

**Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
Habitat Déplacements**

Communauté Urbaine de Dunkerque



Rapport de présentation

**TOME 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du 07.02.2019
arrétant le projet de PLUI HD

Pour le Président,

Le Vice-Président délégué à la Planification,
au ScoT et à l'Action Foncière
Bernard WEISBECKER



Élaboré le : consultation des membres associés

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) promulguée en 2014 offre la possibilité aux intercommunalités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme d'intégrer les volets Habitat & Déplacements et ainsi valoir Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU).

C'est le choix que la Communauté Urbaine de Dunkerque a fait.

Ainsi, les différentes politiques publiques sont mieux articulées autour des questions d'aménagement du territoire.

Le cortège de réflexions est mieux appréhendé, les réponses mieux proportionnées aux enjeux transversaux.

Dès lors, les problématiques et la programmation logements sont de fait observées sous l'angle :

- des mobilités qu'elles impactent partiellement,
- des enjeux fonciers qu'elles induisent,
- des aménités qu'elles renforcent ou infléchissent,
- des équilibres géographiques et sociaux auxquels elles participent,
- des réalités et des spécificités territoriales qui préexistent.

Le diagnostic dresse donc l'état des lieux du parc de logement, dessine les orientations à poursuivre de manière à fluidifier le parcours résidentiel de chaque habitant actuel ou à venir.

[Le parcours résidentiel correspond aux logements successifs que chaque individu occupe au cours d'une vie. Ce cheminement s'effectue en fonction de l'âge, de la situation professionnelle et/ou personnelle, du degré d'autonomie etc...]

Il recense les besoins en logements, en lien avec les évolutions démographiques et économiques récentes et futures.

Un focus particulier est effectué sur les besoins en logements dits spécifiques, tels que ceux destinés aux publics défavorisés ou ayant des difficultés particulières, aux personnes mal logées, aux étudiants, aux jeunes salariés, aux personnes en situation de handicap, aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge.

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| PARTIE 5. L'HABITAT | 0 |
| 1. L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER | 3 |
| 1.1. L'évolution des logements | 3 |
| 1.2. La construction | 8 |
| 1.2.1. Le renouvellement urbain | 9 |
| 1.2.2. La construction sur lot libre | 10 |
| 1.2.3. La maîtrise d'ouvrage | 11 |
| 1.2.4. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) | 12 |
| 1.2.4.1. Le bilan du Programme National de Rénovation Urbaine n°1 (PNRU) – et de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) | 12 |
| 1.2.4.2. Une politique de la ville repensée | 19 |
| 2. LES CONDITIONS D'HABITAT | 22 |
| 2.1. Les caractéristiques du parc | 22 |
| 2.1.1. Le type de logements | 22 |
| 2.1.2. La taille des logements | 23 |
| 2.2. Les statuts d'occupation | 25 |
| 2.2.1. Les types d'occupation des logements | 25 |
| 2.2.2. Le taux de vacance | 26 |
| 2.2.3. Le parc immobilier de propriétaires occupants | 28 |
| 2.2.4. Le parc de logements locatifs privés | 28 |
| 2.2.5. Le parc de logements locatifs sociaux | 31 |
| 2.2.5.1. Les caractéristiques du parc social | 32 |
| 2.2.5.2. L'occupation du parc social | 37 |
| 2.2.5.3. Le fonctionnement du parc locatif social | 44 |
| 2.3. Le confort des logements | 50 |
| 2.4. L'ancienneté du parc immobilier | 50 |
| 2.5. L'occupation selon le type de résidences principales | 51 |
| 2.5.1. Le nombre de personnes selon le statut d'occupation | 51 |
| 2.5.2. L'âge des ménages selon le statut d'occupation | 52 |
| 3. LE MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT | 53 |
| 3.1. La mobilité résidentielle | 53 |
| 3.2. La mobilité domicile/travail | 57 |
| 3.3. La situation du marché immobilier | 60 |
| 3.4. Les prix | 60 |
| 3.5. L'accession sociale | 65 |
| 3.6. Les loyers | 66 |
| 3.7. La solvabilité des ménages | 68 |
| 4. LES BESOINS EN LOGEMENTS | 69 |
| 4.1. Les besoins liés à l'augmentation des ménages | 69 |
| 4.2. Les besoins spécifiques | 70 |
| 4.2.1. Les publics défavorisés et l'hébergement d'urgence | 70 |
| 4.2.2. Les étudiants | 74 |
| 4.2.3. Les jeunes salariés | 75 |
| 4.2.4. Les seniors | 76 |
| 4.2.5. Les logements adaptés | 79 |
| 4.2.6. Les gens du voyage | 83 |
| CONCLUSION : CE QU'IL FAUT RETENIR | 88 |

1945-1975 : L'expansion, une phase de forte croissance démographique qui repose sur des mouvements migratoires importants

Dès 1946, cette période est marquée par la reconstruction de Dunkerque, et le retour des familles dispersées par la guerre.

La décision d'implanter la sidérurgie « sur l'eau » (Usinor-Dunkerque), en 1957, entraîne l'arrivée massive de travailleurs. Cette période s'accompagne d'un important programme de constructions. La croissance de la population est urbaine, concomitante au lancement des zones opérationnelles d'urbanisme à Dunkerque et Grande-Synthe.

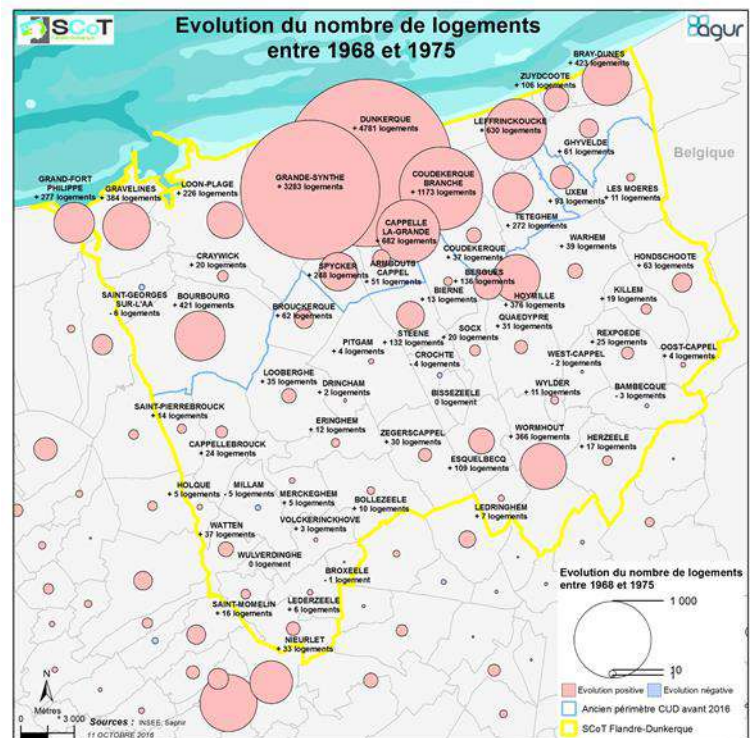
C'est l'époque des grands ensembles d'habitations développés à la périphérie de la ville de Dunkerque (ZOH des Glacis, ZUP du Jeu de Mail, ZAC du Banc Vert) et dans l'ouest de l'agglomération (ZUP des Nouvelles Synthes, ZAC Saint-Pol Mairie) pour les ouvriers de l'industrie.

Produits en zones opérationnelles d'urbanisme, ces programmes sont implantés indépendamment de la trame ancienne et pour la plupart en rupture d'échelle par rapport à l'habitat traditionnel individuel (les collectifs représentent 75 à 90 % des programmes de logements). Le logement social est le support principal, voire exclusif de cet urbanisme (de 65 à 75 %) sauf dans la ZUP de Malo et la ZAC du Méridien où les autres financements du logement relevant des secteurs privé ou intermédiaire (Crédit Foncier) pour des logements de standing seront prédominants.

En 1968, l'extension d'Usinor puis l'ouverture de la zone industrielle de l'avant-port Ouest, en 1971, entraînent le développement de tout le territoire y compris du territoire rural. L'urbanisation des villages périphériques se développe.

L'image des « grandes cités » se détériore : la qualité des constructions est mise en cause, les conditions de vie y apparaissent peu enviables. Une enquête réalisée par le GSU (Groupe de Sociologie Urbaine) auprès des emménagés récents à Dunkerque montrera en 1974 que 66 % des habitants interrogés, logés en appartement, souhaitaient changer de logement, et dans 2 cas sur 3 pour devenir propriétaire, et dans 93 % des cas, ces désirs de changement visaient la maison individuelle. De fait, les promoteurs de maisons individuelles regroupées en lotissements périphériques trouveront facilement leur clientèle. Usinor a un rôle actif dans le développement de la maison individuelle. En témoigne l'accord signé en 1970, entre la Direction et le Comité d'entreprise, pour augmenter la proportion de logements individuels, dans les programmes neufs, à 75 %. A partir des années 1970, l'accession à la propriété se développe dans l'agglomération, sous forme d'opérations groupées. Les communes périphériques (Hoymille, Spycker) connaissent un développement de l'habitat pavillonnaire en lotissements.

A cette époque, la croissance de l'agglomération l'emporte sur la périurbanisation. Sur les 2 100 logements créés en moyenne tous les ans dans le territoire du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque entre 1968 et 1975, 88 % l'étaient dans les communes de la communauté urbaine.



1975-1982 : La périurbanisation s'accroît sur fond de morosité économique

Le ralentissement économique lié au premier choc pétrolier freine le rythme de production de logements dans l'agglomération. Celui-ci passe de 1 869 en moyenne tous les ans durant la période précédente à 1 318 entre 1975 et 1982.

Malgré cela, en périphérie, dans les secteurs où les lotisseurs avaient acheté des terrains, les communes maintiennent une offre importante.

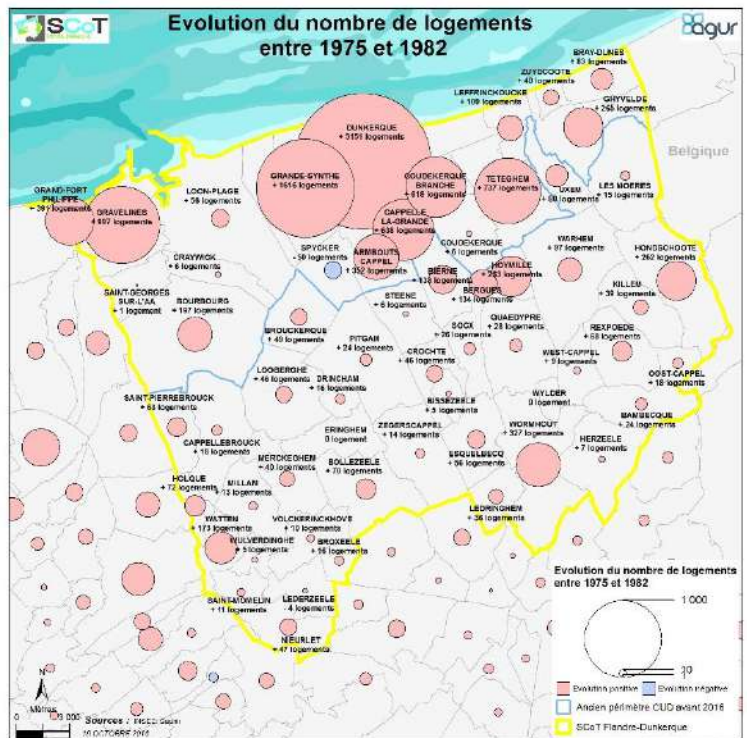
Plus d'un logement sur cinq construit dans le territoire du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque entre 1975 et 1982 se trouve hors de la communauté urbaine de Dunkerque.

Des tentatives de rééquilibrage du développement sont mises en place avec notamment un objectif de renforcement de l'agglomération. Le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de Dunkerque de 1974 repose sur un développement hiérarchisé avec priorité accordée à :

- La croissance de « l'agglomération-mère » qui se réalisera à la fois par une densification du tissu urbain actuel et par une extension en périphérie proche ;
- Des restrictions apportées dans le nombre et la taille des extensions de caractère purement villageois ;
- Le regroupement de la croissance suburbaine autour d'un petit nombre de noyaux existants capables de la supporter ».

Pour préserver les futurs quartiers des nuisances industrielles, le SDAU propose un développement vers l'est et le sud pour ne pas privilégier les relations habitat/travail au détriment des relations habitat/centre-ville/loisirs. En réaction à la ZUP des Nouvelles Synthèses, il préconise aussi, dans les opérations nouvelles, davantage de logements individuels et des efforts conséquents pour la réalisation d'équipements. Les ZAC sont l'outil de maîtrise foncière par excellence. Plusieurs doivent être lancées simultanément pour atteindre l'objectif. La ZAC du Courghain à Grande-Synthe est l'une des opérations emblématiques du SDAU.

Au début des années 1980, le bilan de la décennie est mitigé. Outre le ralentissement de la croissance, le secteur ouest de la CUD (de Petite-Synthe à Gravelines) se développe plus rapidement que le secteur sud et est (de Cappelle-la-Grande à Bray-Dunes). De plus, le volume de logements livrés en ZAC ne représente que 40 % de l'ensemble des constructions du SDAU. Leur « remplissage » commence à poser problème notamment pour l'accession à la propriété qui se réalise dans les communes proches de l'A25. Ainsi, la périurbanisation se développe à un rythme soutenu à partir des années 1975. La part de la construction neuve réalisée dans le territoire rural dépasse en effet le plafond fixé à 20 % de la croissance totale. Les tentatives d'équilibrage du territoire, à la fin des années 1980, n'ont pas atteint leurs objectifs.



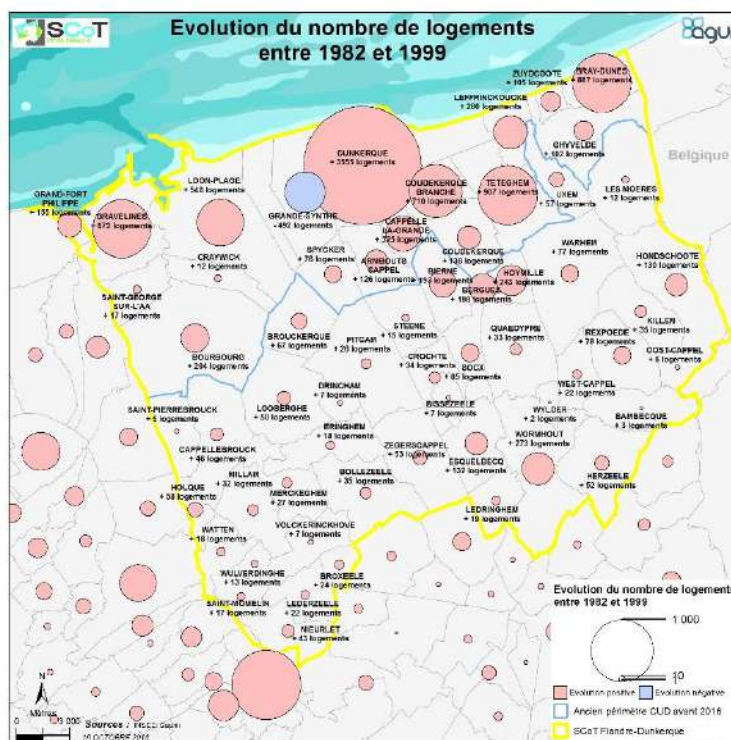
1982-1999 : Les années de crise et la reconversion

A la fin des années 1980, la fermeture des chantiers de France et les restructurations dans la sidérurgie entraînent la suppression de 11 000 emplois.

La production de logements chute sur l'ensemble du territoire. Elle atteint à peine 750 logements par an pour l'ensemble de la région Flandre-Dunkerque, dont 585 dans la communauté urbaine.

Après la récession, le territoire se structure, s'équipe (A16, TGV...). Sur le site des anciens chantiers de France, démarre l'opération « Neptune » via la reconquête de 180 hectares, dont 50 de bassins.

Mais le rythme de croissance du parc de logements continue de diminuer : 435 logements en moyenne par an entre 1990 et 1999 dans la CUD.



Le périurbain représente encore 21 % des nouveaux logements. L'ouverture de l'A16 en 1993 contribue en partie à ce maintien.

Dans le même temps, c'est la crise de l'accession à la propriété. Les taux d'intérêt sont au plus haut et ses méfaits s'en ressentent sur le surendettement des accédants à la propriété. Les constats des poches de vacance, dans les quartiers anciens, et de la dégradation des quartiers d'habitat social conduisent le nouveau schéma directeur à préconiser le passage d'une gestion quantitative du logement à une gestion qualitative. Plusieurs centaines d'hectares de zones d'extension urbaine (400 ha) sont ainsi réintégrées en zone agricole, dans le secteur périurbain.

Dans la CUD, les mises en place successives du Contrat d'agglomération, en octobre 1991, puis du Programme Local de l'Habitat, en juin 1993, suscitent une nouvelle dynamique en faveur de la réhabilitation des quartiers d'habitat social, de l'insertion des populations en difficulté de logements et de la reconquête des quartiers anciens. Héritées de la période de croissance, les ZAC périphériques voient leur développement gelé.

1.2. LA CONSTRUCTION

Depuis 2007, la construction dans la communauté urbaine de Dunkerque observe une légère tendance à la baisse.

La construction se fait par programmes immobiliers, ce qui dessine une évolution en dents de scie. En effet, le secteur des ventes groupées (promotion privée et accession sociale) progresse. L'essentiel des nouveaux permis de construire porte sur des opérations groupées, privées et publiques (permis d'au moins 2 logements).

La construction sur lots libres marque le pas. Dans ce contexte, l'activité de la construction reste en retrait dans le secteur rural.

En 2015, on assiste à l'émergence des programmes d'accession sociale à la propriété qui représentent la moitié des ventes groupées et sont tous situés dans la communauté urbaine de Dunkerque.

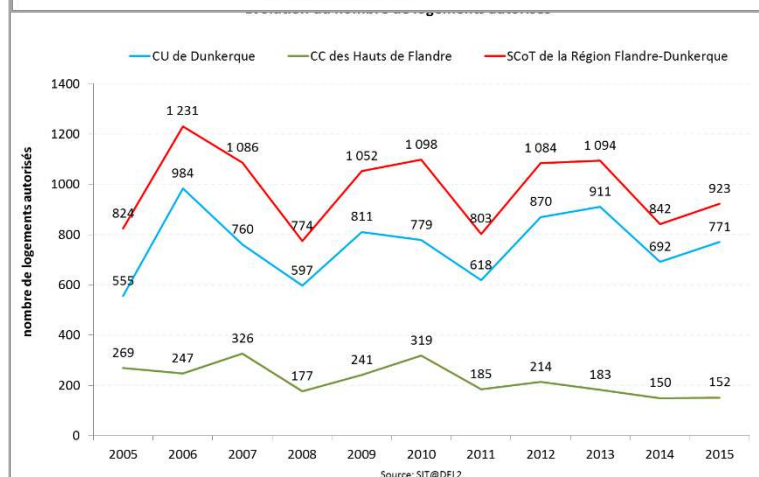
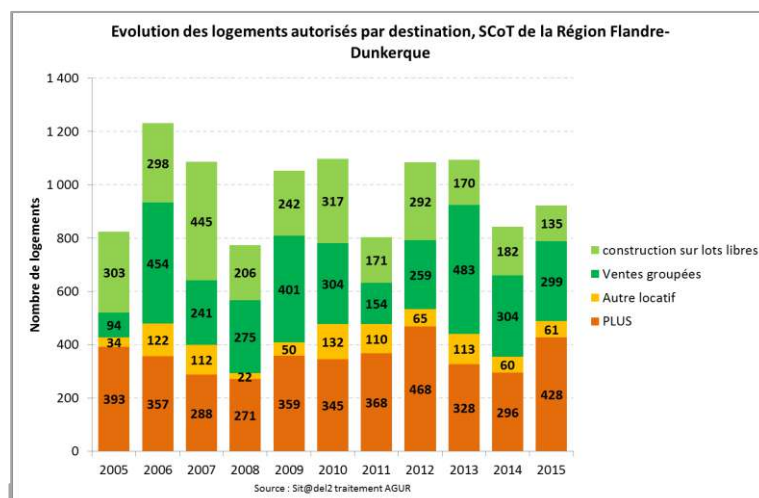
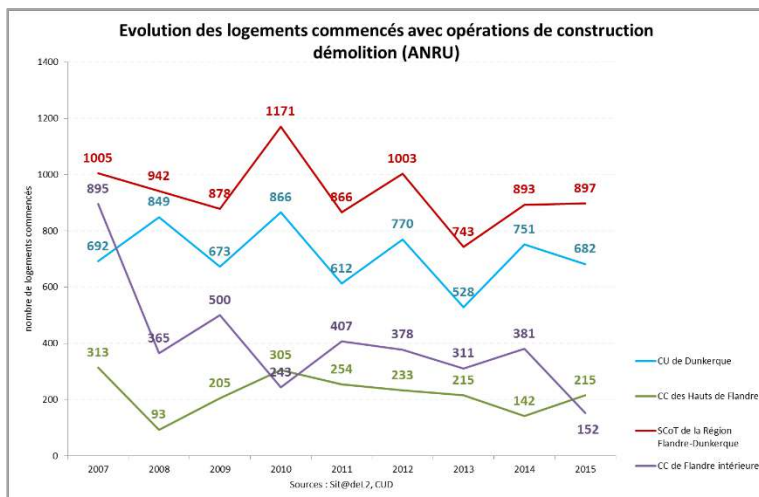
La construction de logements locatifs sociaux connaît une accélération en 2015.

Dans la communauté urbaine, en moyenne, 670 logements ont été commencés par an, au cours des 5 dernières années.

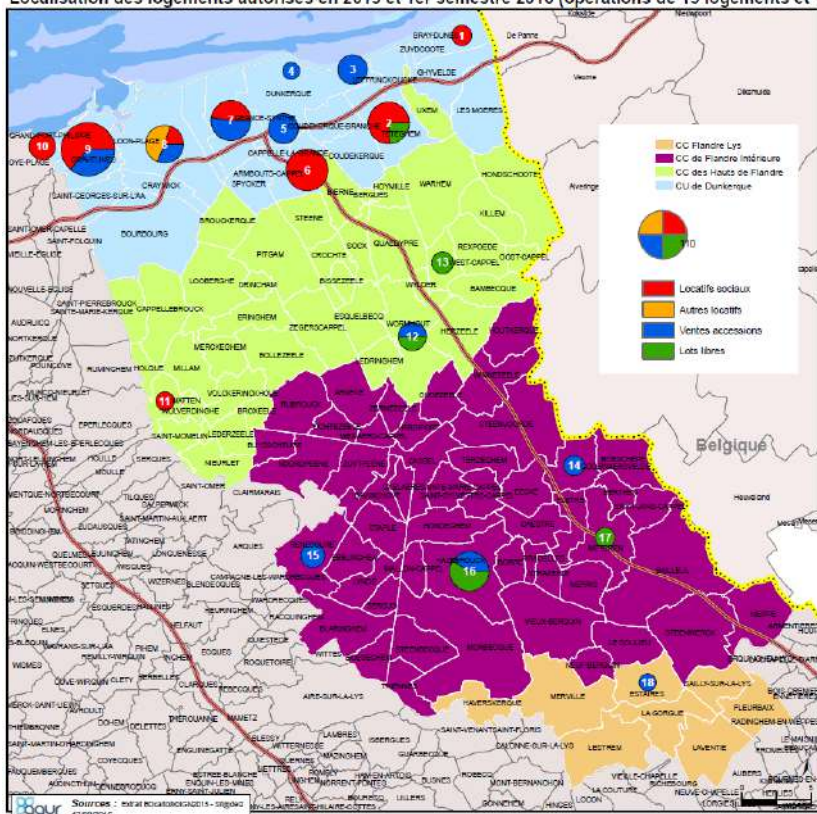
L'année 2015 est marquée par une nouvelle dynamique des autorisations de construire. Cependant, les chiffres du 1er semestre 2016 montrent que celle-ci reste fragile.

Les constructions attendues sont localisées dans toute la communauté urbaine de Dunkerque, avec notamment la construction en ZAC qui se réactive, l'offre locative sociale et l'accession sociale à la propriété qui se développent.

L'activité des promoteurs privés ralentit.



Localisation des logements autorisés en 2015 et 1er semestre 2016 (opérations de 15 logements et +)



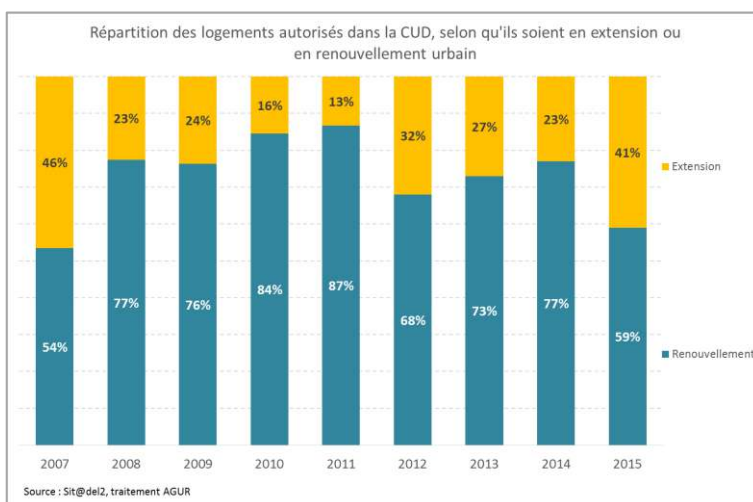
| | | |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| 1 | Bray-Dunes | 21logts locatifs sociaux |
| 2 | Téteghem | 88 logts dont 67 locatifs sociaux |
| 3 | Dunkerque Malo-les-Bains | 45 logts en accession |
| 4 | Dunkerque centre | 15 logts en accession |
| 5 | Dunkerque Petite-Synthe | 46 logts en accession |
| 6 | Cappelle-la-Grande | 89 logts locatifs sociaux |
| 7 | Grande-Synthe | 82 logts dont 43 en accession |
| 8 | Loon-Plage | 74 logts dont 36 locatifs privés |
| 9 | Gravelines | 146 logts dont 93 locatifs sociaux |
| 10 | Grand-Fort-Philippe | 36 logts locatifs sociaux |
| 11 | Watten | 18 logts locatifs sociaux |
| 12 | Wormhout | 41 logts dont 21 en accession |
| 13 | West-Cappel | 24 logts en lots libres |
| 14 | Godewaersvelde | 21 logts en accession |
| 15 | Renescure | 30 logts en accession |
| 16 | Hazebrouck | 80 logts dont 47 en lots libres |
| 17 | Méteren | 20 logts en lots libres |
| 18 | Estaires | 15 ogts en accession |

1.2.1. Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain constitue le principal moteur de la construction dans la CUD.

Alors que la proportion de construction en extension urbaine était descendue à moins de 15 % en 2011, celle-ci augmente ces dernières années.

L'évaluation du précédent Programme local de l'habitat (PLH) de la CUD, (2005-2012), avait fait apparaître que le manque de construction en extension urbaine dans la communauté urbaine avait certainement accentué la périurbanisation. De fait, le nouveau PLH (2013-2018) a pour objectif de rapprocher le niveau de la construction en extension de 1/3 des constructions.

