plus précarisées ne vivant que d'activité de subsistance (ferraillage, récupération, réparations...) qui sont peu valorisantes économiquement et ne leur permettent plus que de financer difficilement une vie de voyage. Ainsi, sur l'aire de Tétéghem, comparé aux deux autres aires, les séjours sont majoritairement de moins de 15 jours ou entre 15 jours et 6 mois.

Il est à noter que sur les trois aires, aucun séjour n'est supérieur à une année, cela s'expliquant par la fermeture annuelle pour maintenance.

#### **4. Gouvernance, observations, mobilisation des acteurs locaux**

##### **Les communes : quels dispositifs de délégation, de concertation et d'animation entre l'EPCI et les communes (urbanisme, foncier, programmation, financements, politiques sociales) ?**

Depuis 2014, 2 instances ont été mises en place à l'occasion de la nouvelle mandature :

- Une conférence des Maires, qui se réunit au moins 1 fois par mois. Elle constitue une instance politique de dialogue et d'arbitrage sur des sujets d'agglomération.
- Une conférence des Adjointes au Logement, qui se réunit 3 fois par an. Elle constitue une instance d'échanges, d'informations et de dialogue sur l'ensemble des sujets relatifs à la thématique de l'Habitat.

La C.U.D. réunit par ailleurs les communes régulièrement dans des instances dédiées au pilotage de divers dispositifs et politiques. Par exemple, elle anime le réseau des guichets logement dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

Dans le domaine de l'urbanisme, des rendez-vous bilatéraux sont organisés en préparation des différentes procédures liées au PLU Intercommunal et au future PLUI HD.

##### **Bailleurs, Collecteurs Action Logement : existe-t-il des contrats d'objectifs ?**

Concernant les bailleurs sociaux, à ce jour hormis les travaux et les échanges autour des conventions d'utilité sociale (CUS) en cours de renouvellement, il n'y a pas de contrats d'objectifs à proprement parler. Le partenariat est installé depuis longtemps sur diverses thématiques et en lien avec les politiques communautaires, que ce soit sur l'habitat, les déchets, etc....

A noter la passation d'une convention pluriannuelle partenariale sur la vente de logement social pour la période 2016 – 2018, laquelle vise à améliorer la communication et la concertation entre les bailleurs et la CUD, à fluidifier le circuit d'avis sur les ventes souhaitées ainsi qu'à améliorer la connaissance et le suivi des ventes sur le territoire.

Avec Action Logement, après de précédents exercices marqués par des relations étroites autour de la programmation de logement social, un partenariat plus actif s'est noué :

- sur les attributions de logements sociaux dans le cadre de la C.I.L.,
- et sur le logement privé, à la fois sur la meilleure mobilisation des dispositifs d'accès au logement des salariés (expérimentation Louer pour l'Emploi) et le recyclage d'immeubles anciens engagé en préfiguration de l'opération Action Cœur de Ville.

##### **ARS, SCHS : existe-t-il des relations entre le délégataire et ces organismes ?**

La C.U.D. anime depuis 2005 sur le territoire communautaire un protocole de lutte contre le logement indigne. Si les communes et les maires de l'agglomération disposent seuls du pouvoir de police, la C.U.D. joue un rôle de coordination de référents techniques communaux et d'appui des actions engagées :

- Centralisation des signalements de logements indignes
- Appui aux communes dans la réalisation des visites
- Rédaction des courriers amiables de demande de réalisations de travaux
- Rédaction des propositions d'arrêtés de mise en demeure qui doivent être signés par les maires
- Lien avec l'ARS dans les procédures d'insalubrité : réalisation d'un rapport de pré-cotation, présence à la visite, présence au CODERST etc...

Il faut souligner que la ville de Dunkerque dispose d'un SCHS, dont les missions ont été étendues depuis 2014 au territoire des communes associées de Saint Pol sur Mer et Fort Mardyck.

## **Conseil Général, CAF, CCAS, Associations : l'agglomération a-t-elle développé des relations continues avec ces acteurs ?**

Le rôle de pilote de la réforme des attributions confié à la C.U.D. lui a permis d'étendre le champ de ses interlocuteurs et d'être plus régulièrement en contact avec le Département et les C.C.A.S. lorsqu'ils sont en charge des questions de logement. La C.U.D. participe par ailleurs maintenant régulièrement aux instances de suivi du P.D.A.L.H.P.D. et au groupe ressources Logement du Département.