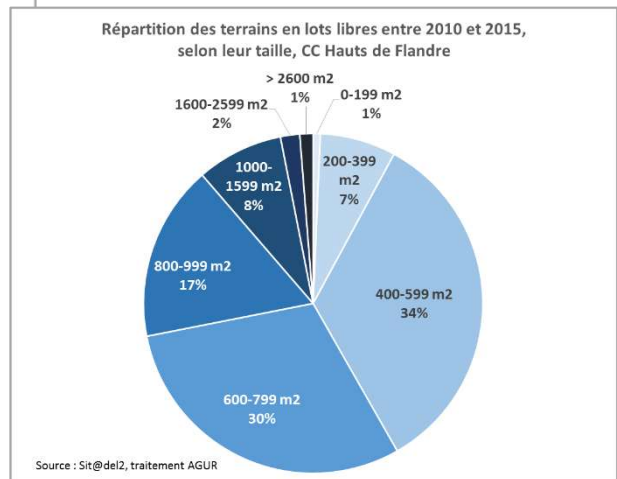
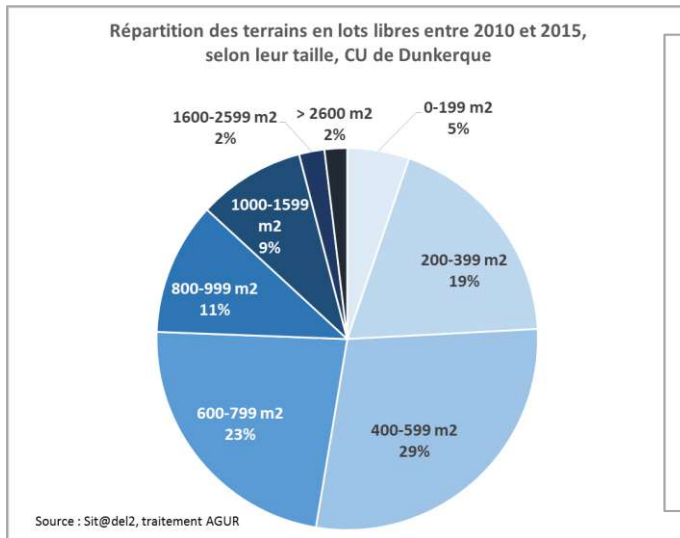


1.2.2. La construction sur lot libre

Une tendance récente à l'augmentation de la surface des terrains pour la construction neuve sur la CUD.

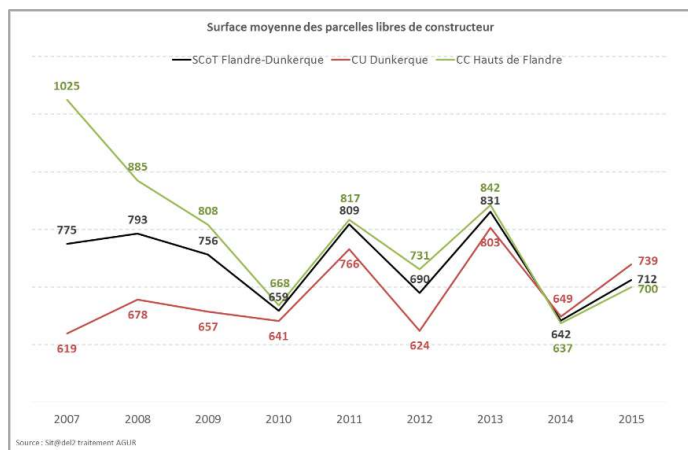
Entre 2010 et 2015, un tiers de la construction en lot libre de la région Flandre-Dunkerque s'est faite dans la communauté urbaine de Dunkerque, soit 418 constructions contre 872 dans la communauté de communes des Hauts de Flandre.

53 % de ces constructions dans la communauté urbaine de Dunkerque s'est faite sur des terrains de moins de 600 m². Cette proportion est de 42 % dans la CC des Hauts de Flandre.



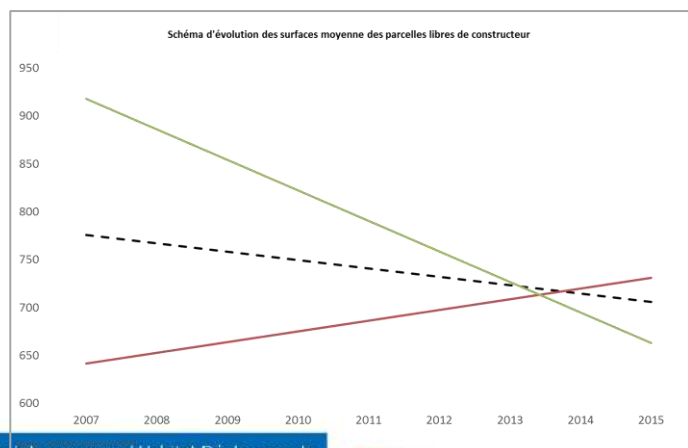
Depuis 2007, la tendance dans la CUD est à l'augmentation des surfaces moyennes des parcelles libres de constructeur, alors que dans le même temps celles-ci diminuent dans la CC des Hauts de Flandre.

Conséquence, en 2015, la surface moyenne des parcelles libres de constructeur est plus importante dans la CUD avec 739 m² contre 700 m² dans la CCHF.



La proportion de logements autorisés en extension dans la CUD a augmenté depuis 2012, correspondant à de la construction sur lots libres, donc sur des parcelles plus importantes.

Entre 2010 et 2015, ces constructions se retrouvent principalement dans les communes de Tétéghem, Les Moères, Spycker et Gravelines.

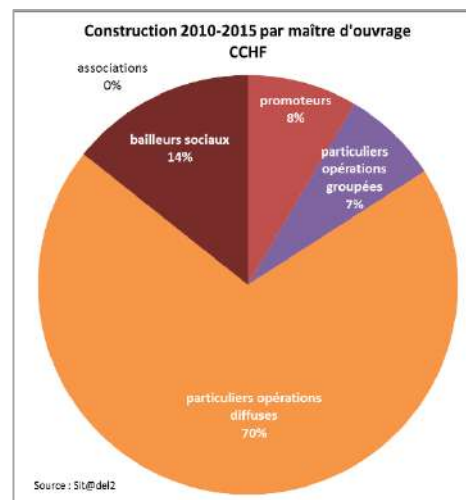
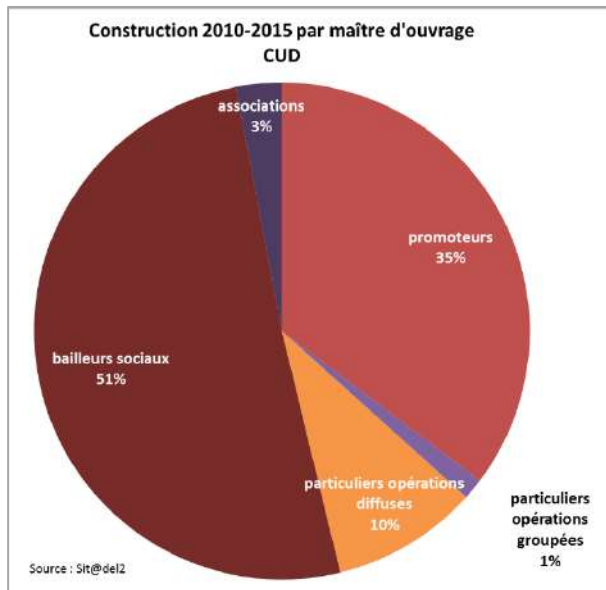


1.2.3. La maîtrise d'ouvrage

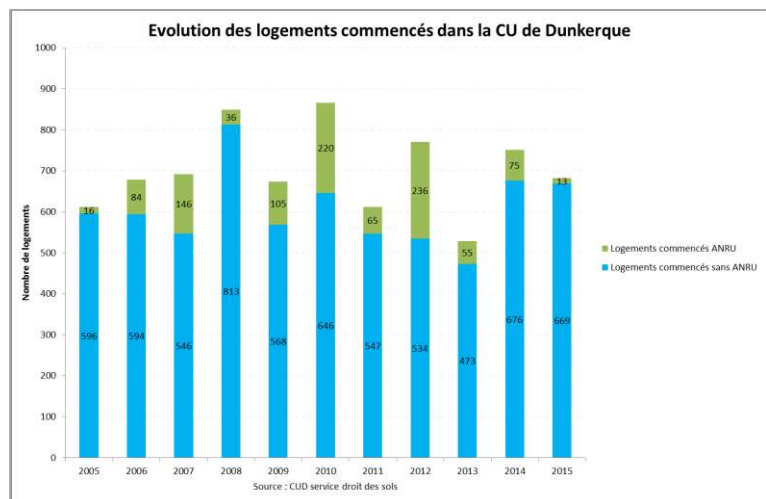
Les bailleurs sociaux sont les premiers constructeurs de logements dans la CUD.

Entre 2010 et 2015, 51 % de la construction dans la communauté urbaine est portée par des bailleurs sociaux, alors qu'ils ne sont présents que dans 14 % de la construction dans la communauté de communes des Hauts de Flandre.

La maîtrise foncière, importante sur le territoire communautaire, explique la proportion importante de construction en procédures. Alors que dans la CC des Hauts de Flandre, 70 % des constructions sont réalisées par des particuliers.



Les constructions de logements dans le cadre des opérations relevant de l'ANRU 1 se terminent.



1.2.4. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Initiée dans les années 1980 en France alors que le « problème des banlieues » émergeait, la politique de la ville est destinée à **revaloriser les secteurs urbains en difficulté et à réduire les inégalités entre les territoires**. Cette politique se décline en un ensemble d'actions soutenues par l'Etat dans le domaine de l'action sociale et de l'aménagement urbain.

1.2.4.1. Le bilan du Programme National de Rénovation Urbaine n°1 (PNRU) – et de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU)

Parallèlement aux dispositifs d'action sociale (contrats de ville 2000-2006, puis Contrats Urbains de Cohésion Sociale [CUCS] 2007-2014), la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 (loi Borloo) donne naissance à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans l'objectif de mettre en œuvre le **Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)**.

Ce programme vise une plus grande mixité sociale et fixe des objectifs de développement durable dans les quartiers alors classés en ZUS (Zones Urbaines Sensibles). A l'époque, il prévoit notamment sur une période de 7 ans, la construction de 250 000 nouveaux logements locatifs sociaux et la réhabilitation de 400 000 existants.

Sur le territoire de la CUD, 3 communes ont bénéficié de ce programme : Grande-Synthe, Dunkerque et Saint-Pol-sur-Mer.

- Le quartier du Courghain à Grande-Synthe

« Ce quartier, construit au début des années 1980 dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Courghain, avait pour objectif de rompre avec l'image de grands ensembles collé à la commune. Innovant par ses formes architecturales, [...] le centre du quartier a vite connu des dysfonctionnements. Coupé de la ville, avec de gros problèmes de malfaçons dans les immeubles à terrasses, seule une reconstruction en profondeur pouvait redonner à ce quartier une attractivité résidentielle et un cadre de vie agréable. »

Dans les années 2000, la ville fait le constat de la dégradation physique et sociale du quartier. Un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de grande ampleur, réparti sur 7,5 ha est lancé. Il vise notamment à désenclaver le quartier, favoriser la mixité sociale, restaurer le lien social et améliorer le cadre de vie.

A l'issue de ce programme, ce territoire a vu la démolition de 304 logements et la construction de 422 logements dont 243 sur site. Les espaces publics ont été radicalement transformés avec la création d'une nouvelle place bordée de commerces, la réouverture de watergang et le réaménagement de berge. Des équipements ont été construits, d'autres réhabilités (maison de quartier, groupe scolaire Freinet, restauration scolaire).



Le quartier du Courghain vu du ciel : Avant - Après (source : ville de Grande-Synthe)



La place du Courghain : Avant - Après (source : ville de Grande-Synthe)

- L'îlot des Peintres à Grande-Synthe

Construit dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) mise en œuvre de 1962 à 1972, l'îlot des Peintres constitue une des réponses à la forte demande de logements ouvriers liée au développement de l'activité sidérurgique. La technique de construction dite « du chemin de grue » a été utilisée pour construire massivement et rapidement. Malheureusement, cet urbanisme de grands ensembles a vite montré ses limites (médiocrité du bâti, discontinuités urbaines, manque de définition des espaces publics...).

Le PRU¹ a permis d'intervenir dans la partie Sud du secteur alors le plus précarisé de la ville. Pourtant situé à moins de 300 mètres de nombreux équipements structurants, le quartier, bordé par un alignement de barres était enclavé et déconnecté du centre-ville, des services et commerces. L'ambition du projet était d'inscrire l'îlot des Peintres dans un continuum urbain, participant au maillage de la ville, allant du centre-ville au pôle d'équipements publics situé au nord du secteur (Palais du Littoral, complexe sportif, collège, etc.).

Aujourd'hui, grâce aux premières transformations, l'îlot des Peintres se présente comme une extension « naturelle » du centre-ville réaménagé. Le projet a notamment permis de créer une trame d'espaces publics qualitatifs qui révèle les continuités piétonnes et cyclables attendues. Il a permis également la constitution d'un tissu urbain plus pragmatique, composé d'îlots bien délimités. Il favorise aujourd'hui une certaine mixité urbaine et sociale grâce à des programmes de logements diversifiés. L'effort porté sur la performance énergétique des bâtiments entraîne une baisse significative des factures pour les ménages. Le quartier accueille notamment la première opération de

¹ PRU : Projet de Rénovation Urbaine
 Dunkerque Grand Littoral
 Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements
 Communauté Urbaine de Dunkerque
 RAPPORT DE PRÉSENTATION | TOME 1
 DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

logements passifs de l'agglomération. Au total, le projet a permis la construction de 471 logements dont 148 sur site.

Malgré des effets positifs sur l'attractivité, les travaux réalisés dans le cadre du PRU n°1 ne suffisent pas à opérer le retournement d'image attendu. Le NPNRU apparaît aujourd'hui comme le moyen de poursuivre et parachever l'effort engagé.



L'îlot des peintres vu du ciel : Avant - Après (source : ville de Grande-Synthe)



Avenue du Général de Gaulle - Avant - Après (source : ville de Grande-Synthe)



Projet de renouvellement urbain (ANRU1) - Plan Masse

- o Les quartiers Sud à Dunkerque

Les quartiers désignés par le terme « quartiers Sud», sont au nombre de sept et regroupent 12 750 habitants (15% de la population de Dunkerque et environ deux fois celle du centre d'agglomération, Citadelle, Victoire et Grand Large réunis - Insee 2010). Tous sont séparés les uns des autres par des marqueurs forts (canaux, axes routiers, avenues, boulevards, voie ferrée...).

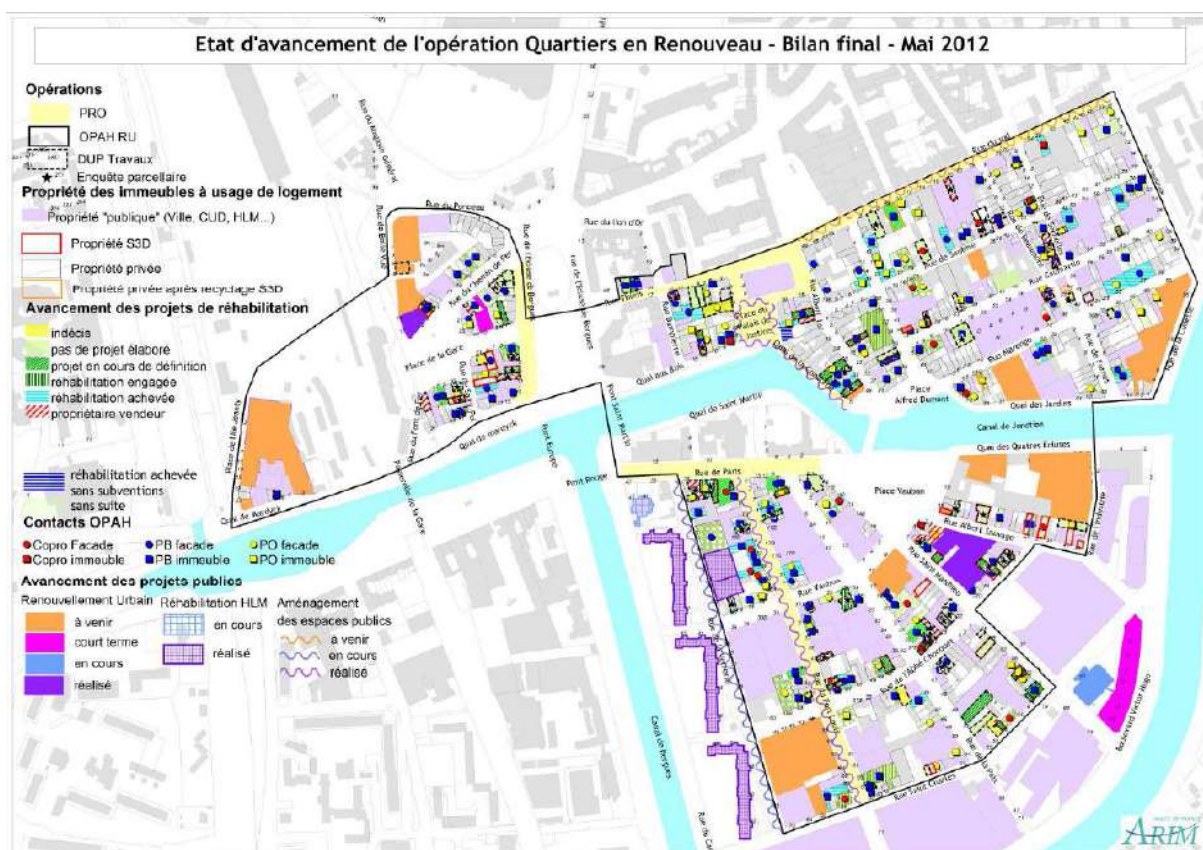
Les quartiers de la Gare, Soubise et la Basse Ville bénéficient d'une OPAH RU²

Ces 3 quartiers peuvent être considérés comme anciens ; ils regroupent un peu plus de 7 000 habitants. Entre 2007 et 2012, ces quartiers ont fait l'objet d'un projet global de renouvellement urbain incluant notamment une OPAH-RU. Le dispositif fixait 3 grands objectifs :

- requalifier et diversifier l'offre de logement,
- valoriser l'image de la ville ancienne,
- réinscrire ces quartiers dans une dynamique de centre-ville.

Pour se faire, des interventions ont eu lieu sur la requalification de l'habitat (parc HLM et parc privé), sur les façades (via la mise en œuvre d'un PRO - Plan de Ravalement Obligatoire) et sur les espaces publics.

Le dispositif a permis la réhabilitation d'une centaine de logements privés de plusieurs résidences sociales.



Plan extrait du Bilan Final de l'Opération « Quartiers en Renouveau » - mai 2012

² Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain.

Les quartiers du Jeu de Mail, du Carré de la Vieille, du Banc Vert et de l'Île Jeanty font l'objet du PNRU³ n°1

Ils se caractérisent par la prédominance de grands ensembles. Même s'il existe des disparités entre ces quatre entités urbaines, leurs trames sont moins hiérarchisées, leurs raccordements aux quartiers adjacents moins directs et les îlots qui les composent sont ouverts. Ils regroupent environ 5 750 habitants.

La forte dégradation urbaine et sociale et le repli de ces quartiers sur eux-mêmes a conduit, dans les années 2000, à la mise en place d'une politique vigoureuse de rénovation urbaine.

Si la réhabilitation du parc social du Carré de la Vieille était déjà bien engagée depuis 1996, le premier PNRU a permis, à partir de 2007, d'achever la rénovation de ce quartier, notamment par la réhabilitation des équipements publics. Malgré ces transformations profondes, la fragilité sociale demeure, ce qui explique que le quartier reste en géographie prioritaire.



Plots de logements en bord du Canal de Bourbourg (mixte privé et social) - Jeu de Mail / Carré de la Vieille

Il en va de même pour le **Jeu de Mail** qui a pleinement bénéficié du PNRU 1.

Depuis 2007, le quartier a subi une transformation profonde portant sur les logements, les équipements et les espaces publics. Le projet a permis de sortir d'une situation de quartier exclusivement social et « mono-bailleur » grâce à la démolition de 209 logements sociaux et la reconstruction de 276 autres logements sur site, dont 111 logements locatifs sociaux, 113 autres logements (PLS⁴, accession, libre) et 52 logements supplémentaires destinés à de l'accession (terrains libres en attente). Parmi les nouveaux équipements, un espace destiné au co-working permet aujourd'hui d'attirer une population extérieure au quartier et favorise l'évolution de son image.



Work&co - Ancienne usine « Toiles et Bâches » reconvertie en espace de co-working - Jeu de Mail

³ Programme National de Rénovation Urbaine

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

Le projet de renouvellement urbain du Banc-Vert a été largement engagé.

Ainsi, 165 logements sociaux ont été démolis et 95 logements neufs construits, permettant une diversification de l'offre (maisons groupées, intermédiaire, petits collectifs...) et la production d'une offre en accession et en locatif privé.

Pour autant, le projet n'a pas pu aboutir à l'issue du premier PNRU. Le quartier reste aujourd'hui socialement fragile. D'un point de vue urbain, il est dans un entre-deux qui ne permet pas de le rattacher pleinement au quartier adjacent Louis XIV (enjeu initial fort) ni de le faire sortir de la logique stigmatisante de quartier de « grand ensemble ».



Démolitions au Banc-Vert

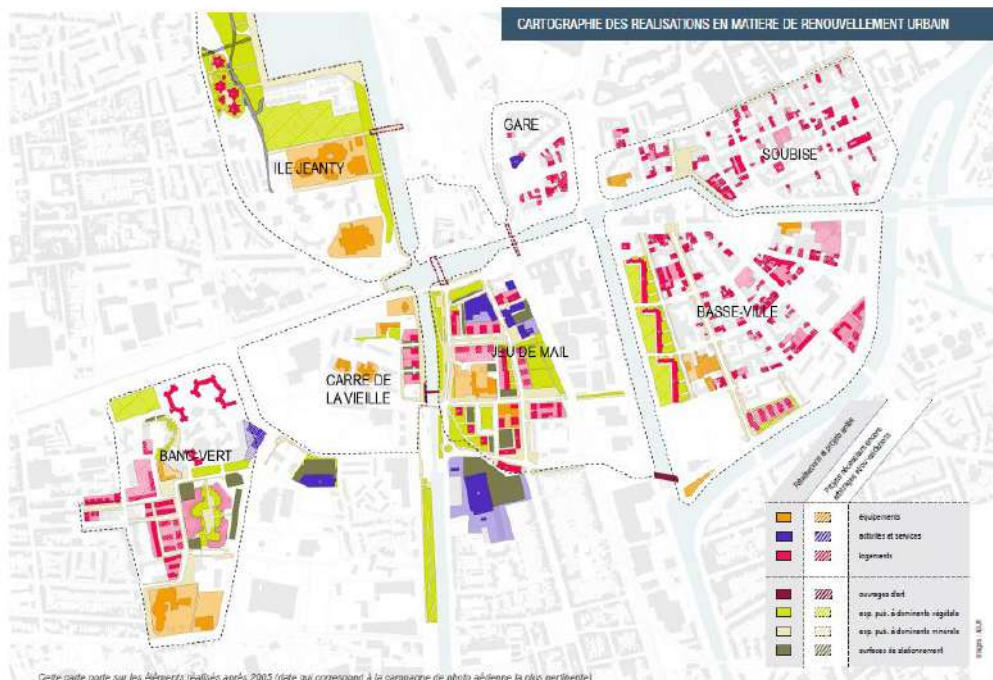


Nouveau programme de logements - Banc-Vert



Projet de logement et commerces - Banc Vert

Malgré la réalisation d'études urbaines en 2016, le quartier de **l'Île Jeanty** n'a que très faiblement bénéficié d'aménagements dans le temps du PNRU1.

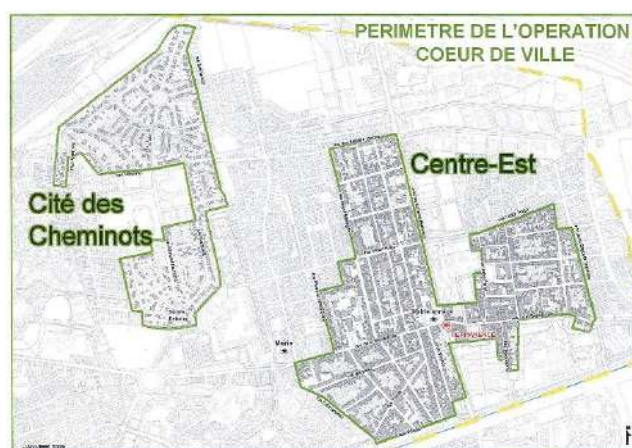


Cartographie de bilan des opérations du PNRU 1 et de l'OPAH-RU à Dunkerque (AGUR -2014)

- L'OPAH RU Saint-Pol-sur-Mer

La communauté urbaine de Dunkerque et la ville de Saint-Pol-sur-Mer ont élaboré un projet global de requalification des quartiers centre-est et cité cheminots avec des interventions sur : l'habitat, les espaces publics, les commerces et les équipements. Les objectifs de OPAH-RU lancée le 14 octobre 2008 sont : requalifier durablement l'habitat, rétablir une mixité urbaine et sociale et renforcer l'attractivité des quartiers.

Sur 5 ans, les objectifs étaient l'amélioration de la qualité et du confort de 520 logements privés (150 logements locatifs, 370 logements occupés), la lutte contre l'habitat indigne (10 immeubles ciblés) et la valorisation de 125 façades. Les résultats sont au deçà des objectifs : 533 logements ont été réhabilités, il s'agit majoritairement de propriétaires occupants (518 logements réhabilités sont occupés par leurs propriétaires et 15 logements locatifs). Ce succès est lié aux subventions, les principaux subventionneurs sont : l'ANAH, la ville de Saint-Pol-sur-Mer, le département et la communauté Urbaine de Dunkerque. Si cette opération est un succès pour les propriétaires occupants, le recours des propriétaires bailleurs aux aides de l'OPAH est très limité.



1.2.4.2. Une politique de la ville repensée

Depuis 30 ans, plusieurs mesures et dispositifs se sont succédés et superposés, créant un millefeuille administratif et réglementaire. Aujourd'hui, la réforme de la politique de la ville vise plus de lisibilité et plus d'efficacité.

- Des grands ensembles réaffirmés

Cette réforme repose sur la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, votée en février 2014, entrée en vigueur en janvier 2015.

L'objectif de la réforme est d'apporter aux quartiers en difficulté davantage de qualité dans différents domaines :

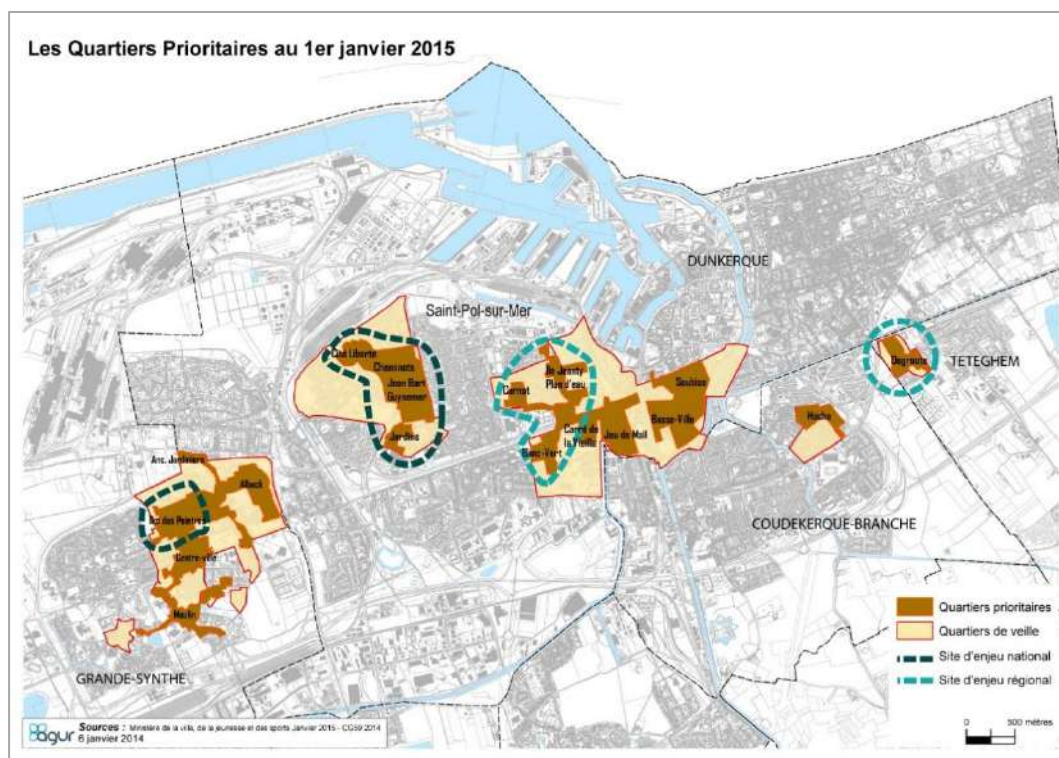
- social (réussite éducative, santé, accès à la culture pour tous, prévention de la délinquance, accès à l'emploi, lutte contre les discriminations...),
- urbain (apporter des commerces et services de proximité, améliorer les conditions d'accès à des logements décents, embellir l'espace public...)
- économique (faire venir des entreprises qui emploient des habitants du quartier).

- Une place centrale accordée aux habitants

Des conseils citoyens sont mis en place dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour associer les habitants à la mise en œuvre et à l'évaluation des contrats de ville. Des maisons des projets dédiés à la co-construction avec les habitants seront également créées pour chaque projet de renouvellement urbain.

- Une géographie prioritaire resserrée

La nouvelle géographie prioritaire cible 1500 quartiers en France, répartis dans 390 agglomérations. La sélection de ces quartiers repose sur le critère unique de la faiblesse des revenus des habitants.



Sur le territoire de la communauté Urbaine de Dunkerque, 4 communes sont concernées : Dunkerque/Saint-Pol-sur-Mer, Tétégthem, Grande-Synthe et Coudekerque-Branche.

o Un changement d'échelle de gouvernance

Les contrats de ville, signés à l'été 2015 succèdent aux Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS), pour une durée de six ans. Ils prévoient l'ensemble des actions à conduire à l'échelle communautaire et dans chacune des villes au bénéfice des quartiers en situation de décrochage.

> Le contrat de ville de la CUD a été signé le 09 juillet 2015 par l'Etat, les villes, la communauté urbaine, le Département du Nord, la Région Nord – Pas-de-Calais, Pôle emploi, la Caisse d'allocations familiales du Nord, l'Education nationale, l'Agence Régionale de Santé, les bailleurs sociaux. Il s'articule autour de 6 axes stratégiques principaux :

- Stimuler le développement économique et l'accès à l'emploi des publics les plus en difficulté
- Agir sur l'attractivité des quartiers et sur l'accès au logement digne pour tous
- Développer un territoire en associant pleinement ses habitants
- Dynamiser le volet éducatif pour donner des perspectives aux enfants et aux jeunes
- Privilégier une approche globale de la santé des populations
- Promouvoir l'égalité des chances et lutter contre les discriminations

o Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le NPNRU, révélé en décembre 2014, fixe une contribution de l'Etat de 5 milliards d'euros sur 10 ans. Il permet de mettre en œuvre, grâce à des investissements exceptionnels, dans les quartiers les plus impactés de la politique de la ville, des projets d'aménagement et de rénovation urbaine de grande envergure. Les déclinaisons locales de ce programme doivent s'inscrire dans les objectifs de transformation des quartiers et de mixité sociale des contrats de ville.

En France, 200 quartiers dits « d'intérêt national », bénéficieront de financements exceptionnels (4,15 milliards d'euros). Par ailleurs, 200 autres quartiers dits « d'intérêt régional » bénéficieront de financements plus réduits (850 millions d'euros).

→ Sur le territoire, les quartiers dits « d'intérêt national » sont :

- les quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer



Données de cadrage

+/- 1000 logements concernés
4 bailleurs : Habitat du Nord - ICT Nord Est -
Maison Flamande - Partenord Habitat

Principales caractéristiques urbaines

- Une situation d'enclavement
- Des formes urbaines très contrastées
- D'importantes coupures urbaines

- l'îlot des Peintres à Grande-Synthe



Données de cadrage

220 logements concernés
1 bailleur : Partenord Habitat

Principales caractéristiques urbaines

- Suite du PNRU 1
- 4 tours de logements vétustes
- Une rationalisation de l'espace urbain nécessaire

→ Les quartiers dits « d'intérêt régional » sont :

- les quartiers Ile Jeanty/Plan d'eau - Banc Vert- Carnot/Dolet à Dunkerque et Saint-Pol-sur-Mer



Données de cadrage

+/- 250 logements concernés
4 bailleurs : Habitat du Nord - Le Cottage
social des Flandres - Maison Flamande -
Partenord Habitat

Principales caractéristiques urbaines

- Suites du PNRU 1
- 3 sous-secteurs aux problématiques différentes
- situation en frange du cœur d'agglomération

- le quartier Degroote à Tétéghem-Coudekerque-Village



Données de cadrage

364 logements concernés

1 bailleur : Partenord Habitat

Principales caractéristiques urbaines

- Un quartier isolé du reste de la commune
- Un habitat très dégradé
- Une logique d'évitement très marquée

Ayant reçu un avis favorable à l'issue du Comité National d'Engagement du 25 avril 2016, le projet de l'agglomération de Dunkerque est entré dans la phase de protocole de préfiguration. Ce dernier a été signé le 23 janvier 2018. Il donne lieu à un ensemble d'études à l'échelle communautaire et à l'échelle des quartiers, notamment les études urbaines et sociales qui permettent de définir précisément les projets de renouvellement urbain des quartiers retenus. Les résultats des études et les orientations de projet ont été présentés le 13 septembre 2018 lors de la réunion technique partenariale, réunion préparatoire au comité d'engagement qui devrait avoir lieu en juin 2019.

24% du parc social des Quartiers en politique de la ville (QPV) concernés par le NPNRU est ciblé en démolition ou en réhabilitation, soit 6% des logements locatifs sociaux de l'agglomération de Dunkerque, soit plus de 1000 logements seront démolis, et plus de 722 seront réhabilités.

Ces transformations urbaines - sur le bâti et les espaces publics - s'accompagnent d'un volet d'actions économiques et sociales auprès des populations des quartiers concernés.

Ainsi, l'entrepreneuriat, les projets d'économie sociale et solidaire, les démarches d'insertion à l'emploi sont encouragés et accompagnés.

Le projet de Maison des Projets est un des outils supports de cette stratégie.

2. LES CONDITIONS D'HABITAT

2.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC

2.1.1. Le type de logements

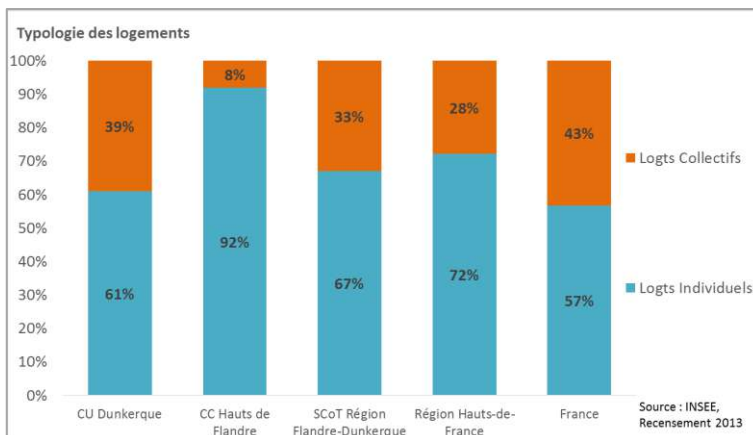
Deux tiers des logements réalisés sont des habitations individuelles.

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque se compose majoritairement de logements individuels, 67 %, avec 70 066 maisons.

Le parc collectif compte pour 34 517 logements, soit 33 %.

Toutefois, la CUD concentre les logements collectifs de la région Flandre-Dunkerque. En effet 95 % des logements collectifs du territoire du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque sont localisés dans la CUD, pour 73 % des maisons.

A l'intérieur de la communauté urbaine, c'est la ville de Dunkerque qui concentre les logements collectifs, 69 % des appartements de la CUD, Grande-Synthe, 11 % et Coudekerque-Branche, 8 %.

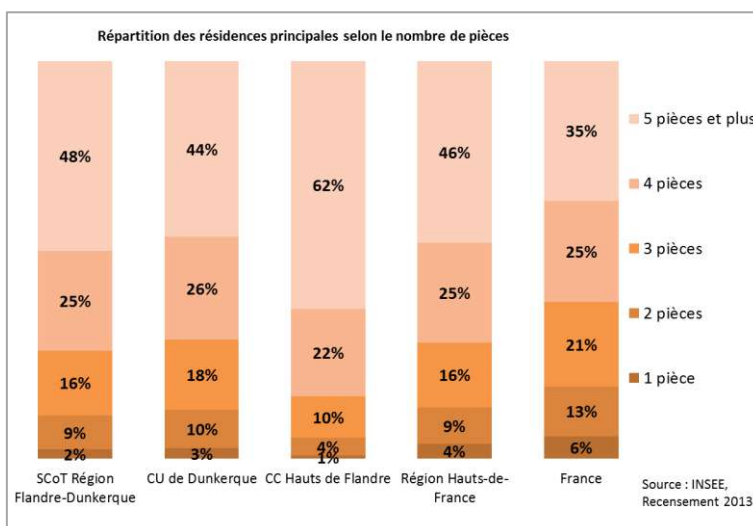


2.1.2. La taille des logements

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque est composé majoritairement de grands logements, 70 % de ceux-ci comptent au moins 4 pièces.

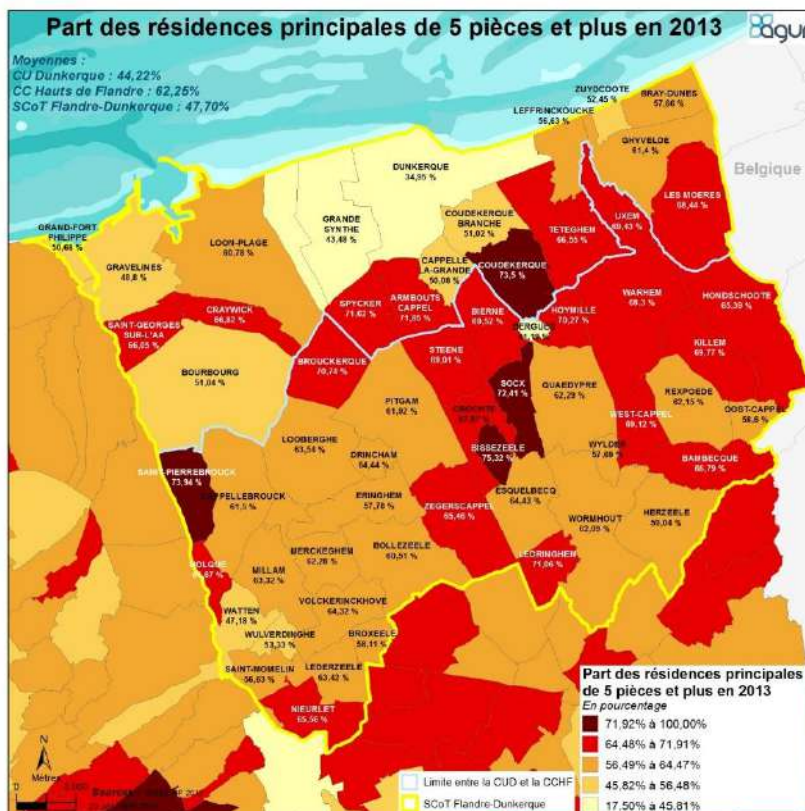
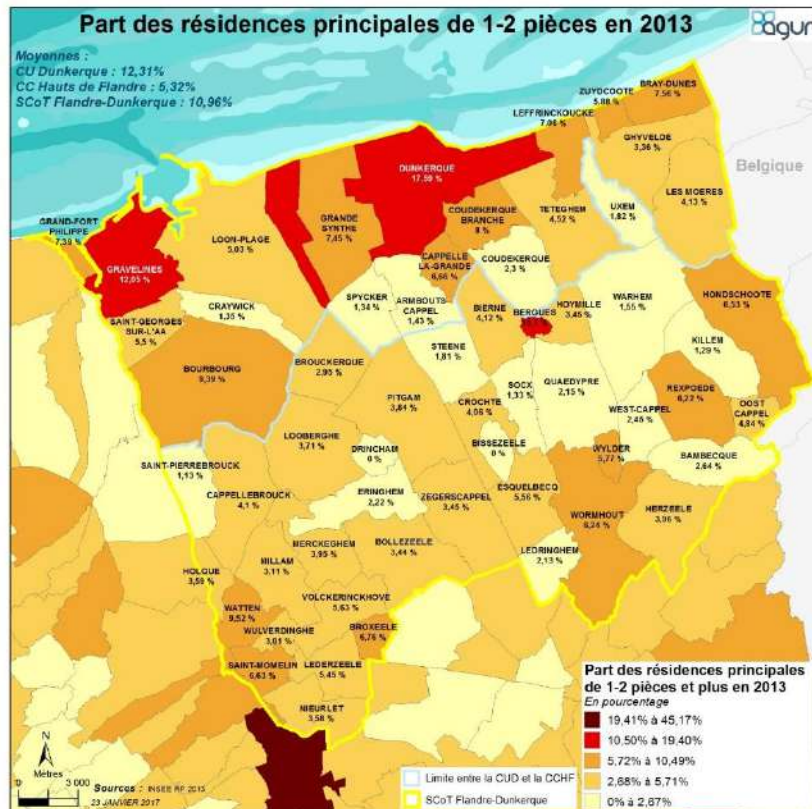
Cette typologie des logements est proche de la moyenne régionale, mais se différencie fortement de la moyenne nationale, plus diversifiée.

Par ailleurs, compte tenu de la prédominance des appartements implantés à 95 % sur la CUD, les petits logements de la région Flandre-Dunkerque sont eux aussi concentrés dans la communauté urbaine, et dans la commune de Dunkerque en particulier.



Les communes ayant le plus de petits logements sont principalement dans la communauté urbaine. En dehors, seule Bergues dépasse les 10 %.

93 % des types 1, 90 % des types 2 et 88 % des types 3 de la région Flandre-Dunkerque sont dans la communauté urbaine de Dunkerque.



A l'inverse, les proportions de grands logements (T5 et plus) sont plus importantes dans les communes de la 1^{ère} couronne de Dunkerque.

2.2. LES STATUTS D'OCCUPATION

2.2.1. Les types d'occupation des logements

Le parc immobilier de la CUD est constitué à 90 % de résidences principales.

Ces résidences principales sont occupées à 51 % par leurs propriétaires, 30 % par des locataires sociaux et 18 % par des locataires privés.

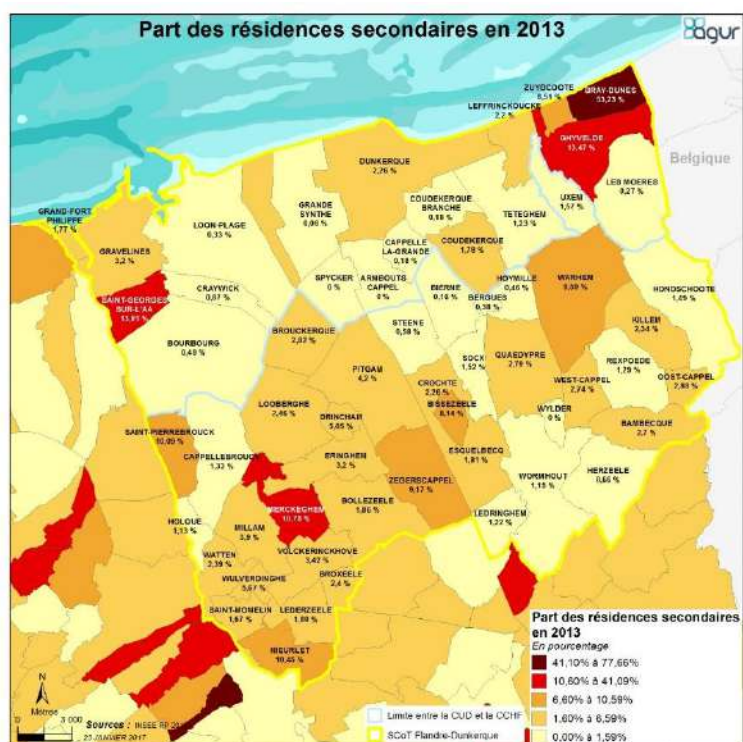
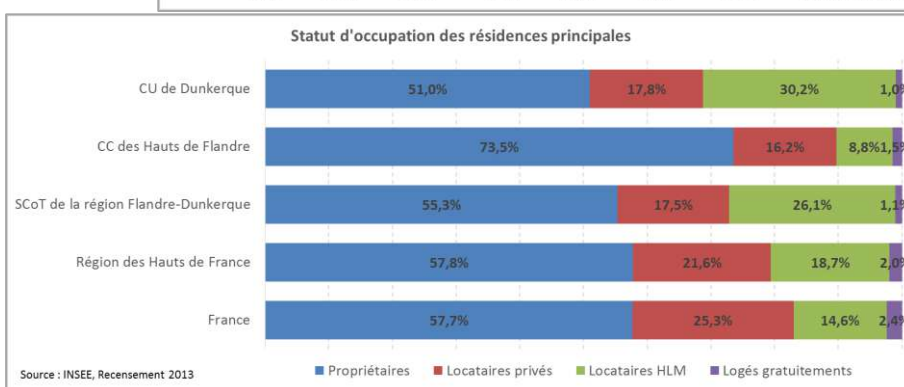
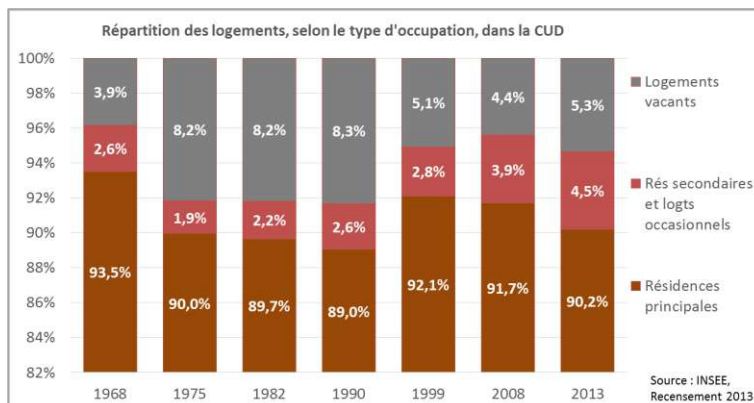
Les résidences secondaires sont très peu nombreuses pour une région littorale.

Elles ne représentent que 4,5 % des logements, soit un point de plus qu'à l'échelle régionale et cinq de moins qu'à l'échelle nationale.

Avec 2 553 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 53 % du parc immobilier de la commune, Bray-Dunes concentre à elle seule 61 %

des résidences secondaires de la communauté urbaine de Dunkerque. A Dunkerque, les 1 023 résidences secondaires ne comptent qu'à peine pour 2,3 % du parc immobilier de la commune, mais pour 24 % de la CUD.

Par ailleurs, les résidences secondaires ne concernent pas uniquement les bâtiments du type appartements ou maisons. En effet, 85,2 % des emplacements de camping de la région Flandre-Dunkerque sont loués à l'année, en majorité par des habitants de la Métropole Européenne de Lille, et ont de fait une fonction de résidence secondaire. C'est le cas notamment à Ghyvelde pour 66 % de ses 197 résidences secondaires.



2.2.2. Le taux de vacance

Un faible taux de vacance qui peut limiter la mobilité résidentielle

Avec 5 031 logements vacants, la CUD affiche un taux de vacance de 5,3 % en 2013, soit 2,4 points de moins que le taux national. Ce taux a fortement baissé depuis les années 1990 grâce à l'amélioration du parc vieillissant qui a bénéficié d'une forte activité du marché immobilier d'occasion.

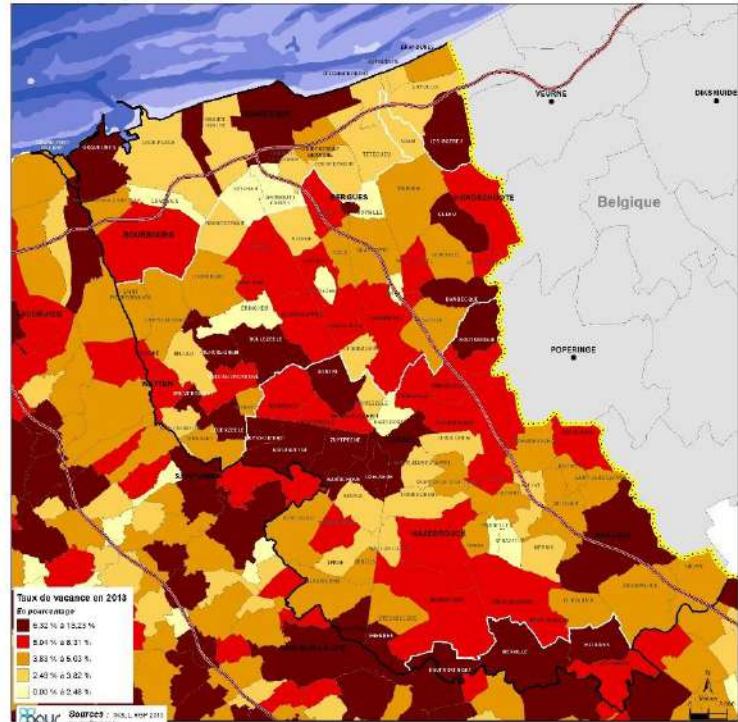
Les raisons de l'inoccupation des logements sont multiples. Fluidité du marché du logement, présence de logements vétustes ou encore opérations de renouvellement urbain en sont les principales explications.

La commune de Dunkerque, concentre à elle seule 61 % des logements vacants de la CUD. Toutefois, son taux de vacance est inférieur à 7 % (6,8 %). En 2013, aucune commune de l'intercommunalité n'affiche un taux de vacance supérieur à 7,6 % (hormis Les Moères).

Le taux de vacance sur le territoire de la CUD est inférieur à 7 %, seuil admis comme permettant la fluidité du marché du logement. En d'autres termes, une faible vacance réduit les possibilités d'emménagement et limite donc la mobilité résidentielle.

Les logements vacants sont localisés dans les quartiers centraux de l'agglomération, là où le marché immobilier est le plus actif, notamment le marché locatif, et où la mobilité résidentielle est la plus importante. Le centre de Dunkerque et Malo-les-Bains ont un taux de vacance de 11 %. Ces quartiers concentrent l'essentiel de l'offre en logements locatifs privés permettant un turn over important des occupants. Rosendaël et le quartier Sainte-Germaine à Coudekerque-Branche ont un marché immobilier attractif avec des prix plus abordables qu'à l'est de l'agglomération. Avec un taux de vacance de 8,5 %, le centre de Gravelines présente un parc de logements diversifié qui facilite la mobilité. **La mobilité résidentielle est accrue en fonction de la présence de logements locatifs, de taille moyenne ou réduite, de la localisation..**

Taux de vacance en 2013



A Dunkerque, les quartiers Sud-Gare (57,6 % de ménages emménagés depuis 4 ans et moins), le centre-ville (48 %), Malo-Turenne (44 %) et Basse-Ville(44 %) présentent les taux de mobilité les plus élevés. Le centre de Gravelines, avec un taux de mobilité de 38 % entre aussi dans cette catégorie.

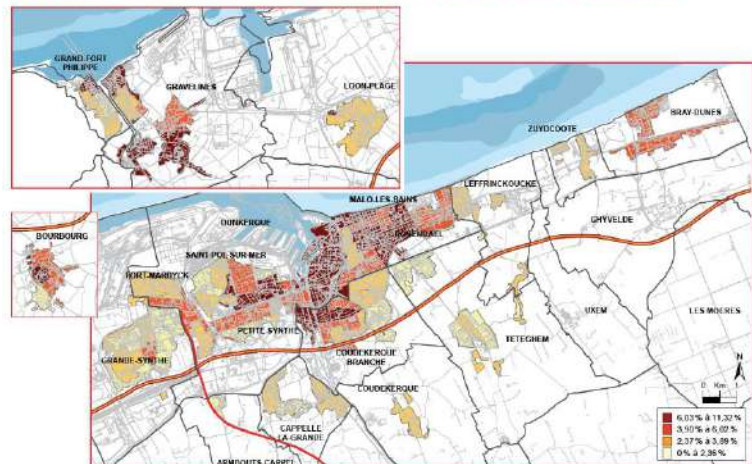
La mobilité est importante aussi dans les quartiers d’habitat social en restructuration ou en projet de rénovation. C’est le cas du secteur Jeu de Mail, Carré de la Vieille, Ile Jeanty (42 %) à Dunkerque, du quartier Europe (43,7 %) à Grande-Synthe et du quartier Jean Bart-Guynemer (41 %) à Saint-Pol-sur-Mer).

A l’inverse, les ménages sont moins mobiles dans les communes où la part des propriétaires occupants est élevée : Spycker, Armbouts-cappel, Coudekerque-village, Ghyvelde, Braydunes, Tétéghem⁵

Les quartiers anciens sont touchés par la vacance. Le secteur de la Basse Ville à Dunkerque couvert par une Opération programmée d’amélioration de l’habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) n’en ressent pas encore les effets et garde un taux de vacance élevé de 9 %.

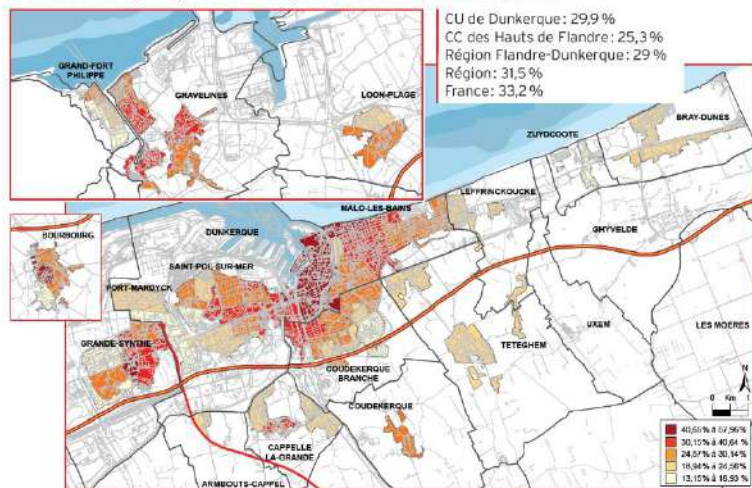
Dans les centres de Bourbourg et de Grand-Fort-Phippe, on observe une plus grande proportion de logements anciens inadaptés aux normes de confort actuelles.

Part des logements vacants en 2012 dans le centre d’agglomération de Dunkerque



Source : AGUR d’après un extrait BDcarto©IGN2016 INSEE RP 2012 - IRIS - nov. 2015

Part des ménages ayant emménagés depuis moins de 5 ans en 2012



Source : AGUR d’après un extrait BDcarto©IGN2016 INSEE RP 2012 - IRIS - nov. 2015

Les **logements sont dits « vacants »** quand ils sont :

- proposés à la vente ou à la location ;
- déjà attribués à un acheteur ou un locataire en attente d’occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservés par un employeur pour un usage futur au profit d’un de ses employés ;
- gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

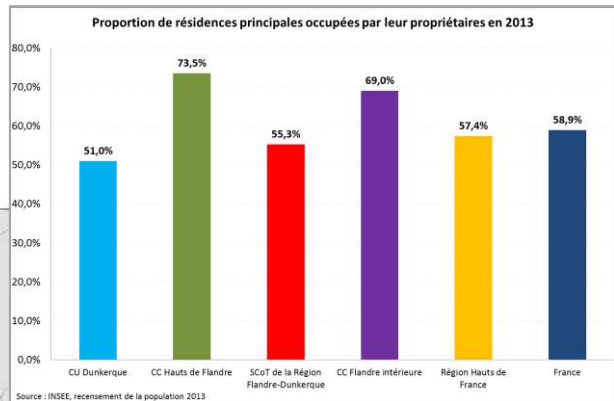
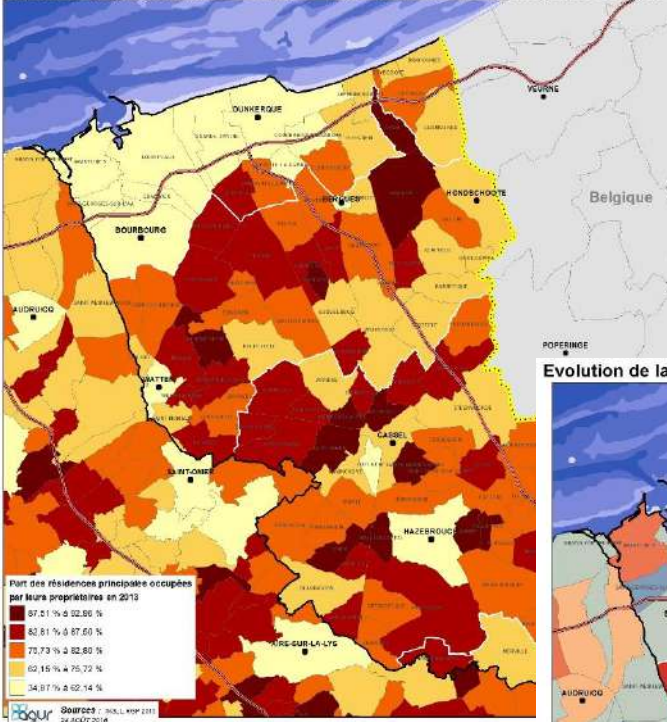
5 Depuis le 1er janvier 2016, les communes de Tétéghem et Coudekerque-Village, et de Ghyvelde et les Moères, ont fusionné pour constituer les communes de « Tétéghem-Coudekerque-Village » et de « Ghyvelde ». Toutefois, elles sont ici présentées individuellement car les données analysées dans le présent document sont antérieures à la fusion des communes.