Il faut souligner que la départementalisation de la CAF a considérablement dégradé la qualité des partenariats engagés sur la question du logement indigne. Le caractère figé des conventions proposées, l'absence de réactivité sur les questions de logement indigne (maintien du versement de l'APL au propriétaire de logements insalubres par exemple) nuit à la crédibilité de la puissance publique sur ces questions.

## **Artisans, PMI/PME, maîtres d'œuvre parc privé : Quelle mobilisation et quelle animation faites auprès de ces différents intervenants à l'acte de construire / rénover ?**

D'avantage que sur l'acte de construire, c'est sur l'acte de rénover et réhabiliter qu'un travail a été engagé par la collectivité. Ainsi une charte de qualité des entreprises œuvrant dans le cadre du PIG Habiter Mieux a été proposée aux entreprises.

La charte a pour but de fournir des points de repères aux ménages en matière de compétences, de sérieux et de qualité de travaux de professionnels qui sont susceptibles d'intervenir dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Précarité Énergétique et de l'opération Réflexénergie sur le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque.

Elle vise la mise en relation de l'offre et de la demande et à faciliter, pour l'opérateur (SOLIHA Flandres) et les ménages bénéficiaires, l'identification des professionnels du bâtiment souhaitant s'impliquer activement dans la mise en œuvre des dispositifs de la communauté urbaine de Dunkerque.

La présente charte n'a pas vocation à conférer aux professionnels du bâtiment signataires une quelconque exclusivité à réaliser les travaux de rénovation entrant dans l'objet du programme « habiter mieux » et de l'opération Réflexénergie de la communauté urbaine de Dunkerque, les ménages demeurant seuls maîtres d'ouvrage et libres de retenir le ou les professionnels de leur choix.

Des rencontres avec les entreprises signataires sont organisées 2 fois par an pour échanger sur les dispositifs d'aides mis en place par la C.U.D., ainsi que sur les éventuelles difficultés opérationnelles et techniques relevées.

## **Promoteurs, agents immobiliers, notaires, crédits immobiliers : Même question que ci-dessus.**

Les questions d'observation et de connaissance des marchés immobiliers ont été essentiellement abordées depuis 2014 via 2 études :

- Une étude de marché de l'accession sociale
- Une étude du marché de l'habitat privé.

Ces 2 études ont permis d'interroger et de mobiliser des professionnels de l'immobilier sur leur perception du marché local. Le travail engagé reste à consolider dans le cadre de dispositifs d'observation et de pilotage plus fin associant ce type de partenaires.

Sur le marché du logement existant, les notaires, agences et syndicats sont régulièrement associés et informés des dispositifs mis en œuvre par la C.U.D..

## **Services internes de la CUD : Quel mode de travail transversal a-t-il été mis en place entre les services planification, aménagement opérationnel, politique de la ville, foncier, transport et habitat ?**

La mise en œuvre d'un PLU intercommunal et les réflexions autour du PLUI HD ont permis la mise en œuvre de groupes de travail transversaux dédiés à l'écriture, l'animation et la mise en cohérence de ces documents. Ces groupes réunissent les directions en charge de l'urbanisme réglementaire et opérationnel, du transport, de l'environnement du foncier et du logement. Des binômes avec des techniciens de l'Agence d'urbanisme ont également été constitués.

Le lien avec la politique de la Ville a été renforcé par l'accueil au sein de la Direction Habitat et Aménagement des services en charge de l'animation du contrat de ville, à la fois sur le plan social mais également sur le plan urbain, puisqu'une mission N.P.N.R.U. a été créée pour porter et coordonner le Programme de Rénovation Urbaine de l'Agglomération. Ces 2 services réunissent les chargés de mission thématiques des autres directions et des autres institutions autant que de besoin.

### **Connaissance et observatoires locaux : Description, qualité de la production. Quels nouveaux besoins.**

Une publication annuelle tenant lieu d'observatoire est réalisée par l'Agur. Elle porte sur :

- Les besoins en logement
- La construction neuve
- Les parcs locatifs social et privé
- L'analyse du marché immobilier
- La vacance et la mobilité résidentielle

Elle peut être complétée par des études et publications ponctuelles.