2.2.3. Le parc immobilier de propriétaires occupants

Une majorité de ménages propriétaires

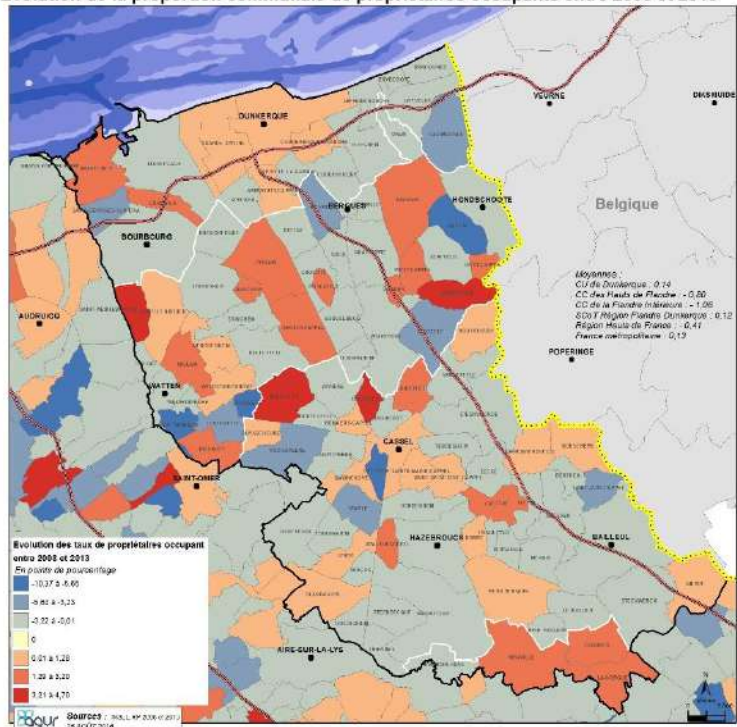
En 2013, dans la CUD, un peu plus d'une résidence principale sur deux est occupée par son propriétaire, 51 %, soit 43 323 logements.

Proportion de propriétaires occupants dans les résidences principales en 2013



Cette proportion est bien plus basse que dans l'intercommunalité voisine des Hauts de Flandre, mais aussi qu'en région et en France.

Evolution de la proportion communale de propriétaires occupants entre 2008 et 2013



La proportion de ménages propriétaires dans les communes, montre une segmentation du territoire entre les communes du centre de l'agglomération et les communes périphériques. Parallèlement à la construction importante de logements locatifs sociaux au cours des années 1960-1970, l'accession à la propriété s'est développée dans les communes de l'arrière-pays.

Un rééquilibrage du parc de propriétaires dans les communes de l'ouest de l'agglomération

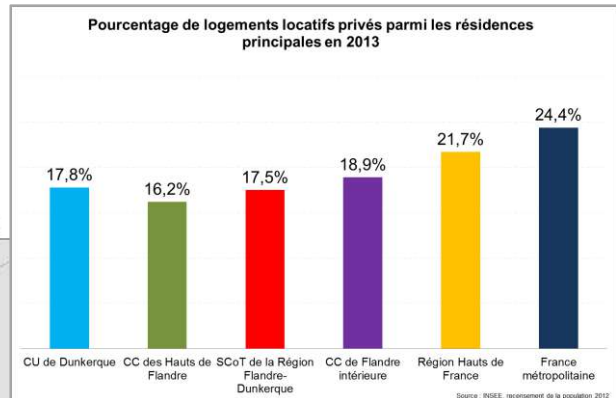
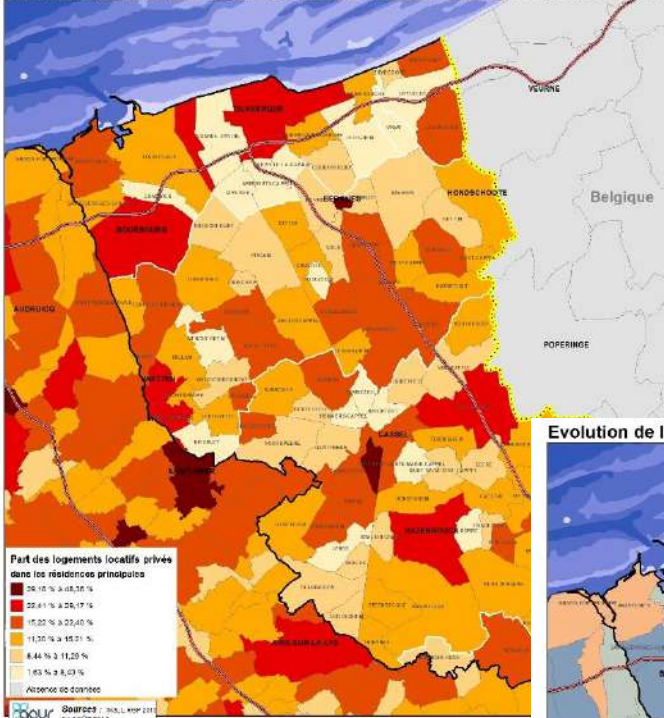
Entre 2008 et 2013, la proportion de ménages propriétaires n'a pas évolué, mais un rééquilibrage s'observe sur les communes de l'ouest du territoire (Gravelines, Loon-Plage, Grande-Synthe) et dans le centre de l'agglomération, là où le parc de logements sociaux est important. Bien qu'en faible croissance, (+945 ménages) soit + 2,2 %, le parc de propriétaires occupants contribue pour 33% à l'accroissement du nombre de résidences principales, et donc du nombre de ménages.

2.2.4. Le parc de logements locatifs privés

Un parc de logements locatifs privé peu représenté

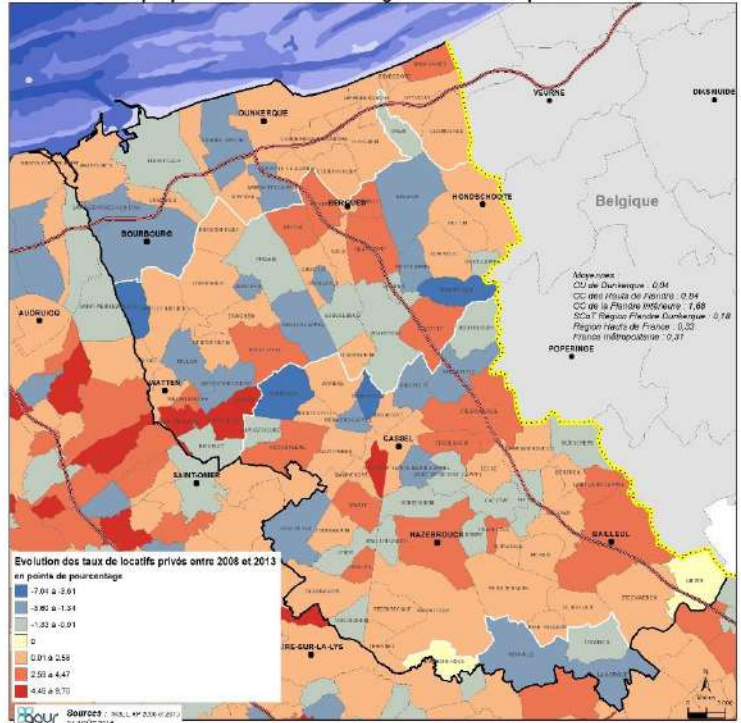
Avec seulement 15 121 logements, le parc locatif privé ne constitue que 18% des résidences principales, alors qu'il compte pour 22 % dans l'ensemble de la Région Hauts-de-France et 24 % en France.

Proportion de locataires du parc privé dans les résidences principales en 2013



L'offre de la région Flandre-Dunkerque est localisée principalement dans la communauté urbaine de Dunkerque (82 % des logements locatifs privés du SCoT y sont localisés) et dans le centre de l'agglomération plus particulièrement.

Evolution de la proportion communale de logements locatifs privés entre 2008 et 2013



Avec 9 700 logements locatifs privés, la ville de Dunkerque concentre à elle seule plus de la moitié du parc de la région Flandre-Dunkerque, (53 %), Coudekerque-Branche en compte 7 % et Gravelines 5 %.

Dans la communauté urbaine de Dunkerque, la croissance de + 319 logements locatifs privés entre 2008 et 2013, soit une croissance annuelle moyenne de + 0,4 %, a été inférieure à la croissance du nombre total de logements (+ 0,7%).

La croissance de ce parc reste faible et bien en deçà des moyennes annuelles régionale avec + 1,2 %, et nationale avec +1,1 %.

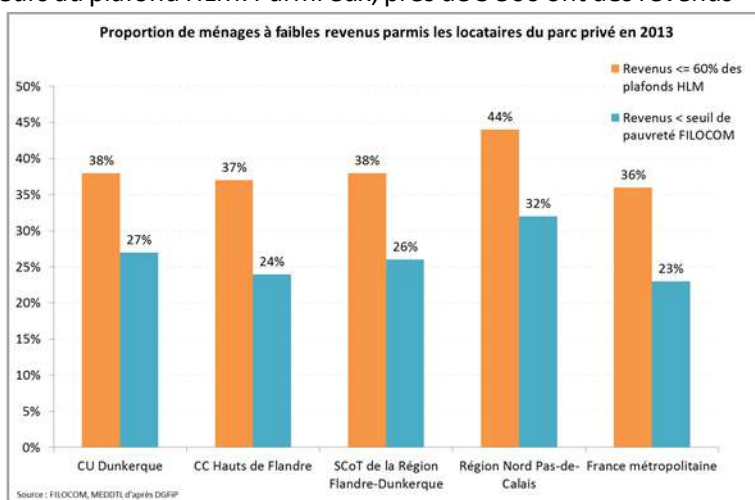
Il en découle donc un parc locatif privé à deux vitesses : d'un côté, des logements récents qui accueillent des ménages avec des revenus moyens voire supérieurs ; de l'autre côté, un parc fragilisé où résident des ménages à faibles ressources.

Un parc locatif privé à fonction sociale

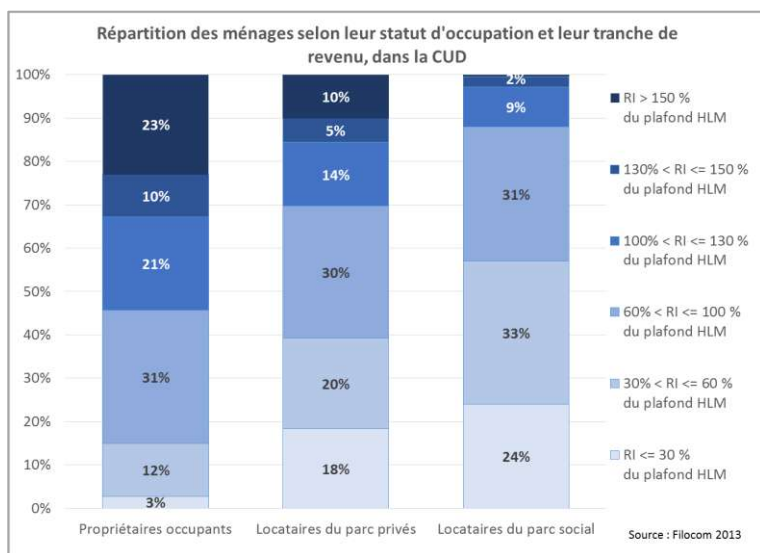
En 2013, 68 % des ménages locataires du parc privé peuvent prétendre à un logement social, c'est-à-dire que leurs revenus sont inférieurs au plafond HLM. Parmi eux, près de 5 500 ont des revenus inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds HLM : soit 38 % des locataires du parc privé qui pourraient bénéficier d'un logement très social.

27 % des ménages locataires du parc privé dans la CUD ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté « Filocom⁶ ».

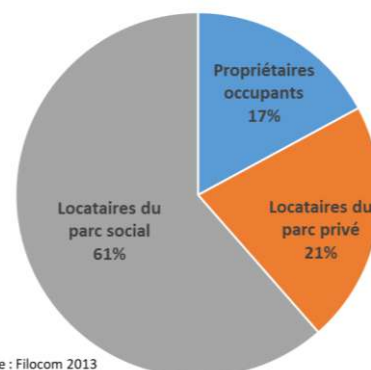
Malgré l'importance du parc social dans le territoire communautaire, le parc locatif occupe donc une fonction dite « sociale » de fait.



21 % des ménages ayant de très bas revenus sont logés dans le parc locatif privé.



Répartition des ménages sous le seuil de pauvreté "Filocom" dans la CUD



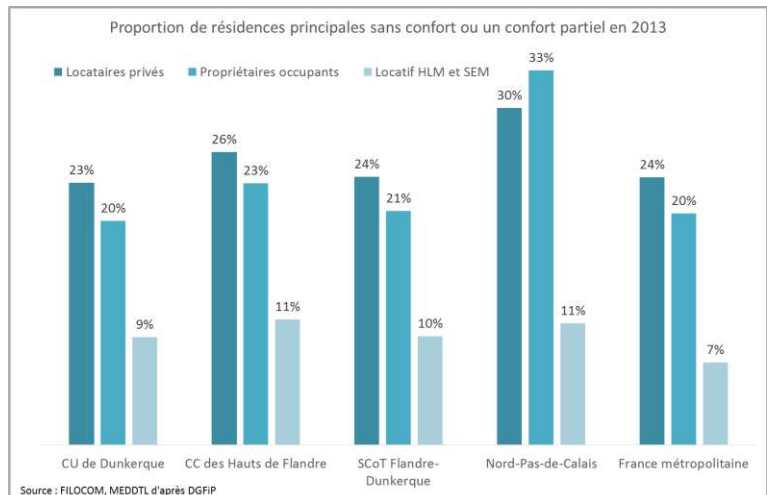
Les plafonds de ressources annuelles pour un HLM, hors Paris et Ile-de-France, au 01.01.2016, par catégorie de ménage :

| Composition du foyer | Mode de financement du logement | | | |
|---|---------------------------------|----------|-----------|-----------|
| | PLAI | PLUS | PLS | PLI |
| Ménage d'une personne | 11 060 € | 20 111 € | 26 144 € | 28 155 € |
| 2 personnes sauf jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum) | 16 115 € | 26 856 € | 34 913 € | 37 598 € |
| 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou couple de jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum) | 19 378 € | 32 297 € | 41 986 € | 45 216 € |
| 4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge | 21 562 € | 38 990 € | 50 687 € | 54 586 € |
| 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge | 25 228 € | 45 867 € | 59 627 € | 64 214 € |
| 6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge | 28 431 € | 51 692 € | 67 200 € | 72 369 € |
| Par personne supplémentaire | 3 171 € | 5 766 € | + 7 496 € | + 8 073 € |

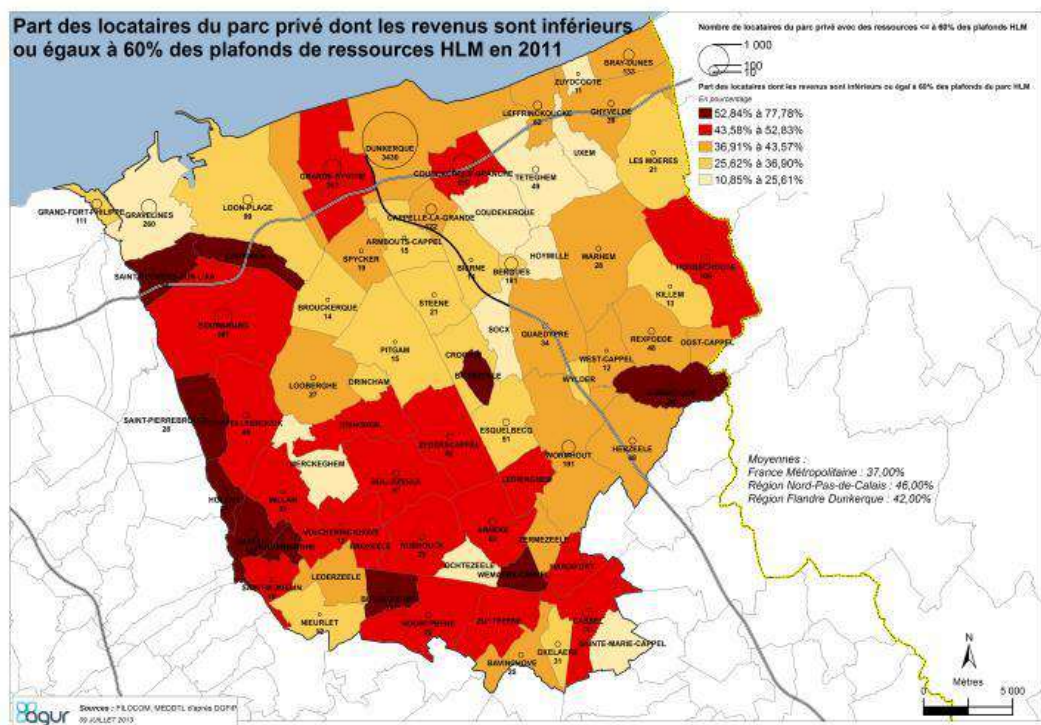
⁶ **Seuil de pauvreté FILOCOM** : demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Pour 2013, il est de 8 489 € par an au niveau national.

Le parc locatif privé accueille des ménages à faibles revenus principalement dans les communes où l'offre en logements locatifs sociaux publics est faible. Ce parc présente cependant des signes de fragilité pour assurer cette fonction sociale. Près du quart des logements y est sans confort ou avec un confort partiel.

La communauté urbaine de Dunkerque compte 1 962 logements locatifs privés potentiellement indignes.



Globalement, les deux tiers de ces logements ont été construits avant 1949. Plus de la moitié de ce parc est occupé par des personnes seules.



2.2.5.

Le parc de logements locatifs sociaux

Un rôle prédominant du parc social dans le parcours résidentiel ⁷des habitants

De par son importance (34 % des résidences principales), le parc social joue un rôle prédominant dans le parcours résidentiel. 28 850 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en 2015 dans la communauté urbaine de Dunkerque.

Cette proportion est très largement supérieure à la moyenne régionale, avec 22,6 % et qu'à la moyenne nationale, avec 17,1 %.

Le parc social représente 63 % de l'offre locative globale.

La communauté urbaine de Dunkerque concentre les logements sociaux de la Région Flandre-Dunkerque, 94 % des logements sociaux du SCoT étant dans la CUD.

Ces logements sociaux sont localisés sur l'ensemble des communes de la CUD, avec une **concentration sur les 3 communes centrales de l'agglomération** : Dunkerque, 49 %, Grande-Synthe 18 %, et Coudekerque-Branche 10 % des logements sociaux de la CUD. Cette répartition est l'œuvre de la constitution historique du territoire.

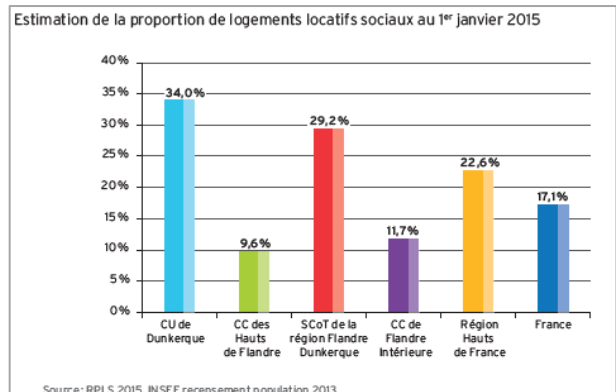
17 bailleurs sociaux sont présents dans le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque, plus 5 SCI (Sociétés Civiles Immobilières) foncières.

Parmi eux, 4 bailleurs ont un patrimoine de plus de 2 000 logements :

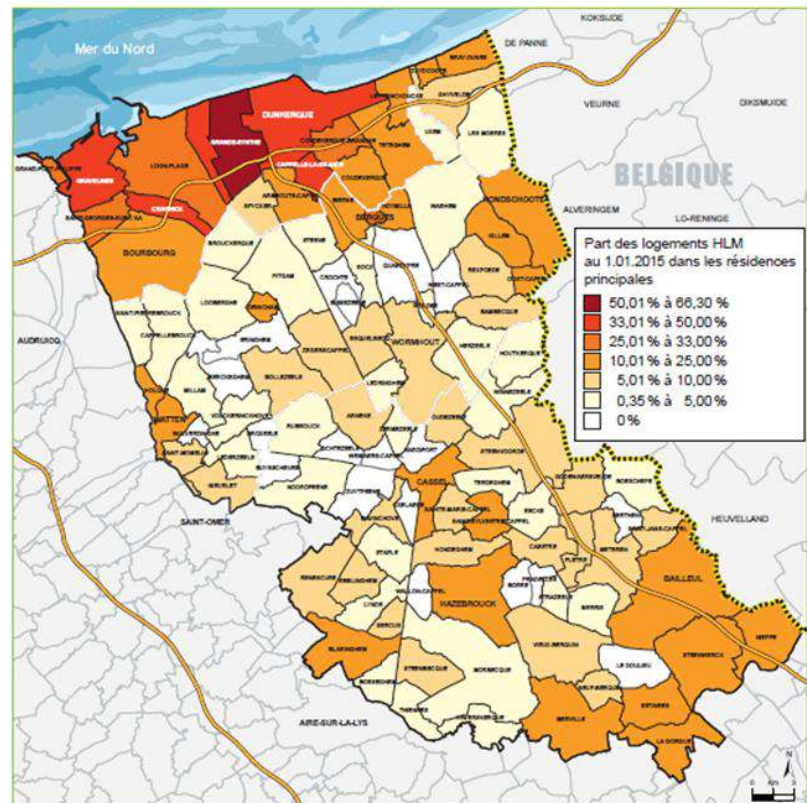
- Partenord, 10 569 logements en 2014, 37 % du parc social ;
- Cottage, 5 726 logements en 2014, 20 % du parc social ;
- Maison Flamande, 5 262 logements en 2014, 19 % du parc social ;
- Habitat du Nord, 2 167 logements en 2014, 8 % du parc social.

2.2.5.1. Les caractéristiques du parc social

(Observatoire des logements sociaux, AGUR, « L'Etat des lieux », Juin 2016.)



Proportion de logements locatifs parmi les résidences principales au 1^{er} janvier 2015



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2016 reproduction interdite autorisation n°61061027 - RPLS 2015 - INSEE RP 2013 - nov. 2016

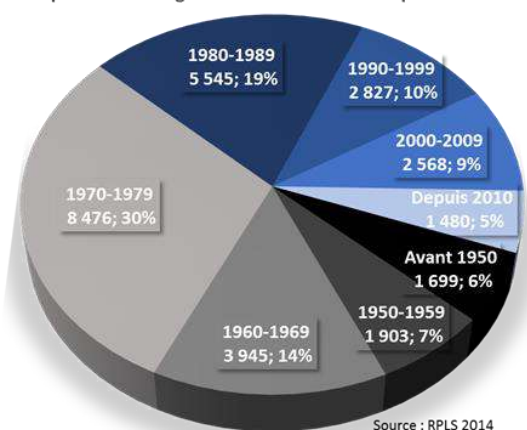
⁷ Le parcours résidentiel correspond aux logements successifs que chaque individu occupe au cours d'une vie. Ce cheminement s'effectue en fonction de l'âge, de la situation professionnelle et/ou personnelle, du degré d'autonomie etc...

L'ancienneté du parc

57 % du parc est antérieur à 1980 avec un pic de construction dans les années 1970-1979 (30 %).

La localisation et l'ancienneté du parc des bailleurs sont liées à l'histoire du territoire. Partenord, office départemental, fut le constructeur des anciennes Zones à urbaniser en priorité (ZUP) des années 1955-1975, avec le développement de la grande industrie et du port, à Grande-Synthe et Dunkerque, quartiers prioritaires actuels. Les entreprises sociales pour l'habitat (anciennes SA HLM) ont un patrimoine plus récent des années 1970-1990 qui constitue en bonne partie les quartiers périphériques construits en Zones d'aménagement concerté (ZAC) (Gravelines, Loon-Plage, Cappelle-la-Grande...), mais aussi des programmes dans le centre de l'agglomération.

Répartition des logements sociaux selon leur période de construction



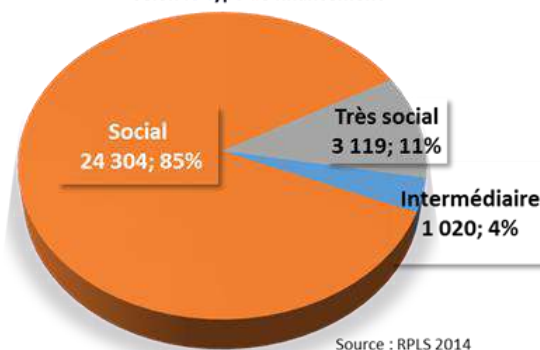
Les types de financement des logements

85 % du parc a été construit avec un financement de type social. C'est-à-dire un financement HLM.O (Habitation à loyer modéré ordinaire) avant 1977, puis PLA (Prêt locatif aidé) entre 1977 et 2000 et enfin PLUS depuis cette dernière date.

Les logements très sociaux représentent 11 % du parc et sont constitués des logements financés en PSR (Programme social de relogement), PLR (Programme à loyer réduit), Opération Million avant 1977 et ceux financés en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et PLATS (Prêt locatif aidé très social) après cette date.

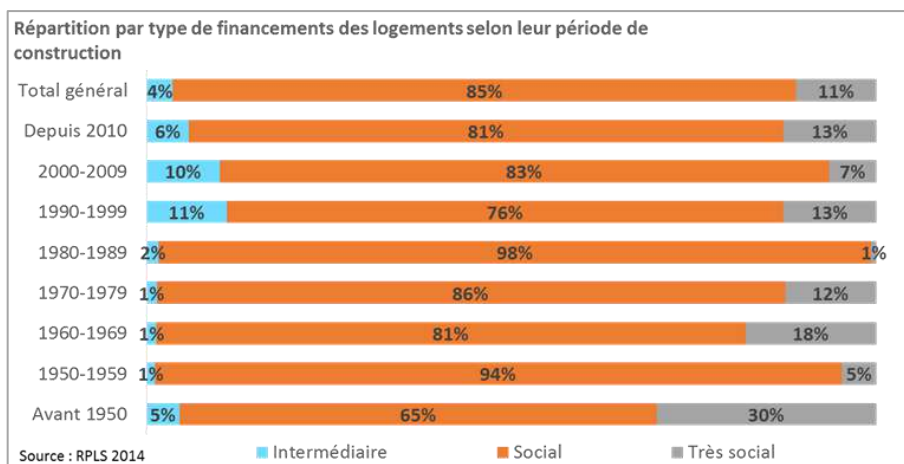
La faible part des logements très sociaux s'explique par leur développement plus récent, et en diffus par des opérations d'acquisition-amélioration dans les quartiers anciens. Ce n'est que dans les opérations récentes qu'un quota de PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est intégré dans les programmes de logements neufs (Programme local de l'habitat (PLH) 2013-2018 de la CUD : objectif de 70 PLAI programmés par an). Cette part, certes faible, est toutefois bien supérieure au niveau national qui n'affiche que 4 % de logements très sociaux.

Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Les logements intermédiaires sont peu présents dans le parc social communautaire. Ils n'en constituent que 4 %, alors qu'au niveau national, ces logements comptent pour 8 % du parc social.

Il s'agit principalement des financements ILM (Immeubles à loyers moyen), PLACFF (Prêt locatif aidé du Crédit foncier de France), PLI (Prêt locatif intermédiaire) et PLS (Prêts locatifs sociaux).



La typologie des logements

Le parc social est composé de grands logements collectifs : 56 % de T4 et plus et 73 % de logements collectifs.

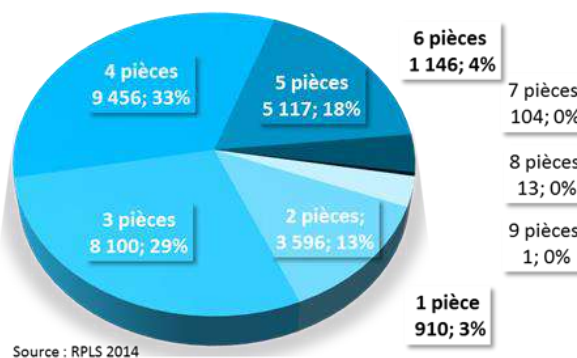
Les logements individuels sont surtout présents dans les petites communes (Saint-Georges-sur l'Aa, Zuydcoote, Ghyselde...) et dans les quartiers périphériques centraux (Coudekerque-Branche, Petite-Synthe...).

Les 3/4 du parc de Partenord sont constitués de grands logements (T4 et plus). Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ont des parcs plus diversifiés, tant au niveau de l'offre en logements individuels que dans les tailles de logements.

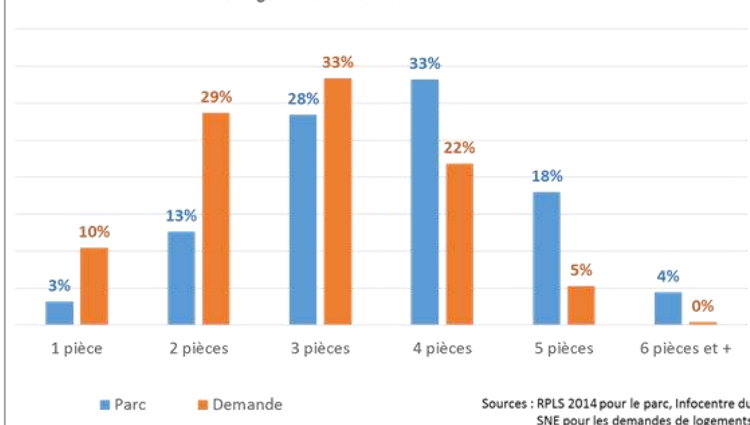
On constate un déséquilibre entre le parc social de la CUD et la demande de logement. Les petits logements sociaux comptent pour 16 % du parc de la CUD mais pour 39 % de la demande.

A l'inverse les grands logements sociaux comptent pour 56 % du parc mais ne représentent que 27 % de la demande.

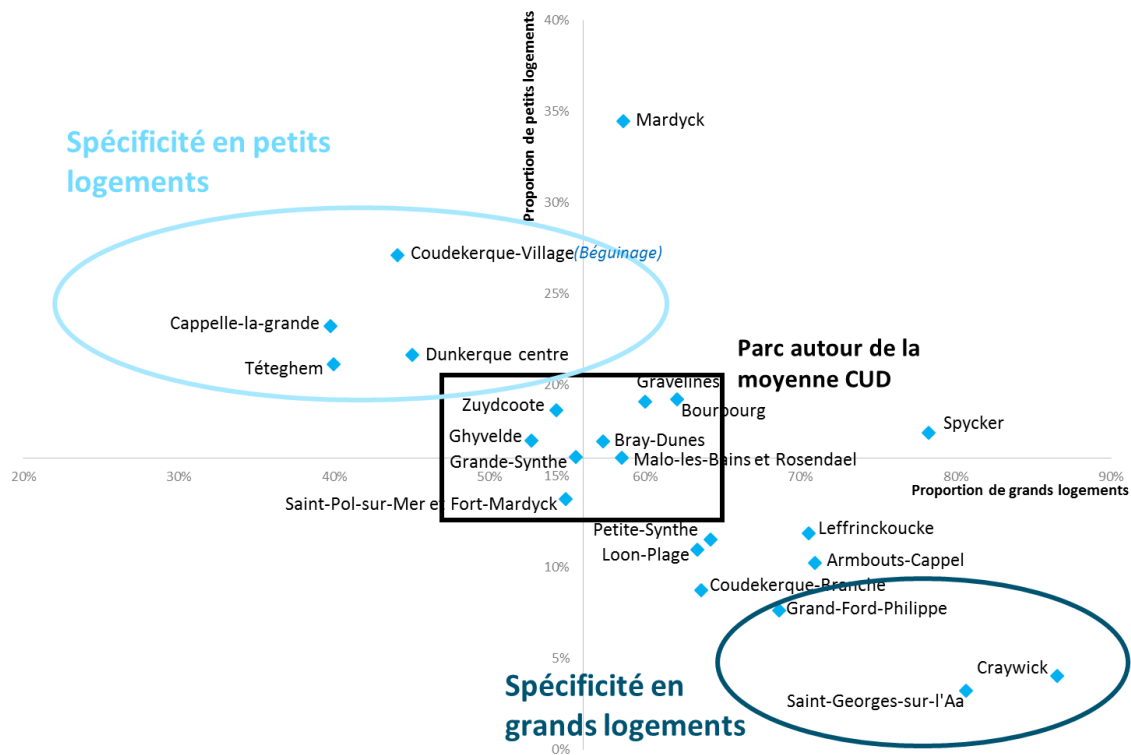
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Répartition selon le nombre de pièces des logements du parc social de la CUD et des logements demandés



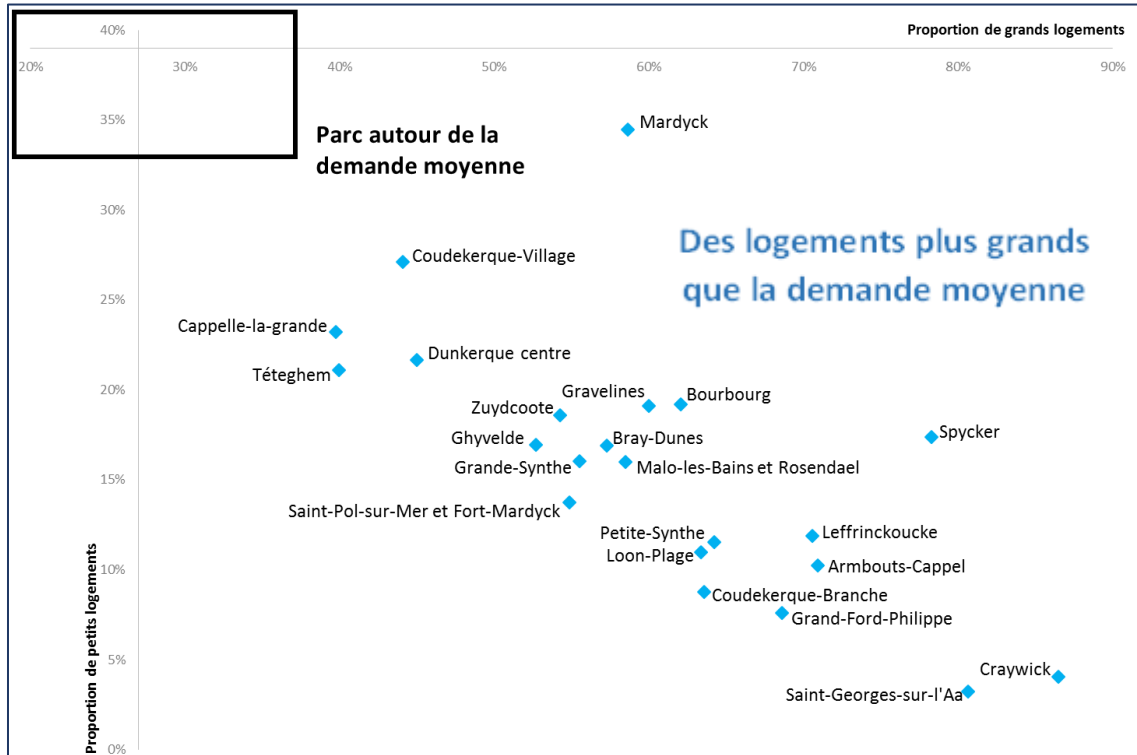
Une inégale répartition des grands et des petits logements sociaux par rapport à la moyenne intercommunale : des spécificités communales



Les communes de Cappelle-la-Grande, Tétéghem, Coudekerque-Village et Dunkerque-centre affichent une spécificité en petits logements avec une proportion de petits logements qui est supérieure à la moyenne intercommunale et une proportion de grands logements qui est inférieure.

Des logements plus grands que la demande moyenne et des petits logements en nombre insuffisant

Il y a des spécificités selon les communes, par rapport à la moyenne de la demande.



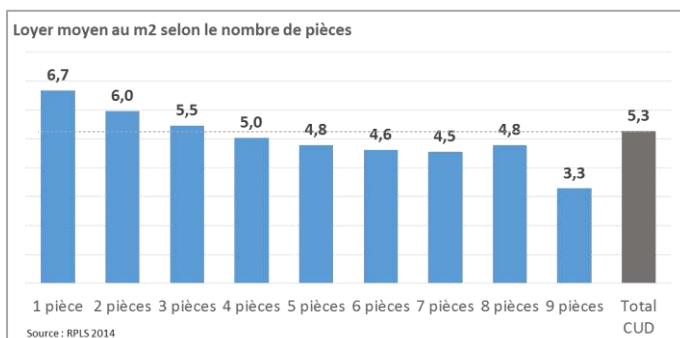
L'offre de grands logements est supérieure à la demande, en revanche, l'offre de petits logements n'est pas suffisante face aux demandes.

Le loyer mensuel moyen

Dans la CUD, il s'élève à 372 €.

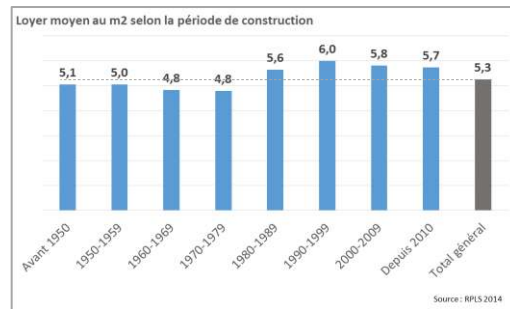
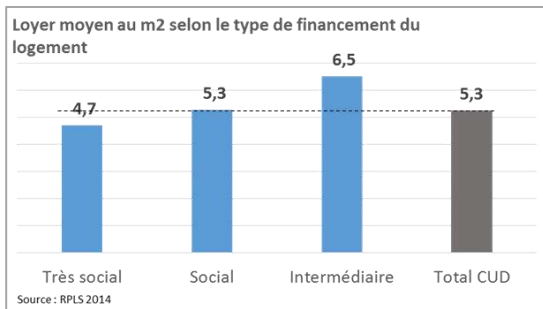
Il s'établit à 5,3 €/m², ce qui équivaut à la moyenne nationale hors Ile de France (5,29 €/m² en 2014).

Les loyers varient selon le nombre de pièces et la taille du logement, le type de financement et la période de construction.



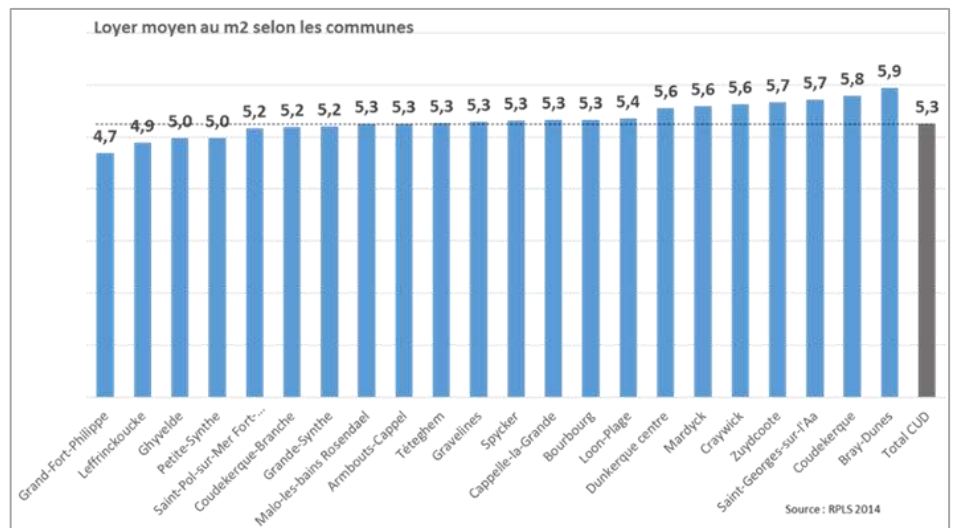
| Typologie logement | Moyenne des loyers principaux CUD |
|--------------------|-----------------------------------|
| 1 pièce | 242 € |
| 2 pièces | 300 € |
| 3 pièces | 349 € |
| 4 pièces | 387 € |
| 5 pièces | 423 € |
| 6 pièces | 478 € |
| 7 pièces | 547 € |
| 8 pièces | 630 € |
| 9 pièces | 538 € |
| Total CUD | 372 € |

Source : RPLS 2014

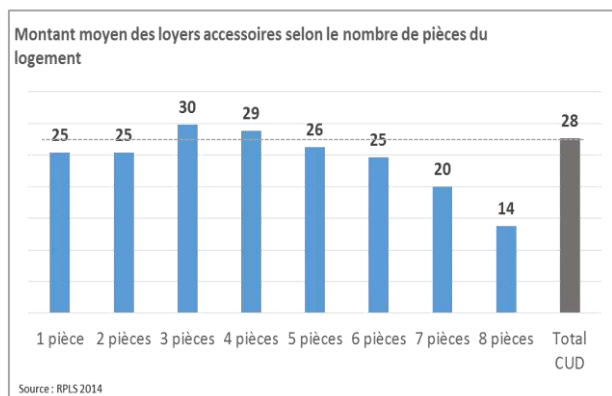
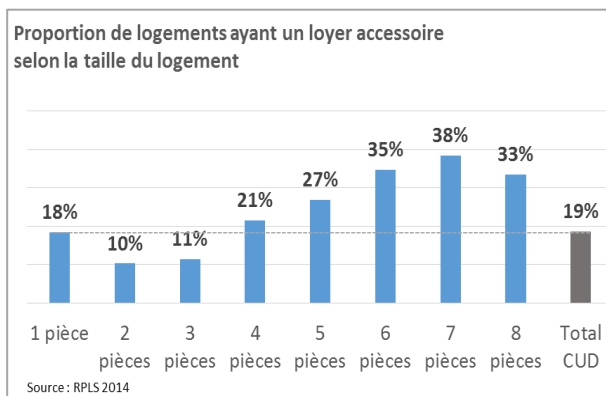


Ces différents critères de variation se retrouvent au niveau des loyers pratiqués par les bailleurs et selon les communes. Deux des trois principaux bailleurs, qui ont des parcs plus anciens et des grands logements, pratiquent les loyers les plus bas : Cottage 5 €/m² et Partenord 5,2€/m², tandis que Maison Flamande, 5,3 €/m², pratique des loyers correspondant à la moyenne.

Ces niveaux de loyer se retrouvent au niveau des communes en fonction de l’implantation des différents bailleurs. Les loyers les plus bas s’observent à Grand-Fort-Philippe (4,7 €/m²), Leffrinckoucke (4,9€/m²), Ghyvelde (5€/m²), Saint-Pol-sur-Mer (5,2€/m²), Coudekerque-Branches (5,2€/m²), Grand-Synthe (5,2€/m²), Rosendael (5,3€/m²), Ambouts-Cappel (5,3€/m²), Tétieghem (5,3€/m²), Gravelines (5,3€/m²), Spycker (5,3€/m²), Cappelle-la-Grande (5,3€/m²), Bourbourg (5,3€/m²), Loon-Plage (5,4€/m²), Dunkerque centre (5,6€/m²), Marbyck (5,6€/m²), Craywick (5,6€/m²), Zuydcoote (5,7€/m²), Saint-Georges-sur-Aa (5,7€/m²), Coudekerque (5,8€/m²), Bray-Dunes (5,9€/m²), Total CUD (5,3€/m²).



En plus des loyers, 19 % des logements de la CUD ont un loyer accessoire⁸.



2.2.5.2. L’occupation du parc social

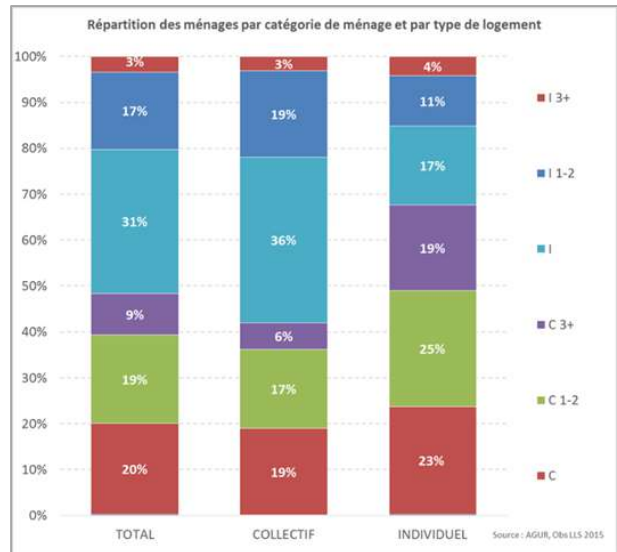
⁸ Le loyer accessoire concerne les annexes dont le locataire a la jouissance exclusive (jardins, terrasses, emplacements réservés au stationnement...)

(Observatoire des logements sociaux, AGUR, « L'Etat des lieux », Juin 2016.)

Les compositions familiales

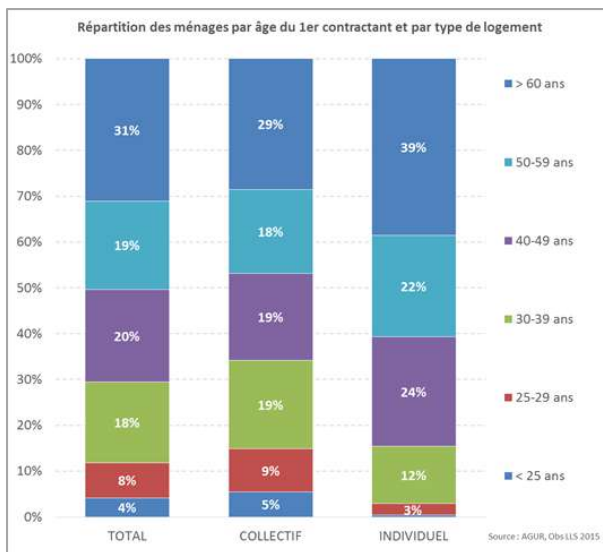
Comme au niveau national, les familles monoparentales sont fortement présentes dans le parc social : elles représentent 20 % des ménages qui vivent dans un logement locatif social alors que, rapportées à l'ensemble du parc de logements, elles représentent 11 %.

La proportion de personnes seules dans le parc social est, elle, équivalente à ce qui est observé dans l'ensemble des logements de la CUD, 31 % des ménages.



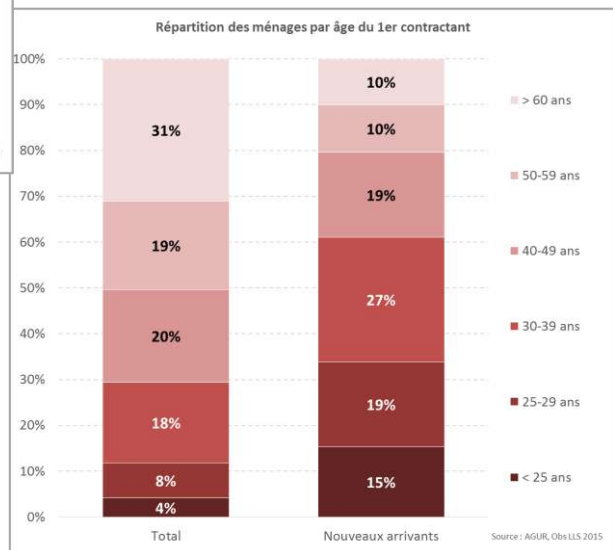
L'âge des ménages

Les ménages du parc social sont plus jeunes que dans l'ensemble du parc immobilier de la CUD et ils rajeunissent encore.



34 % des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans ont moins de 30 ans, alors qu'ils représentent pour 12 % dans l'ensemble du parc social de la CUD.

Les secteurs Degroote à Tétéghem et Europe à Grande-Synthe se démarquent par des résidences occupées par des ménages plus jeunes (regroupement de résidences ayant des proportions de ménages de moins de 25 ans supérieures à la moyenne).



A l'inverse, les secteurs des Glacis et du centre à Dunkerque se distinguent par des résidences occupées par des ménages plus âgés (regroupement de résidences ayant des proportions de ménages de 60 ans et plus supérieures à la moyenne).

Les revenus des ménages

Les habitants du parc social affichent des revenus modestes. Avec l'arrivée de nouveaux ménages encore plus modestes, le parc social se paupérise.

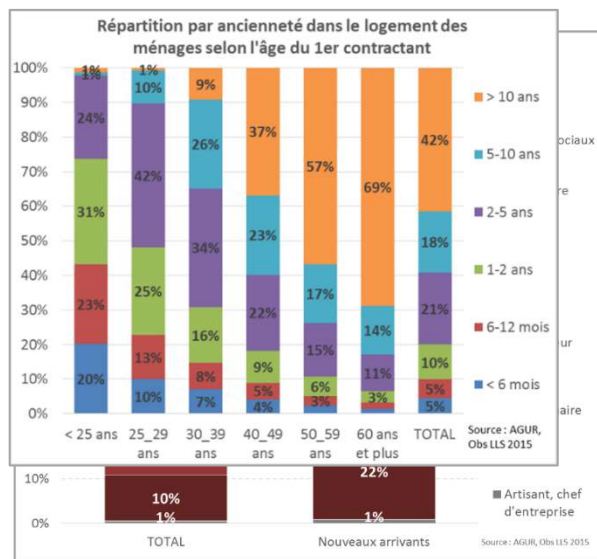
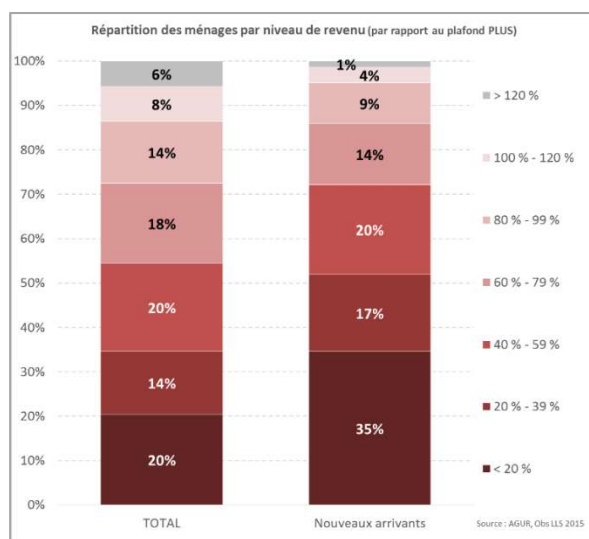
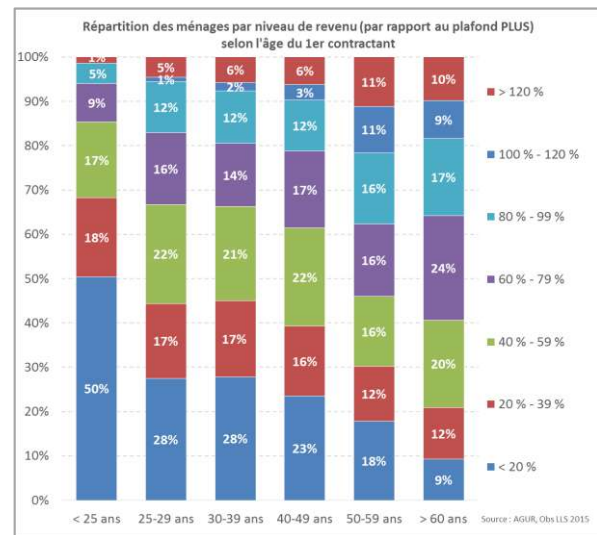
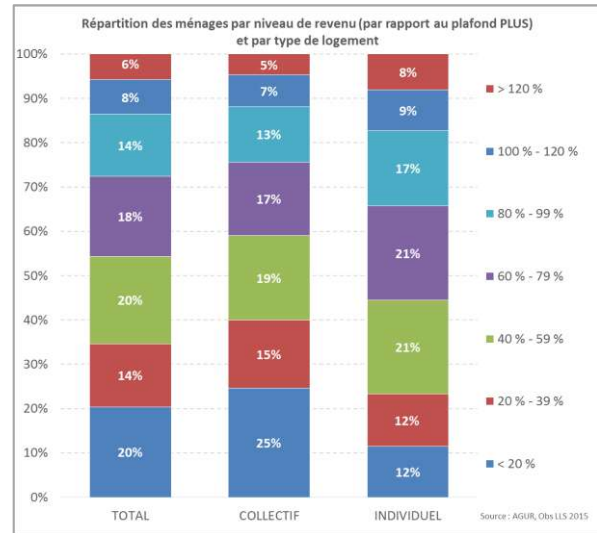
54 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, contre 39 % dans le parc locatif privé (ensemble de la CUD, source FILOCOM 2013).

Parmi les ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans, 72 % ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS (Prêt locatif à usage social, cf. partie « le parc locatif privé »), soit 18 points de plus que parmi l'ensemble des ménages du parc social. On y comptabilise plus de chefs de ménages en CDD et de demandeurs d'emploi.

Les jeunes ménages ont des revenus plus bas, avec une forte proportion de ménages ayant de très faibles revenus.

Le secteur de Saint-Pol-sur-Mer se démarque par la présence importante de résidences occupées par des ménages ayant de bas revenus (regroupement de résidences, dont des grandes résidences, ayant des proportions supérieures à la moyenne de ménages à bas revenus).

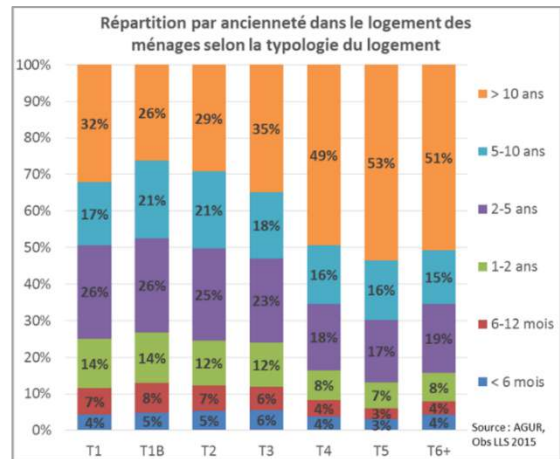
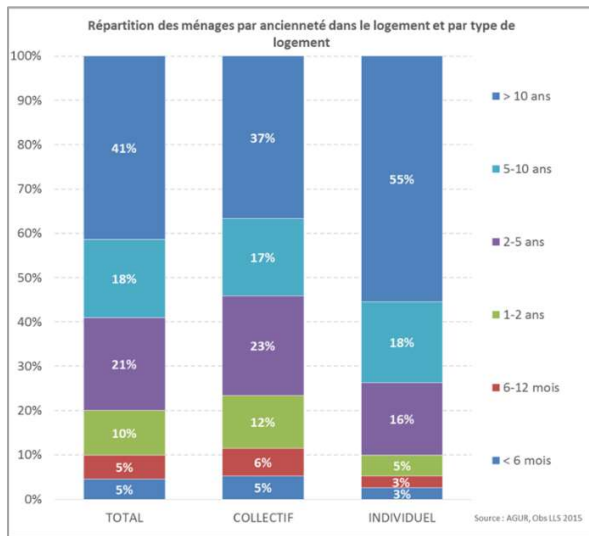
A l'inverse, en Basse-ville et aux Glacis à Dunkerque les résidences comptent peu de ménages à bas revenus (regroupement de résidences ayant des proportions inférieures à la moyenne de ménages à bas revenus).



L'ancienneté dans le logement

Les locataires du parc social sont stables dans leur logement, avec 59 % d'entre eux qui occupent leur logement depuis plus de 5 ans.