L'Agur a par ailleurs assuré la rédaction du diagnostic habitat dans le cadre du PLUI HD.

Dans le cadre des travaux de la C.I.L., l'Agence d'Urbanisme de Dunkerque réalise également un observatoire sur l'offre et la demande sociale. Un premier rendu a été réalisé en 2015 et un second devrait suivre fin 2018.

La CIL se réunit une fois par an en séance plénière et à cette occasion est présenté un programme de travail portant sur les nouveaux besoins à recenser sur le territoire communautaire. Les travaux menés depuis 2015 dans ce cadre ont notamment permis la réalisation de la Convention Intercommunale d'Attributions ou encore du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.

Les travaux en cours concernent :

- la réalisation d'une Charte Intercommunale de relogement,
- la mise en œuvre de l'expérimentation sur la cotation de la demande à Dunkerque,
- l'étude des besoins en logements des personnes âgées,
- la mise en place des instances et outils de suivi portant sur les attributions de logements sociaux.

Prochainement, des démarches seront lancées afin de mettre en place un groupe de travail sur les mutations, un second sur la qualification des publics prioritaires, et d'actualiser l'état des lieux et la définition des besoins d'observation du peuplement, notamment en quartier prioritaire.

Ces observatoires doivent être consolidés et complétés à terme par :

- un observatoire du foncier qui devra accompagner notamment la mise en œuvre du PLUI HD
- un observatoire des copropriétés prioritairement dans le périmètre de la convention Action Cœur de Ville

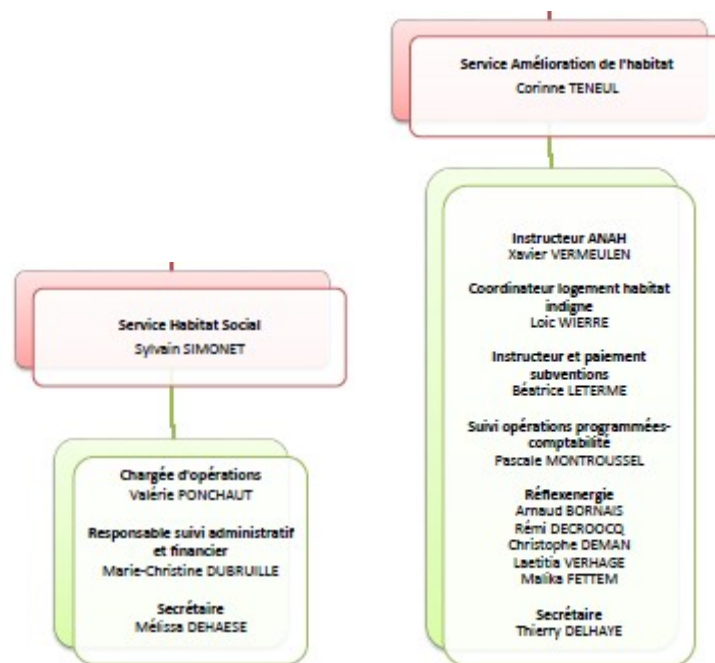
- un observatoire plus précis de l'accès social et du marché immobilier pour accompagner la commercialisation notamment des produits en diversification sur les sites N.P.N.R.U.

ces outils nécessitent des moyens importants et une ingénierie supplémentaire qu'il conviendra de rendre la plus efficace et proche des besoins possible.

### Organisation de l'agglomération pour assurer la mise en œuvre de la DAP : nombre et qualité des agents, positionnement de ce service dans les services de l'EPCI.

La délégation des aides à la pierre est pilotée par la Direction Habitat et Aménagement.

L'essentiel de l'ingénierie mobilisée par la C.U.D. sur la mise en œuvre de cette convention se situe dans les services Logement Social et Amélioration de l'Habitat, où sont réalisées notamment les missions d'instruction.



En complément, d'autres missions liées à la mise en œuvre de la politique Habitat de l'agglomération sont « hébergées » dans d'autres directions :

- Direction de l'Action Foncière, du Patrimoine et des Autorisations d'Urbanisme : politique foncière
- Direction Solidarité et Développement Social : handicap, gens du voyage, hébergement
- Direction Environnement, Territoires et Transition Energétique : urbanisme réglementaire

### Cf. annexe 9 – organigramme de la Direction Habitat et Aménagement