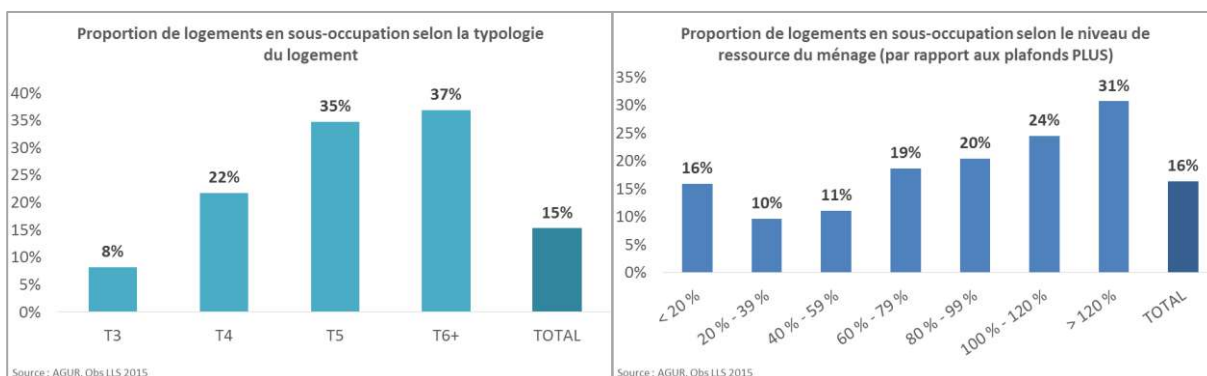
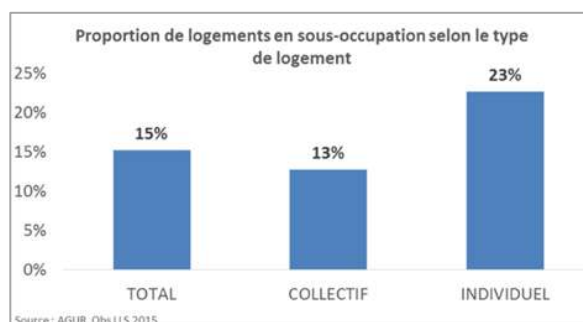
L'ancienneté augmente avec l'âge des ménages et avec la taille du logement.



La sous-occupation⁹

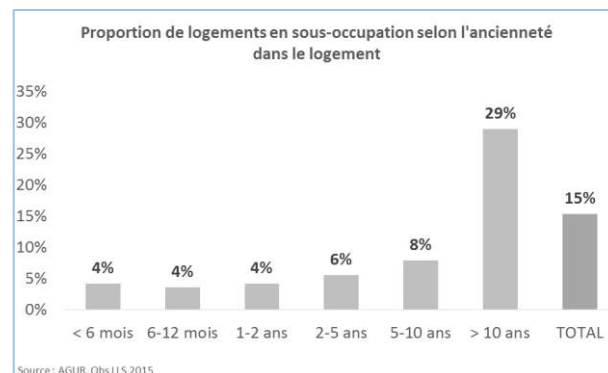
Elle concerne 15 % des logements.

Elle est plus importante dans les grands logements et parmi les plus anciens locataires. Elle augmente avec l'âge et les revenus des ménages.



78% des logements en sous-occupation sont occupés par le même locataire depuis plus de 10 ans.

Répartition des logements en sous-occupation par ancienneté du ménage dans le logement



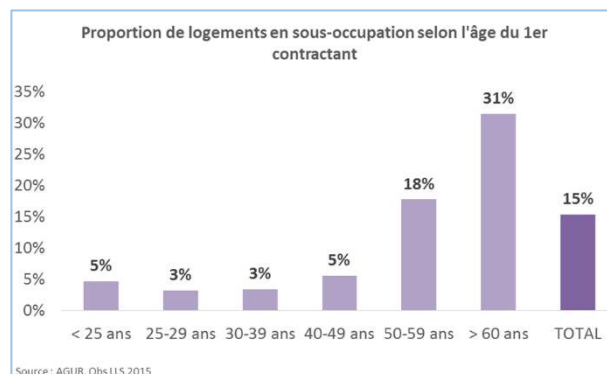
⁹ La sous-occupation concerne les locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (cuisines non comprises)

64% des logements en sous-occupation sont occupés par des ménages de 60 ans et plus
 31% des ménages de plus de 60 ans sous-occupent leur logement.

Répartition des logements en sous-occupation par âge du 1er contractant



Source : AGUR, Obs LLS 2015



Source : AGUR, Obs LLS 2015

La sur-occupation¹⁰

Elle ne concerne que 2 % des logements de l'agglomération, soit 502 ménages en 2014.

Parmi les ménages en sur-occupation, on note une surreprésentation dans les logements individuels et dans les grands logements (T4 et T5).

Elle concerne plus souvent des ménages à bas revenus : des grands ménages de 3 personnes et plus à charge et des ménages stabilisés dans leur logement.

Le coût, loyer + charges, y sont supérieurs.

Seuls 15 % des ménages en sur-occupation, 74 ménages, ont fait une demande de mutation. Parmi eux, 53 l'ont demandé pour cause de logement trop petit.

¹⁰ La sur-occupation intervient lorsque le nombre de personnes du logement dépasse : 1 occupant pour 9 m², 2 occupants pour 16 m², 3 occupants pour 25 m², 4 occupants pour 34 m², 5 occupants pour 43 m², 6 occupants pour 52 m², 7 occupants pour 61 m², 8 occupants et plus pour 70 m².

Les demandes de mutation

Les demandes de changements de logements à l'intérieur même du parc social de la CUD sont nombreuses.

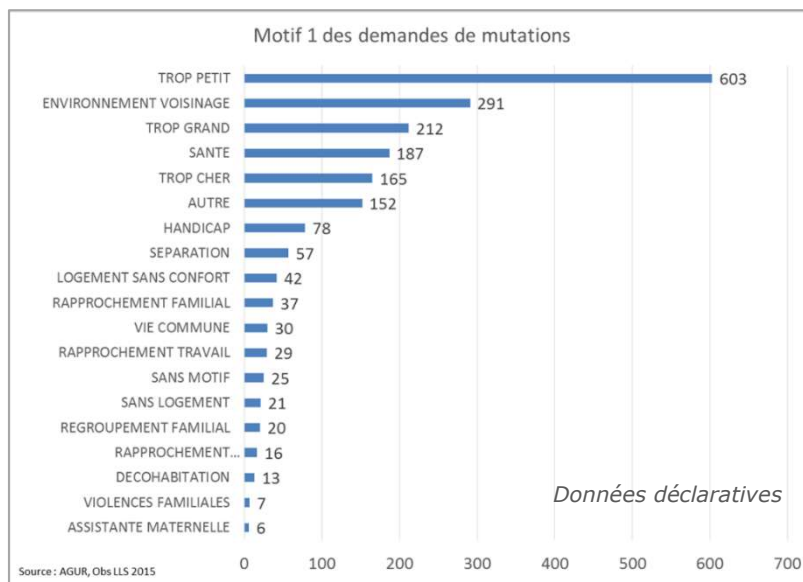
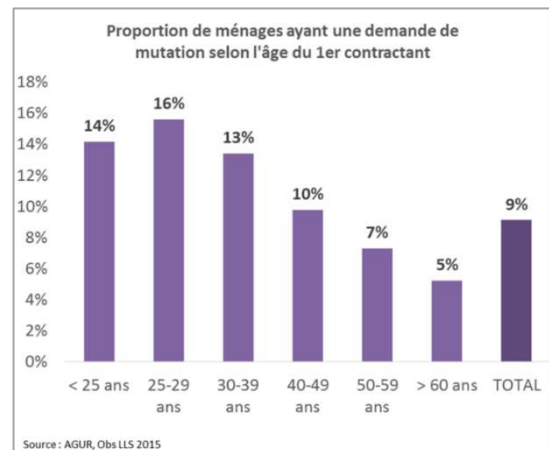
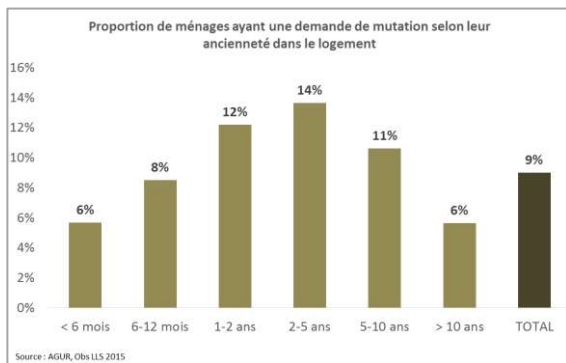
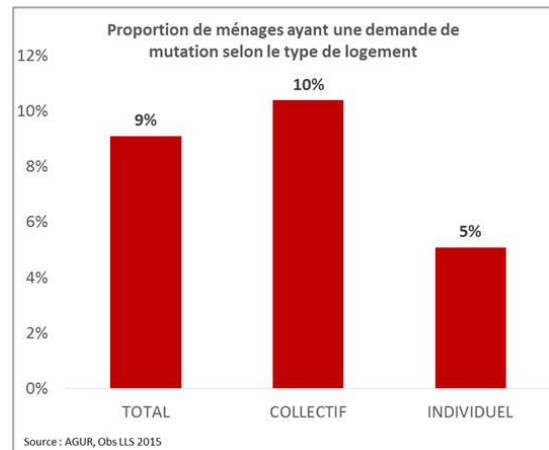
Elles concernent 9 % des ménages du parc social, soit 2 137 ménages.

Il y a moins de demandes de mutation dans le parc individuel.

Celles-ci diminuent avec l'âge du ménage et varient selon l'ancienneté du ménage dans le logement.

Près de 1/3 des demandes de mutation de plus de 5 ans concernent des ménages ayant de très faibles ressources.

Les motifs principaux des demandes de mutation dans le parc social concernent pour 41 % la taille du logement (30 % trop petits, 11 % trop grand) et pour 15 % des questions de voisinage, d'environnement.



2.2.5.3. Le fonctionnement du parc locatif social

(Observatoire des logements sociaux, AGUR, « L'Etat des lieux », Juin 2016.)

La vacance

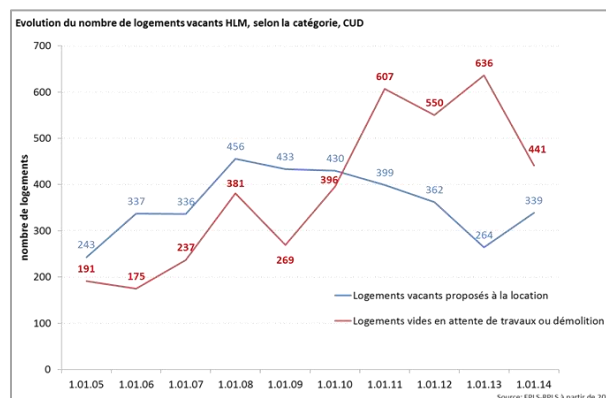
Le parc social de la CUD n'a qu'un faible taux de vacance. 780 logements sont vacants dans la CUD en 2014, soit 2,7 % du parc (3 % au niveau national).

La vacance commerciale¹¹ est faible, 1,2 %, soit 339 logements proposés à la location.

Ces logements sont situés principalement à Grande-Synthe, Dunkerque et Coudekerque-Branche dans le patrimoine du Cottage, d'Habitat 62/59, de Maison Flamande et Habitat du Nord.

La vacance structurelle est à 1,6 %, soit 441 logements vides en attente de travaux ou de démolition.

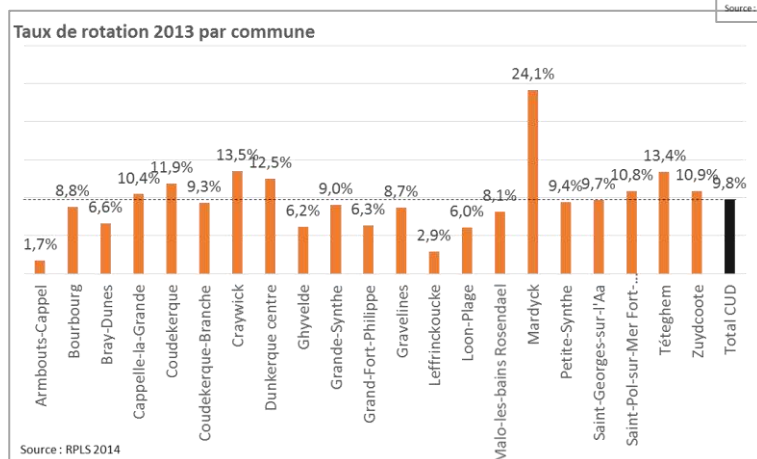
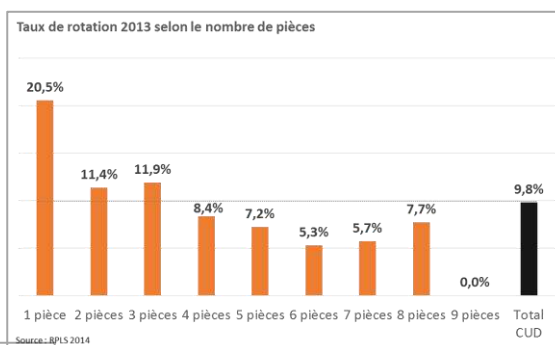
Ces logements sont localisés à Grande-Synthe, Saint-Pol-sur-Mer et Dunkerque, dans les quartiers en politique de la ville, dans le parc de Partenord et d'ICF pour la cité des cheminots à Saint-Pol-sur-Mer.



La rotation

La mobilité dans le parc social de la communauté urbaine de Dunkerque est proche de la moyenne nationale, 9,8 % pour 9,6 % en France entière.

Elle concerne plus les petits logements et le centre de Dunkerque, mais aussi les quartiers en politique de la ville, notamment Tétéghem qui affiche un taux de rotation de 15,9 %.

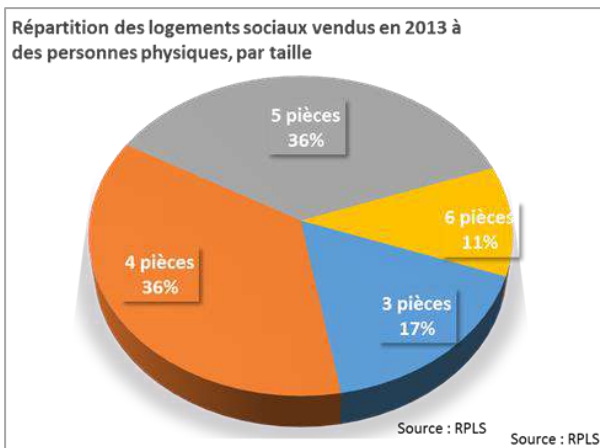


¹¹ Le taux de vacance commerciale correspond aux logements vides proposés à la location au 1^{er} janvier de l'année, rapportés à l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux.

Les ventes de logements sociaux

Peu de ventes de logements sociaux sont réalisées dans le territoire communautaire de Dunkerque. En 2013, seuls 72 logements ont été vendus.

Ces ventes concernent principalement des grands logements individuels (72 % de logements individuels et 83 % de T4, T5 et plus).



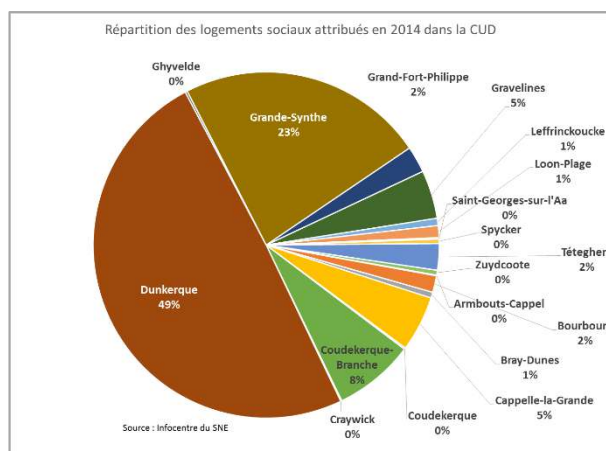
Les demandes et les attributions

De par l'importance du parc, la pression de la demande est moins accentuée dans la CUD qu'au niveau départemental : 2,6 demandes pour une attribution contre 2,9 pour le département et 4,3 dans la communauté de communes des Hauts de Flandre.

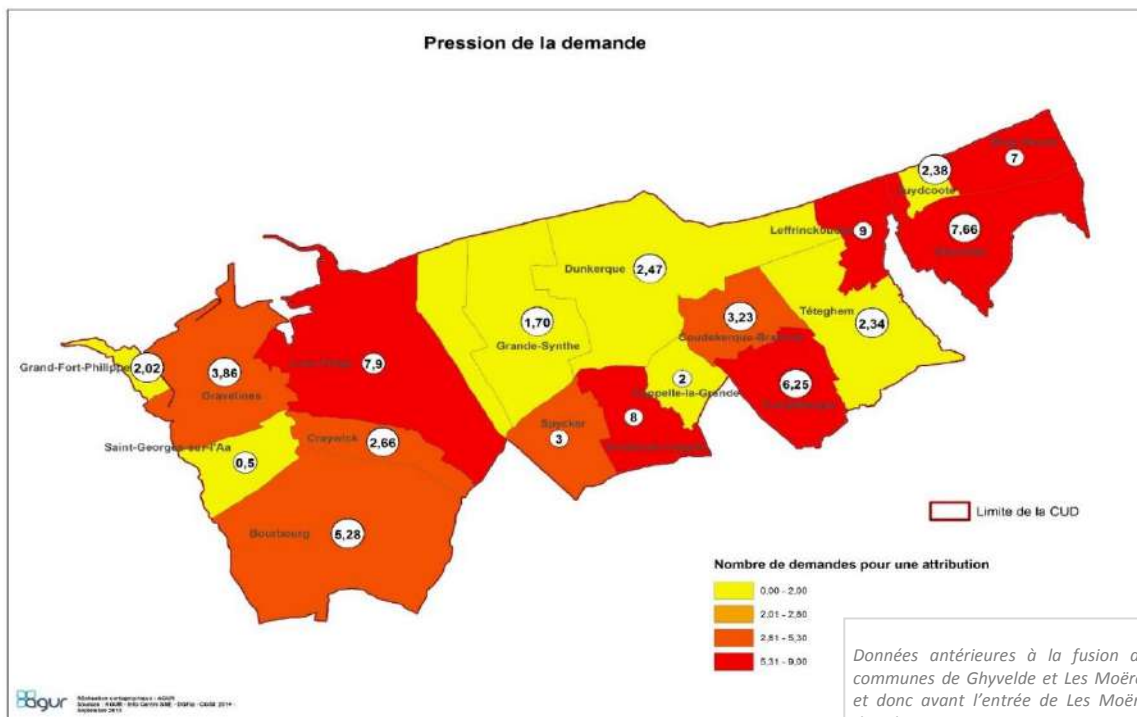
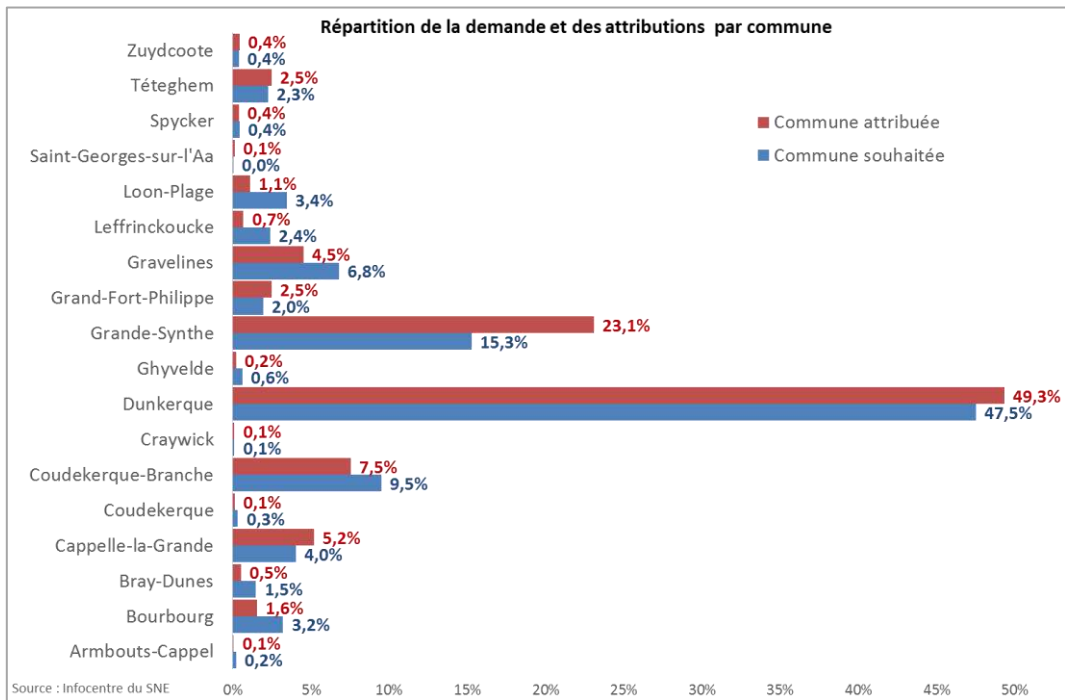
| | Parc social au 01.01.2014 | Poids du parc social parmi les résidences principales | Stock des demandes au 01.01.2015 | Attributions en 2014 | Nombre de demandes pour une attribution |
|-----------------------|---------------------------|---|----------------------------------|----------------------|---|
| CU Dunkerque | 28 443 | 34,2% | 7 571 | 2 947 | 2,6 |
| CC Hauts de Flandre | 1 931 | 8,8% | 686 | 159 | 4,3 |
| CC Flandre Intérieure | 4 623 | 11,5% | 1 713 | 412 | 4,2 |
| Département du Nord | 255 800 | 24,0% | 125 182 | 42 600 | 2,9 |

Sources : RPLS 2014, INSEE RP 2012, Infocentre du SNE.

Les demandes et les attributions sont concentrées dans les communes centrales de l'agglomération, là où l'offre est importante. Avec 47,5 % des demandes, Dunkerque est la première commune souhaitée et assure la moitié des attributions. Vient ensuite Grande-Synthe : 15 % de la demande et 23 % des attributions.

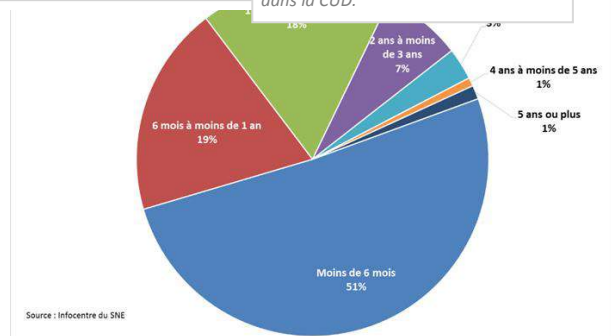


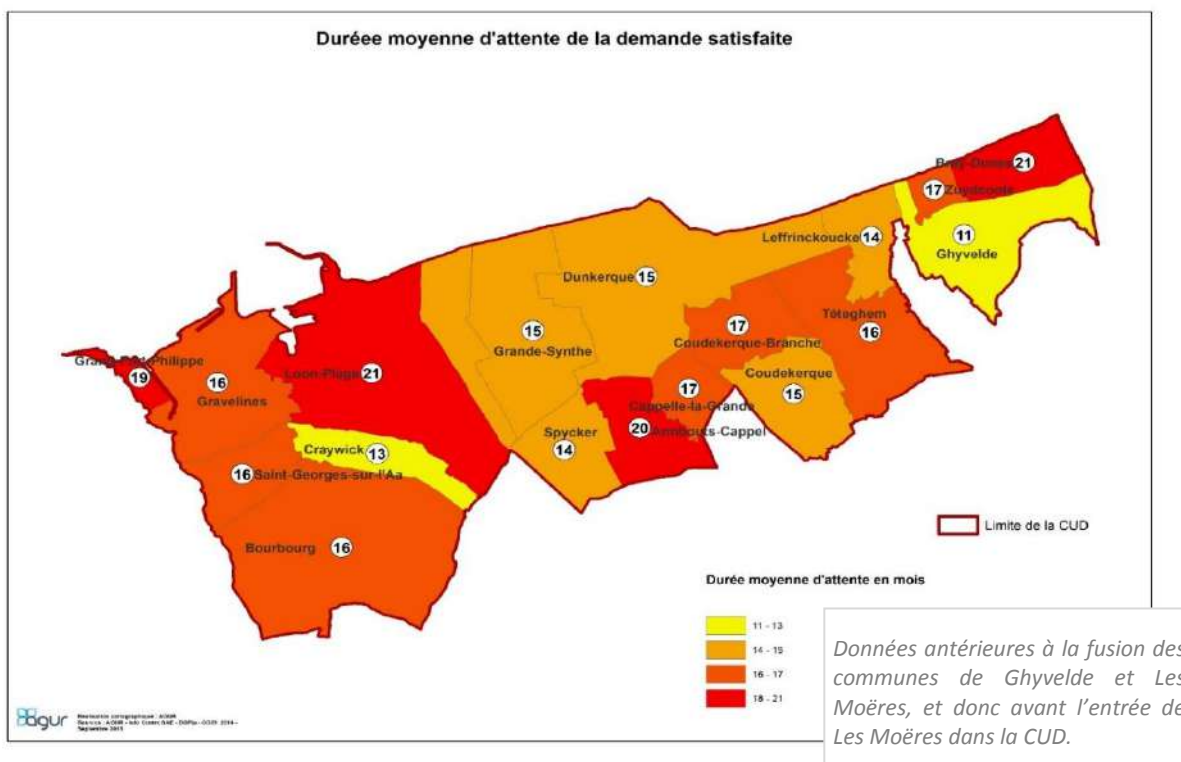
La pression de la demande est plus importante dans les communes périphériques où le parc social est rare et attractif (à titre d'exemple, les logements individuels sociaux ont un très faible taux de rotation).



Comme au niveau départemental, la durée d'attente moyenne est de 16 mois mais la moitié des attributions se font dans un délai de moins de 6 mois.

Ce délai est plus important dans les communes périphériques où le parc social est plus rare.





Comparaison du profil des demandeurs et du profil des ménages attributaires

Il y a un décalage entre le profil des demandeurs et les ménages attributaires.

Au regard des demandes, **les attributions sont favorables** :

- Aux jeunes ménages.
Les moins de 30 ans comptent pour 30 % des demandeurs, et pour 42 % des attributaires.
Cette situation permet un rééquilibrage dans l'occupation du parc social où les moins de 30 ans ne comptent que pour 12 % des ménages en place.
- Aux actifs occupés.
43% des demandeurs sont en activité, pour 55% parmi les attributaires.
- Aux ménages à faibles ressources.
Les ménages ayant des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PLAI représentent 68 % des demandeurs et 72 % des attributions.
- Pour les grands logements.
Les T4-T5 ne concernent que 27% des demandes mais 41 % des attributions.

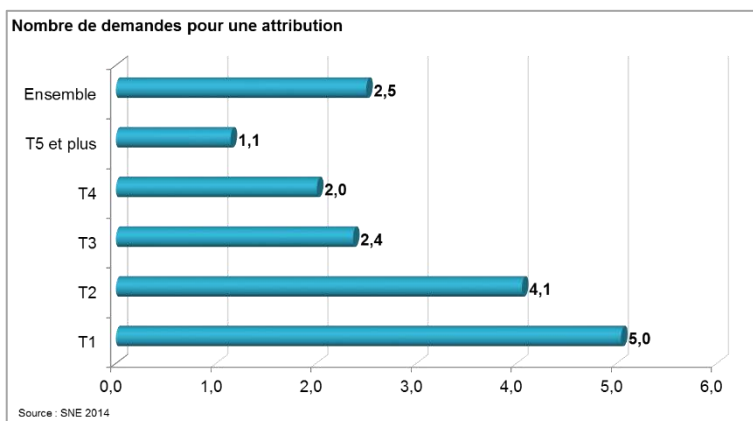
A l'inverse, il y a un **déficit d'attribution par rapport à l'importance de la demande** pour :

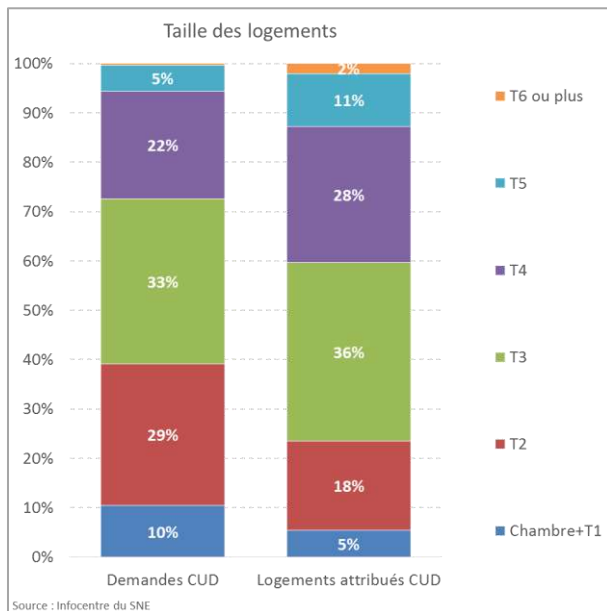
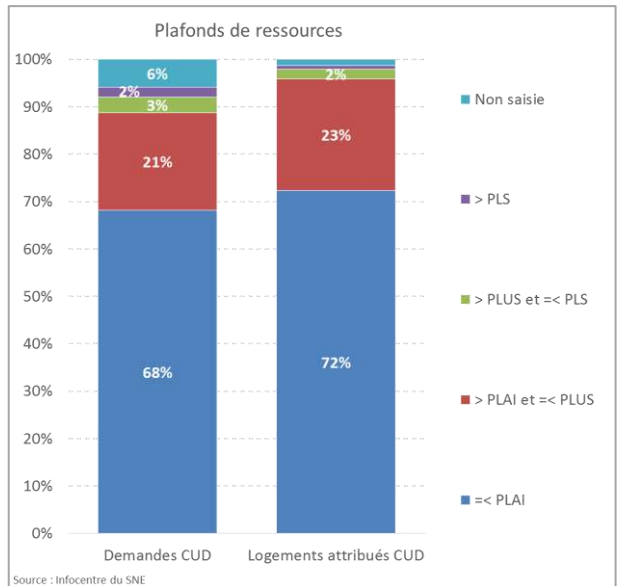
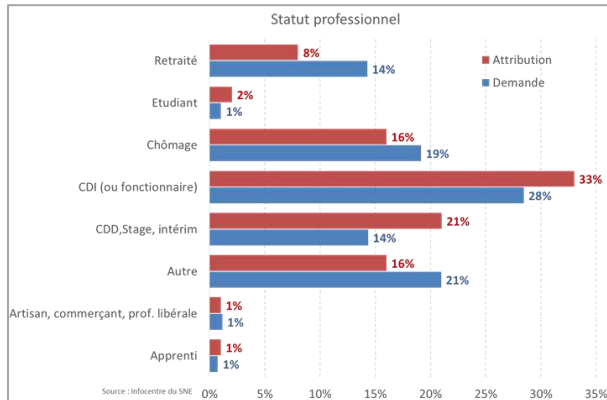
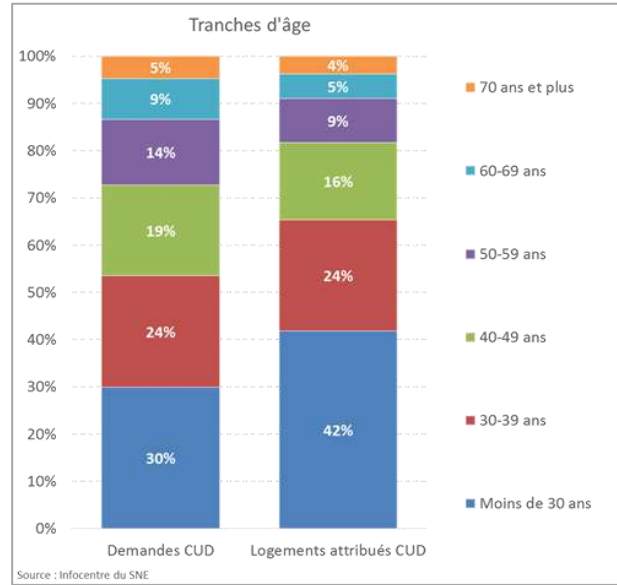
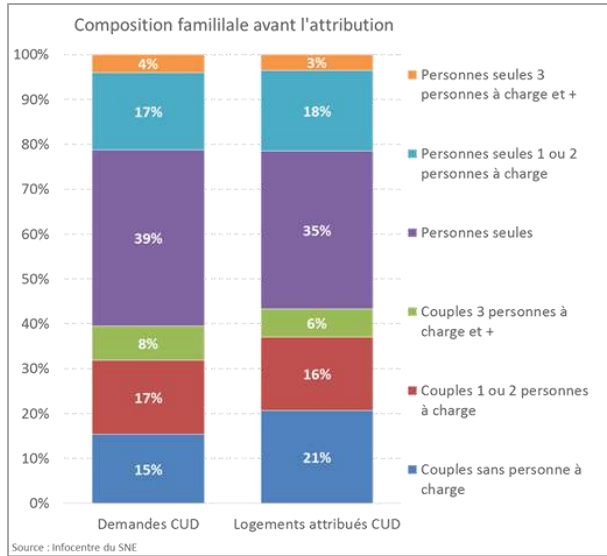
- Les personnes seules et les couples avec enfants.
- Les personnes seules représentent 39 % des demandeurs mais 35 % des attributions.
- Les familles monoparentales comptent pour 21 % des demandes et des attributions.
- Les couples avec enfants comptent pour 25 % des demandeurs, mais 22 % des attributions.
- Les plus de 60 ans.
- Les plus de 60 ans comptent pour 14 % des demandeurs, mais seulement 9 % des attributions.
- Les chômeurs.
- 19 % des demandeurs sont au chômage, pour 16% des attributaires.

- Les petits logements.
- Les T1-T2 concentrent 39 % des demandes mais seulement 23 % des attributions.

Il y a un décalage entre la demande, axée sur les petits logements (39 % de T1-T2), et le parc social de la CUD, à majorité de grands logements (ne comptant que 16 % de T1-T2).

De fait, il en découle une situation tendue pour les petits logements (T1, T2) : 4 à 5 demandes pour une attribution.





Demandes de mutation interne au parc social

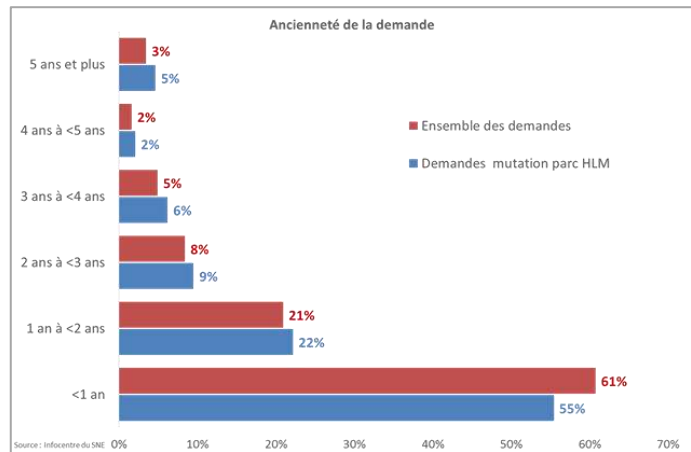
Le nombre de demandes de mutations internes au parc social est élevé, 3 500 en 2014, soit 45 % des demandeurs qui sont déjà logés dans le parc social.

Parmi elles, 782 sont en instance depuis plus de 2 ans, soit 18 %.

Les demandeurs déjà logés dans le parc social ont un temps d'attente légèrement plus long que les autres demandeurs.

La taille trop réduite du logement, les problèmes de voisinage et les problèmes d'handicap et de santé sont les premiers motifs de la demande de mutation.

Par rapport à l'ensemble des demandes, on compte plus de couples avec enfants, moins de jeunes ménages, et des ménages plus souvent avec un emploi. Ils souhaitent en plus grande proportion des grands logements (44 % des T4 et plus contre 27 % pour l'ensemble des demandes).

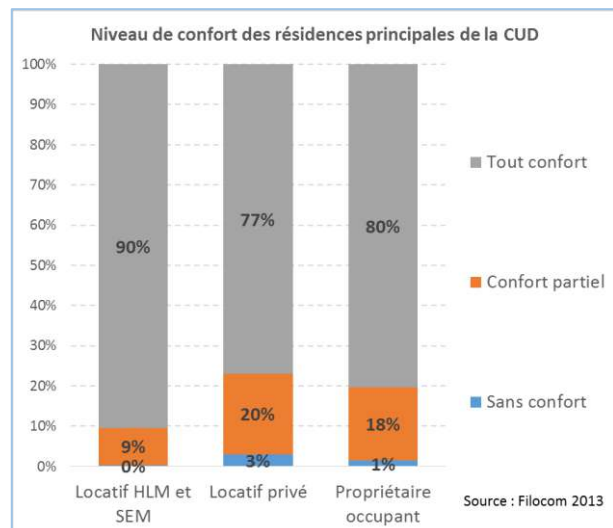
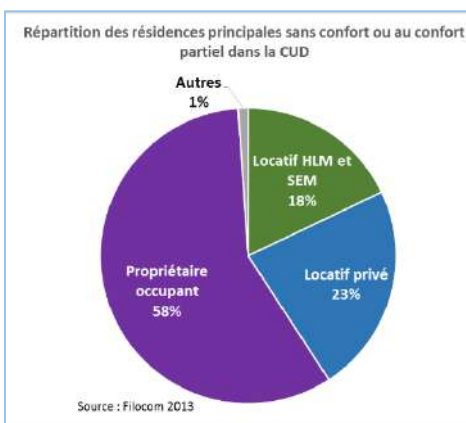


2.3. LE CONFORT DES LOGEMENTS

Globalement, peu de logements sans confort sont relevés dans la communauté urbaine de Dunkerque, 1 209 logements en 2013.

A ceux-ci, viennent s'ajouter 13 235 logements au confort partiel.

Ces logements, sans confort ou au confort partiel, sont situés à 81 % dans le parc privé, dont 23 % dans le parc locatif privé et 58 % dans le parc de propriétaires occupants.



*Sans confort = ni baignoire, ni douche, ni wc individuel
 Tout confort = baignoire ou douche, wc individuel et chauffage central
 Confort partiel = les autres possibilités.*

2.4. L'ANCIENNETE DU PARC IMMOBILIER

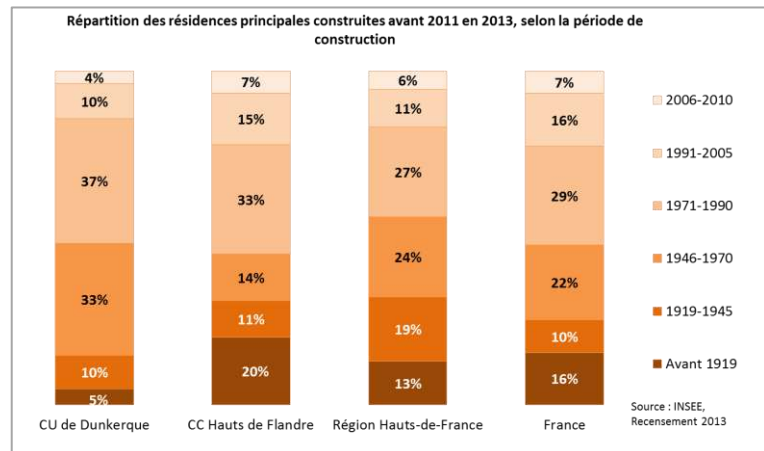
La communauté urbaine de Dunkerque ne compte que peu de logements très anciens, d'avant 1945.

Un tiers du parc immobilier a été construit entre 1946 et 1970, période de la reconstruction d'après-guerre et du début de la « vague » démographique avec l'industrialisation sur l'eau.

48 % des logements datent d'avant 1970, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques.

Un peu plus d'un autre tiers des logements a été construit entre 1971 et 1990.

La majeure partie des logements a été construite avant 1990.



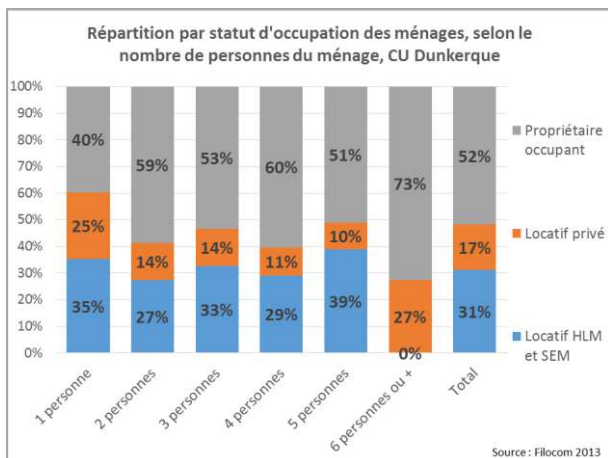
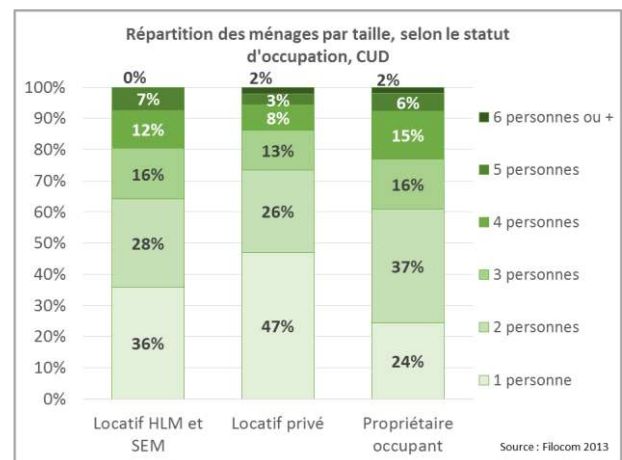
2.5. L'OCCUPATION SELON LE TYPE DE RESIDENCES PRINCIPALES

2.5.1. Le nombre de personnes selon le statut d'occupation

Le parc locatif accueille plus de personnes seules, notamment le parc privé.

Ainsi, 47 % des locataires du parc privé sont des personnes seules, 36 % des locataires du parc social et 24 % des propriétaires occupants.

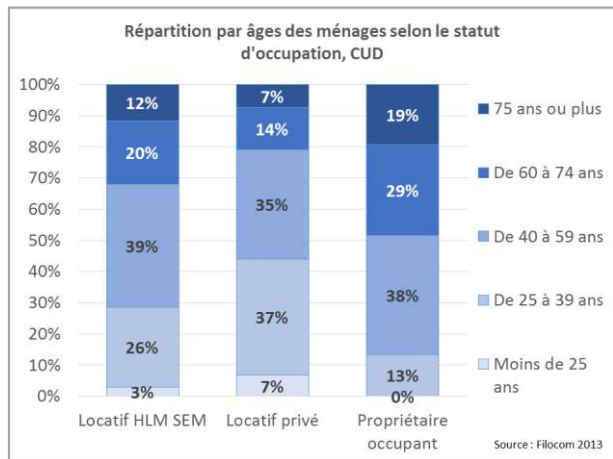
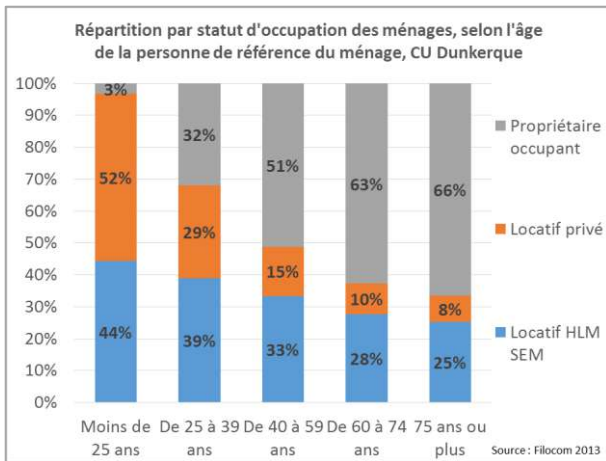
Les personnes seules se logent à 60 % dans le parc locatif, 35 % dans le parc locatif social, 25 % dans le parc locatif privé.



2.5.2. L'âge des ménages selon le statut d'occupation

Le parc locatif privé accueille une population plus diversifiée en âge : 44 % de moins de 40 ans, 35 % de 40-59 ans et 21 % de 60 ans et plus.

Les plus jeunes se logent pratiquement exclusivement dans le parc locatif, 44 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif social et 52 % dans le parc locatif privé.



3. LE MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT

3.1. LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Le marché immobilier s'étant au-delà de la communauté urbaine de Dunkerque.

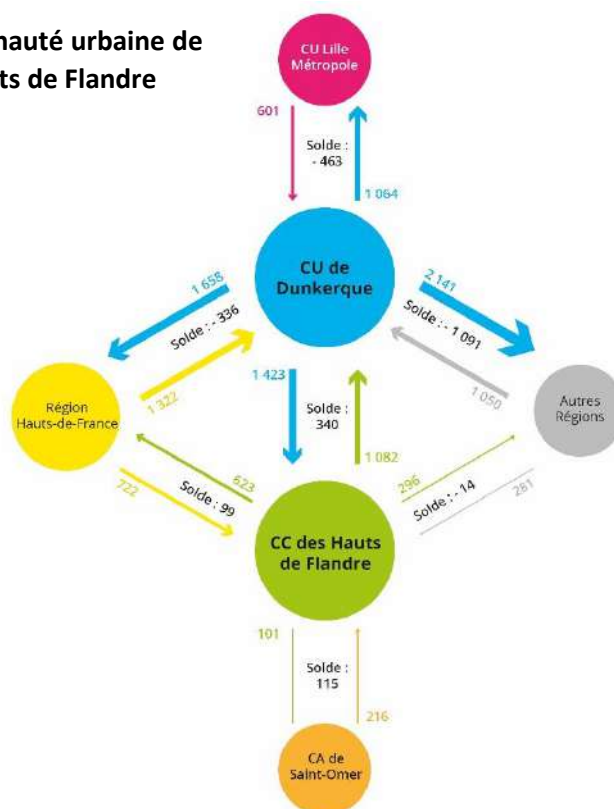
Les interactions avec la communauté de communes des Hauts de Flandre sont nombreuses dans les parcours résidentiels des Dunkerquois.

Ces deux intercommunalités forment un même territoire de marché immobilier.

Schéma des mobilités résidentielles entre la communauté urbaine de Dunkerque et la communauté de communes des hauts de Flandre

En un an, 1 423 personnes ont quitté la CUD pour s'installer dans la CCHF. Dans le même temps, 1 082 ont fait le chemin inverse.

La communauté urbaine de Dunkerque a un solde migratoire négatif avec la CCHF (- 340 habitants pas an) mais aussi avec la Métropole Lilloise (-463 habitants par an), le reste de la région des Hauts de France (-336 habitants par an), ainsi qu'avec les autres régions de France (-1 091 habitants par an).



bagur Source : INSEE, MIGCOM 2013

Transactions CUD :

- 84 % des ventes de maisons dans la CUD sont réalisées par des acheteurs résidant déjà dans la CUD.

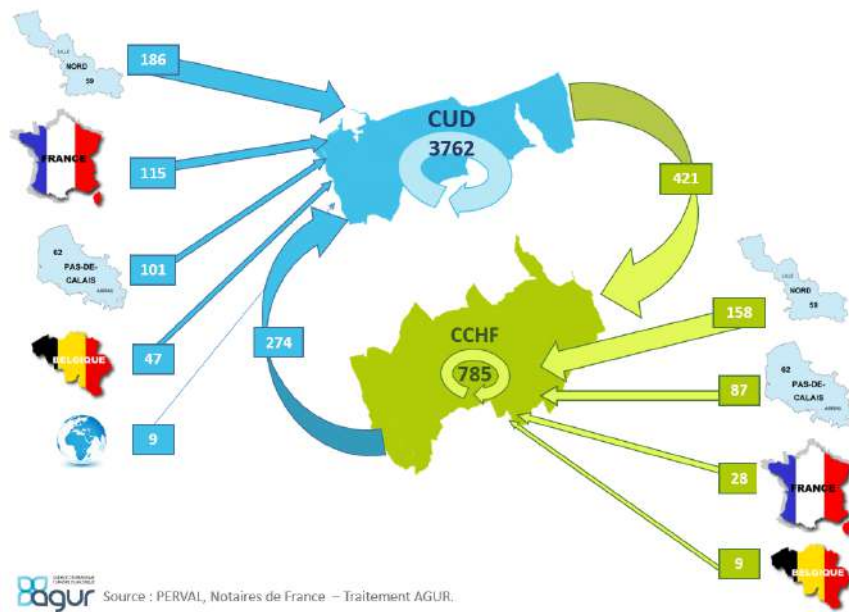
- 6 % de ménages résidant dans la CCHF.

Transactions CCHF :

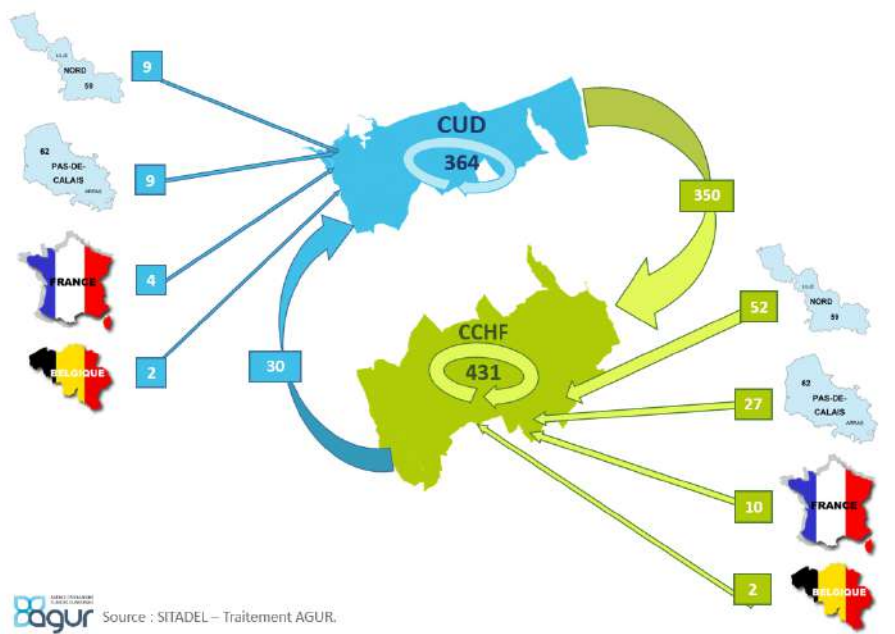
- 53 % des ventes de maisons dans la CCHF sont réalisées par des acheteurs résidant déjà dans la CCHF.

- 28 % de ménages résidant dans la CUD

Origine des acheteurs de maisons entre 2010 et 2015.



Origine des constructions de maisons entre 2010 et 2015.



Constructions CUD :

- 87 % des constructions de maisons dans la CUD sont réalisées par des acheteurs résidant déjà dans la CUD.

- 7 % de ménages résidant dans la CCHF.

Transactions CCHF :

- 49 % des constructions de maisons dans la CCHF sont réalisées par des acheteurs résidant déjà dans la CCHF.

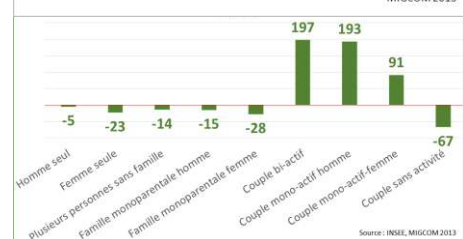
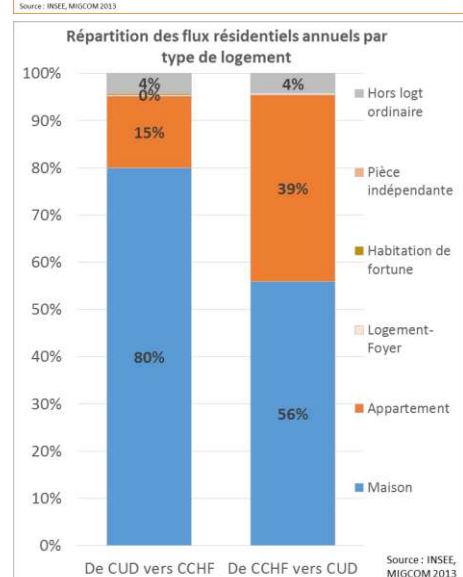
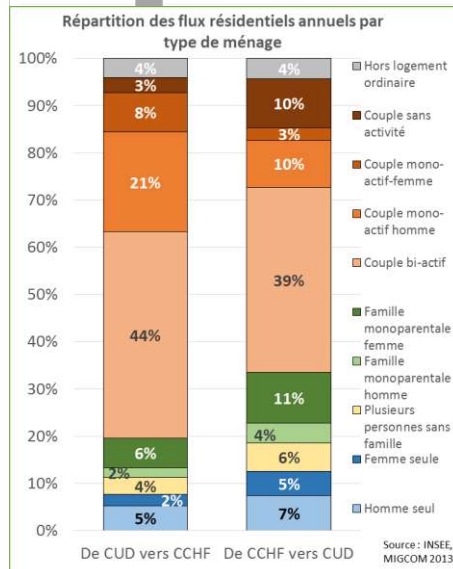
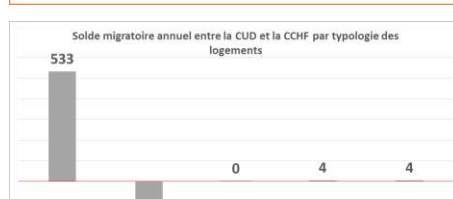
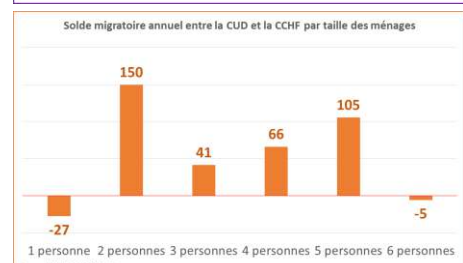
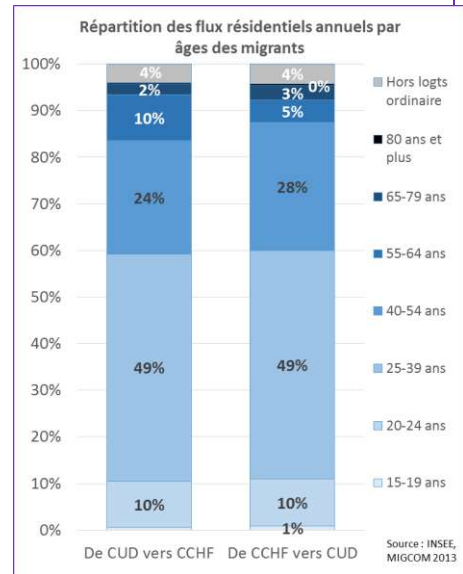
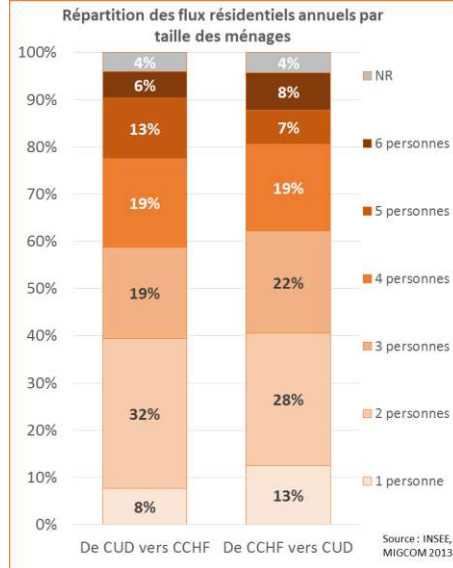
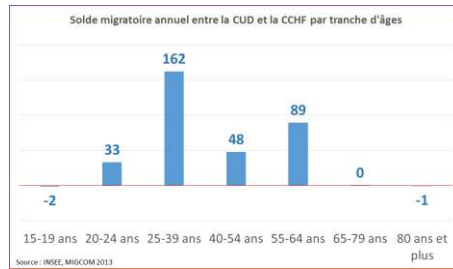
- 40 % de ménages résidant dans la CUD.

Les échanges migratoires internes à la région Flandre-Dunkerque, entre la communauté urbaine de Dunkerque et la communauté de communes des Hauts de Flandre ; ;

Le solde migratoire entre la CUD et la CCHF est favorable à cette dernière. Près de 1 100 personnes de la communauté urbaine de Dunkerque résidaient l'année précédente dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre. A l'inverse, la CCHF compte près de 1 420 personnes qui résidaient l'année d'avant dans la communauté urbaine de Dunkerque.

La CCHF gagne de la population ayant entre 20 à 64 ans, mais principalement des personnes de 25-39 ans (49 %), des ménages actifs, et même bi-actifs (44 %), d'au moins 2 personnes et souvent plus (37 % de ménages de 4 personnes et plus), venant s'installer dans des maisons (80 %).

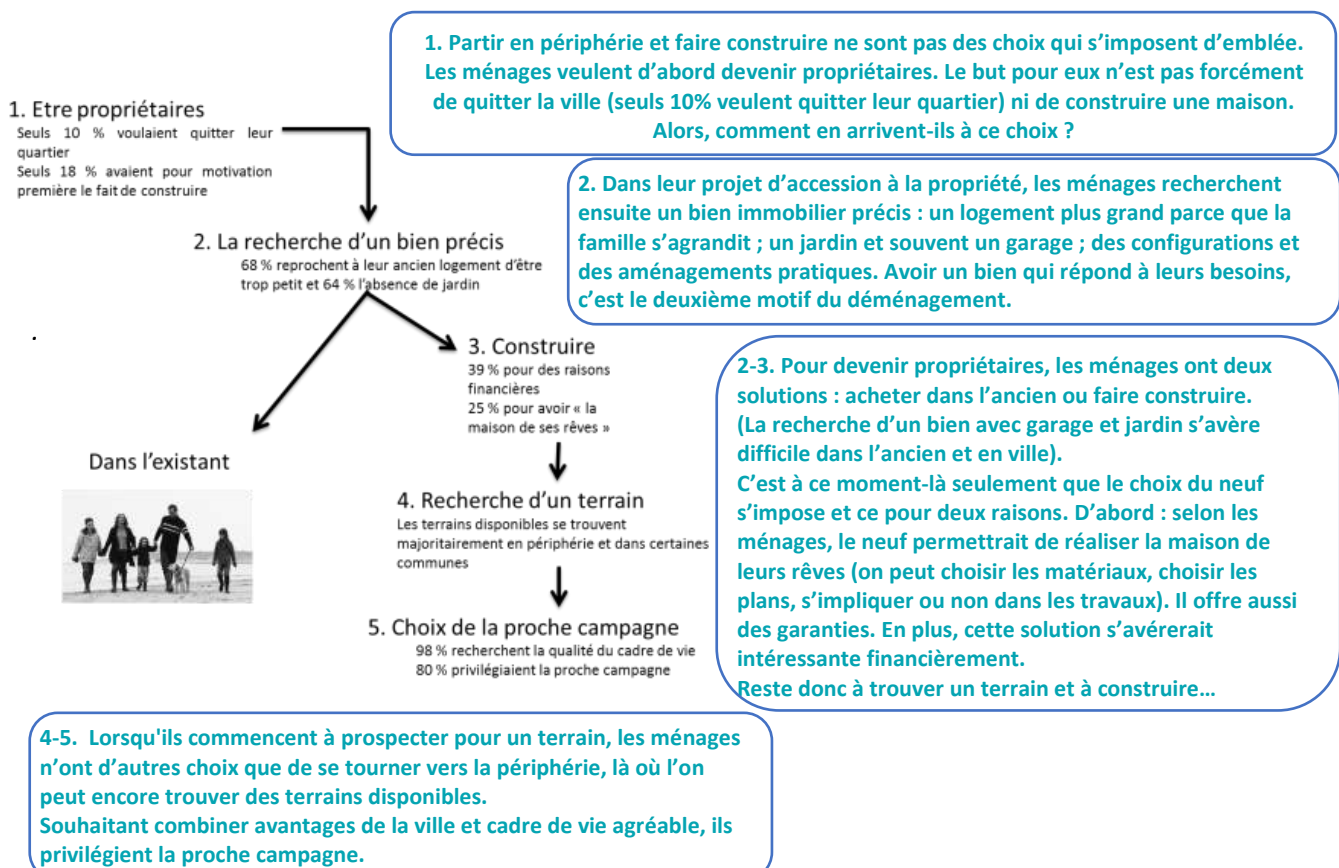
A l'inverse, la CUD gagne de la population parmi les personnes seules ou les familles monoparentales (41 % des petits ménages d'une ou deux personnes), venant s'installer dans une maison (56 %), ou un appartement (39 %).



Quelles sont les motivations à l'origine du projet des ménages ayant fait construire leur logement en périphérie du centre d'agglomération de Dunkerque ?

« Devenir propriétaire d'une maison » est la motivation première des ménages qui ont quitté le cœur d'agglomération de Dunkerque et qui ont fait construire.

Etude AGUR, « Des clés pour comprendre le territoire 2007, Le foncier : une ressource à consommer... avec modération! »



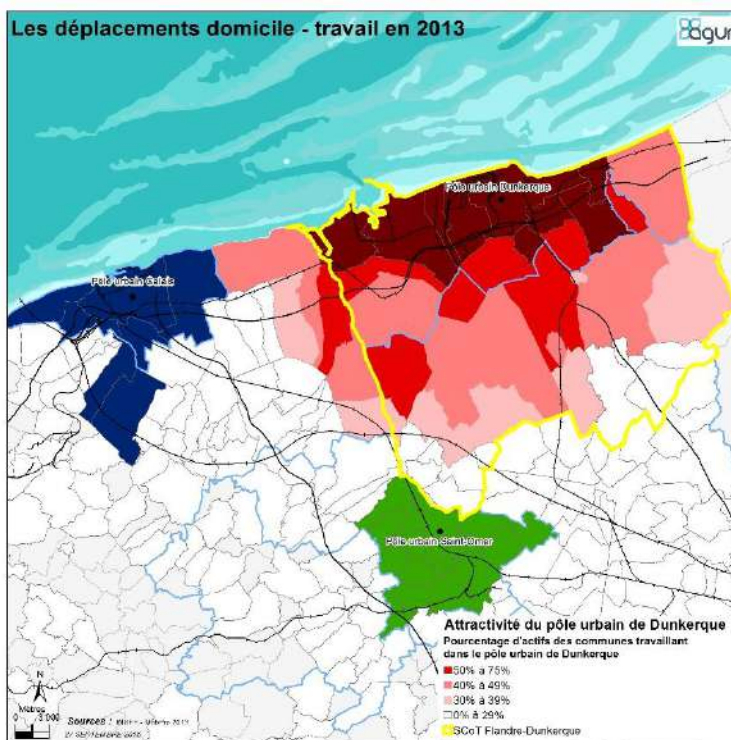
La succession d'arbitrages amène certains secteurs géographiques à être plus recherchés que d'autres.

3.2. LA MOBILITE DOMICILE/TRAVAIL

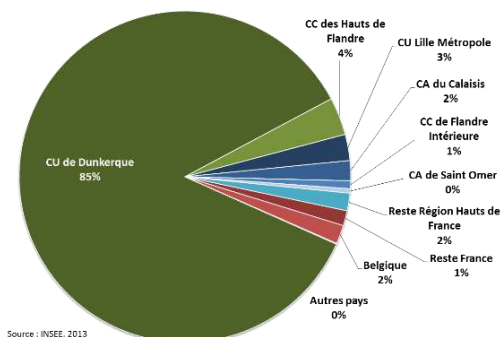
Le pôle urbain de Dunkerque est un pôle d'emploi important, dont l'attractivité s'étend au-delà des limites intercommunales, principalement vers la communauté de communes des Hauts de Flandre, et même des limites départementales, vers le Calaisis.

Ainsi, 43 % des actifs habitants dans la communauté de commune des Hauts de Flandre viennent travailler dans le pôle urbain de Dunkerque. Cette proportion monte à 70 % parmi les actifs résidant à Uxem, 61 % des actifs de Steene, 60 % de Brouckerque, 57 % de Socx ou 55 % de Saint-Pierrebrouck ou de Bierne.

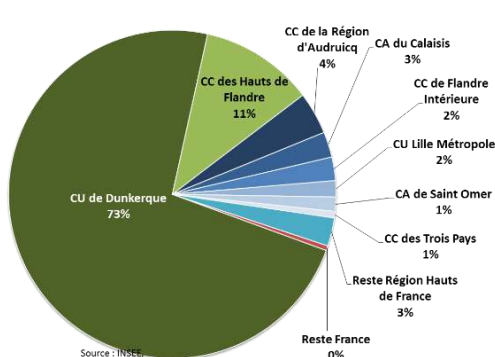
Dans le Pas-de-Calais, 50 % des actifs de Saint-Folquin, travaillent dans le pôle urbain de Dunkerque, 43 % des actifs de Saint-Marie-Kerque, 41 % des actifs de Oye-Plage, ou 40 % de Saint-Omer-Capelle.



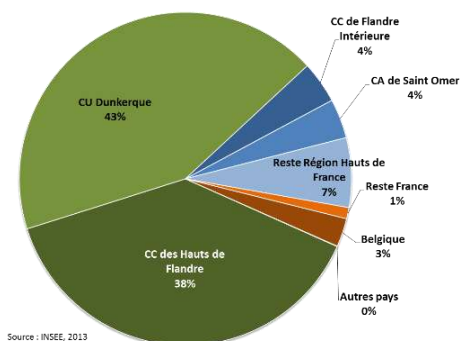
Où travaillent les habitants de la CUD, en 2013 ?



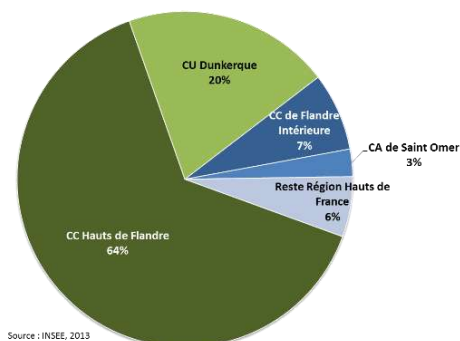
Où résident les personnes travaillant dans la CUD, en 2013 ?



Où travaillent les habitants de la CCHF, en 2013 ?

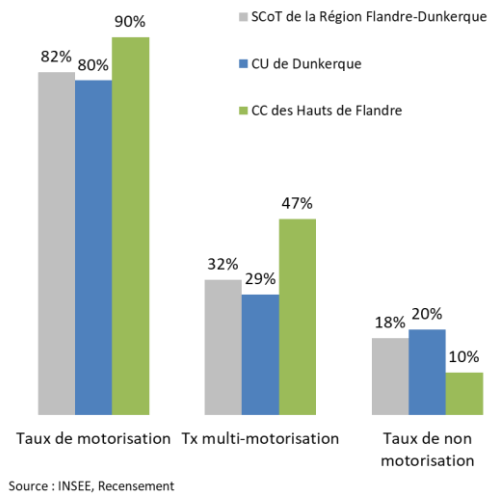
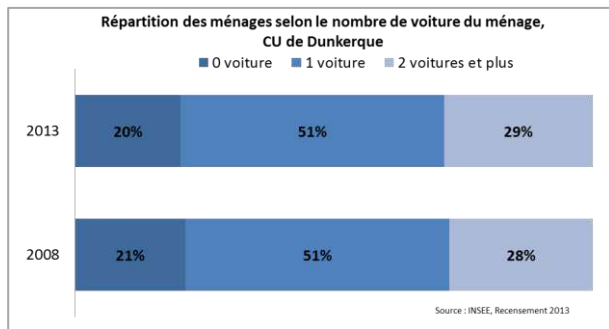


Où résident les personnes travaillant dans la CCHF, en 2013 ?



La bonne desserte routière du pôle urbain facilite l'étalement de la mobilité quotidienne. Avec elle se développe le taux de motorisation, qui atteint en 2013, 80 % dans la communauté urbaine de Dunkerque (+ 0,9 point en 5 ans) et 90 % dans la communauté de communes des Hauts de Flandre (+ 1,4 point en 5 ans).

L'augmentation de la motorisation est portée par l'évolution de la multi-motorisation



LA NON MOTORISATION

Des écarts de taux de non motorisation

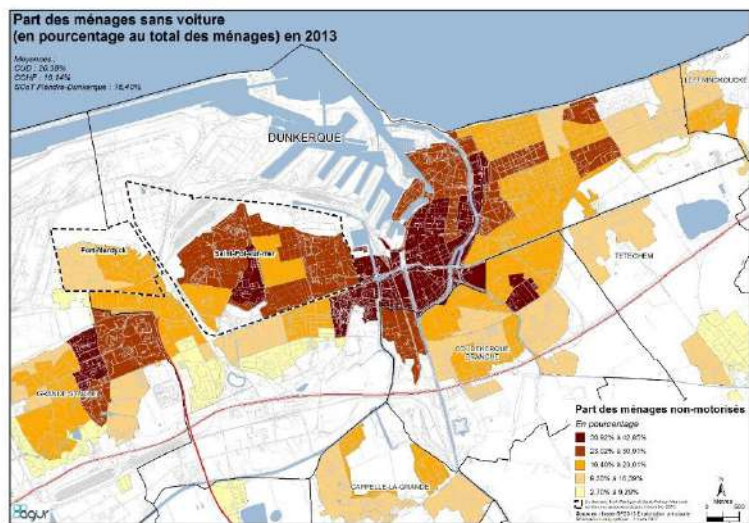
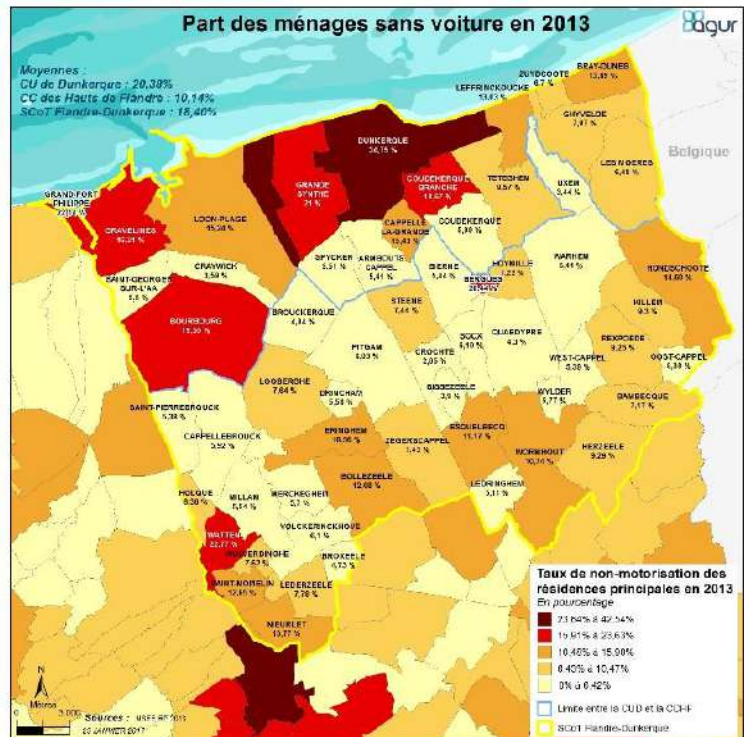
Les écarts de taux de motorisation reflètent des situations de dépendance à la voiture dans certaines communes, notamment vis-à-vis de l'offre en matière de transport collectif et de l'accès aux équipements et services.

Dans la communauté urbaine de Dunkerque, 20 % des ménages n'ont pas de voiture.

Vivre sans voiture est souvent lié à la situation économique des ménages

A l'échelle des quartiers : en centre d'agglomération, les secteurs où les taux de non motorisation sont les plus importants concentrent également le plus de fragilités sociales.

Ces territoires les plus concernés sont ceux du quartier Europe à Grande-Synthe, du quartier Jean Bart Guynemer à Saint-Pol-sur-Mer, des quartiers du Jeu de Mail-Carré, du Carré de la Vieille-Ile Jeanty, de la Basse Ville et des Glacis à Dunkerque.

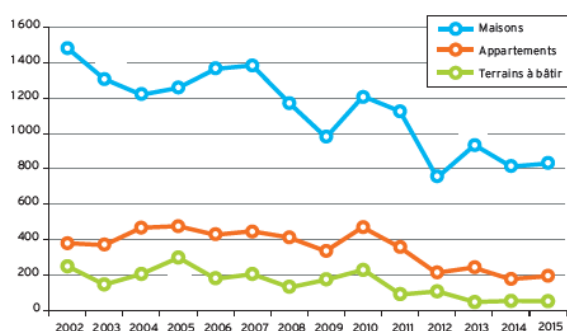


3.3. LA SITUATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier est en diminution depuis plusieurs années, avec une baisse franche du nombre de transactions, et ce sur les maisons, comme sur les appartements et les terrains à bâtir.

Cette diminution touche la communauté urbaine de Dunkerque, mais aussi la communauté de communes des Hauts de Flandre. Toutefois, en 2014 et 2015, une certaine stabilité est observée.

Évolution du nombre de transactions immobilières à usage d'habitation, acquéreurs particuliers, enregistré par PERVAL dans le SCoT de la région Flandre-Dunkerque



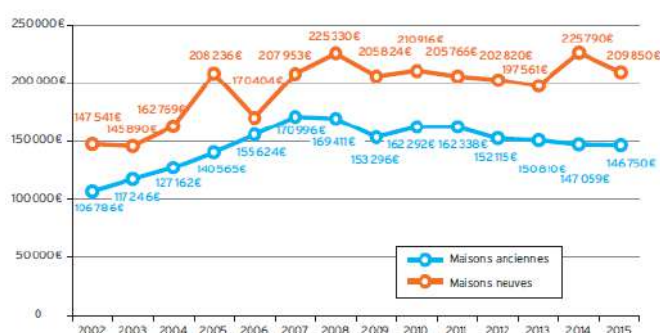
Source : PERVAL, traitement AGUR

3.4. LES PRIX

Les prix des maisons anciennes continuent de diminuer, le prix médian étant passé sous les 150 000 € depuis 2 ans.

En 2015, 52 % des transactions concernant des maisons de plus de 5 ans portent sur des biens d'une valeur inférieure ou égale à 150 000 €. Celles-ci sont localisées principalement dans les quartiers anciens des communes de Coudekerque-Branche, et Dunkerque-Saint-Pol-sur-Mer, Petite-Synthe et Rosendaël.

Évolution du prix médian des maisons, en euros constants 2015 dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Les maisons de plus de 5 ans vendues entre 150 000 et 200 000 € sont localisées principalement dans les communes de Coudekerque-Branche et Dunkerque dans les quartiers de Petite-Synthe, Rosendaël et Malo-les-bains. Dans la communauté de communes des Hauts de Flandre, en 2015, on retrouve ces ventes principalement à Wormhout.

Les prix les plus élevés s'observent majoritairement dans le quartier de Malo-les-Bains à Dunkerque, puis dans la commune de Tétéghem.

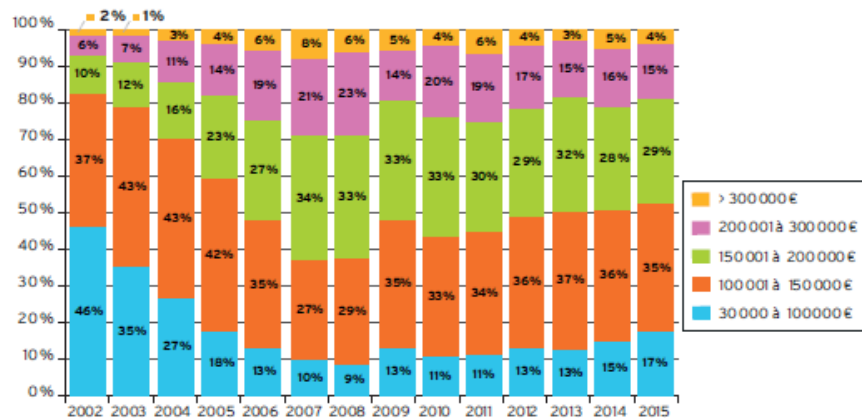
Le secteur notarial de Dunkerque fait partie des plus chers de la Région Nord - Pas-de-Calais, pour le marché des maisons, après les secteurs du Touquet et de Lille.

La proportion des transactions inférieures à 150 000 € remonte. Plus d'un tiers de ces transactions porte sur des biens construits avant 1948 et 73 % avant 1970 (avant toute norme énergétique). Il s'agit le plus souvent de maisons nécessitant des travaux. Ces maisons sont à 66 % des logements

énergivores (classement énergétique E, F ou G), soit 23 points de plus que les maisons anciennes vendues à un prix supérieur.

Ces maisons, dont le prix ne dépasse pas 150 000 €, ont une surface moyenne habitable de 94,4 m² pour 4,7 pièces en moyenne.

Répartition des transactions immobilières par tranches de prix des maisons anciennes, en euros constants 2015, dans le SCoT de la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Les ménages acquéreurs de ces maisons sont à 59 % des personnes seules (47 % de célibataires, 10 % de divorcés et 2 % de veufs) et 41 % des couples (31 % mariés, 9 % pacsés et 1 % remariés), à l'inverse des ménages acquérant des maisons à plus de 150 000 € qui sont à 64 % des couples.

Ces maisons sont achetées à 58 % par des ménages employés ou ouvriers et 25 % par des professions intermédiaires.

Les ménages employés ou ouvriers ayant acquis une maison ancienne en 2015 ont majoritairement investi moins de 150 000 €.

Ces ménages sont en moyenne plus jeunes que les ménages acquérant un bien supérieur à 150 000 €, à l'inverse des vendeurs de ces biens qui sont plus âgés.

Les prix des appartements anciens restent stables tandis que les prix dans le neuf sont orientés à la baisse.

Le prix médian au m² dans le secteur notarial de Dunkerque est en dessous de la moyenne régionale.

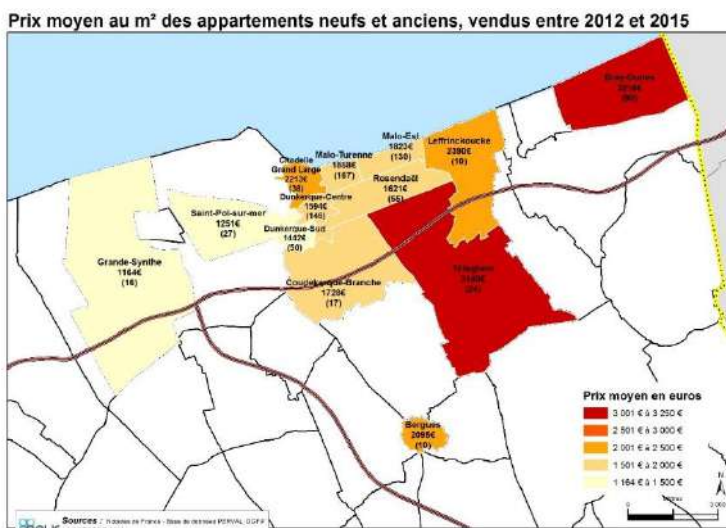
Évolution du prix médian au m² des appartements, en euros constants 2015, dans le SCoT de la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

- En 2015, le marché des appartements dunkerquois se décompose en trois segments :
- Le **marché du neuf**. En promotion immobilière, les prix annoncés pour un T3 s'échelonnent de 3 060 €/m² (Leffrinckoucke résidence du parc, Malo-les-Bains avenue Loubet, Téteghem résidence Picasso) à 3 130 €/m² (quai de la Cunette au Grand Large à Dunkerque). Dans la CC des Hauts de Flandre, à Wormhout, le prix des appartements neufs est de l'ordre de 2 200 à 2 300 €/m².
- Le secteur de l'accession sociale propose des programmes en location accession (financement PSLA : Prêt social location accession) pour des prix compris entre 2 015 €/m² à Grande-Synthe à 2 200 €/m² à Petite-Synthe.

- **Le marché des appartements anciens**, avec, dans les immeubles de la reconstruction du centre de Dunkerque, des transactions comprises entre 1 300 et 2 000 €/m². Des prix plus bas pour des logements d'un état moyen dans des copropriétés des années 1960-1970, 900 à 1 200 €/m² (résidence Britannia à Malo, résidence du Waeteraere à l'Île Jeanty). Et des prix approchant ou dépassant les 2 000 €/m² dans les immeubles des années 1980-1990 à Malo-les-Bains.
- **Les résidences secondaires**, notamment à Bray-Dunes, où des appartements d'occasion se sont vendus à plus de 3 800 €/m².

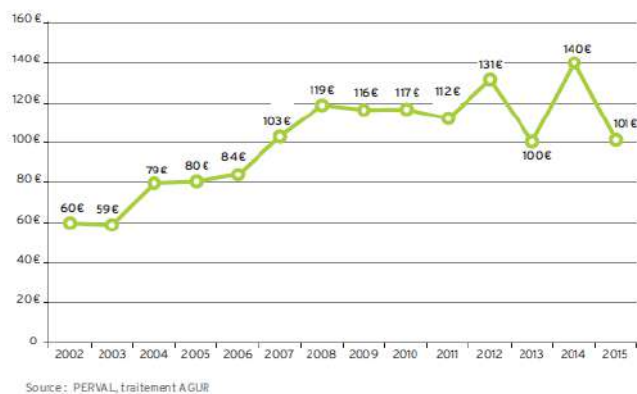


Le prix médian des terrains à bâtir varie fortement d'une année sur l'autre en fonction des opérations de lotissements. Ainsi, en 2012 et 2014, le prix médian a atteint 130 €/m² et 140 €/m², tiré vers le haut par des ventes de terrains dans des secteurs prisés du territoire où les prix sont élevés (notamment à Tétéghem et dans la CC des Hauts de Flandre à Bierne, et Wormhout).

En 2015, comme en 2013, le prix médian des ventes de terrain à bâtir est de 100 €/m², du fait d'une offre moins importante et dans des secteurs où les prix sont moins élevés.

En 2015, le marché est principalement actif dans la communauté de communes des Hauts de Flandre. L'offre est localisée dans les communes situées à proximité des autoroutes A25 et A16. Les prix s'échelonnent de 85 €/m² à Bissezeele à 140 €/m² à Wormhout.

Évolution du prix médian des terrains à bâtir en €/m², en euros constants 2015, dans le Scot de la région Flandre-Dunkerque



Un marché immobilier sectorisé : l'est du territoire plus prisé que l'ouest

D'après les transactions effectuées entre 2012 et 2015, le secteur le plus prisé du Scot de Flandre-Dunkerque se situe au nord-est du territoire, principalement dans la CUD, dans le quartier de

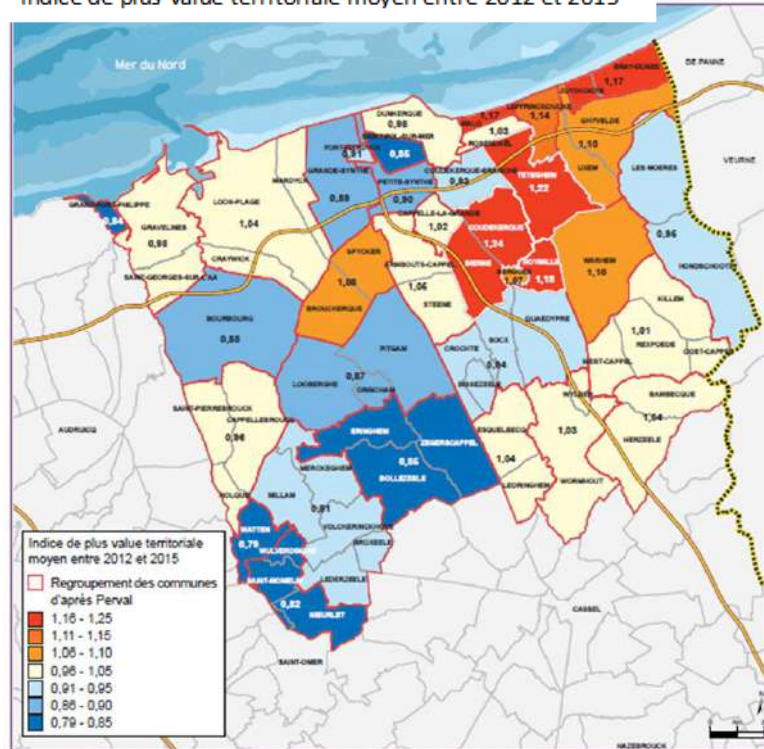
Dunkerque-Malo et les communes de Zuydcoote, Bray-Dunes, Tétéghem et Coudekerque-Village. En effet, leur indice de plus-value territoriale¹² se situe entre 1,17 et 1,24.

Cela signifie qu'une maison ancienne habituellement vendue 100 000 euros dans le Scot de la région Flandre-Dunkerque pourra atteindre 124 000 € si elle se situe dans le secteur de Coudekerque-Village (indice de plus-value 1,24).

Dans la partie centrale et ouest du territoire de la CUD, Spycker enregistre l'indice de plus-value le plus important, 1,08, alors que les autres communes ont un indice de plus-value inférieur à 1,05.

Par ailleurs, la comparaison des transactions entre 2011-2014 et 2012-2015 permet de constater une augmentation de l'attractivité du secteur est avec des indices de plus-value qui ont augmenté passant ainsi de 1,15 à 1,17 pour Dunkerque-Malo, de 1,2 à 1,22 pour Tétéghem et de 1,21 à 1,24 pour Coudekerque-Village.

Indice de plus-value territoriale moyen entre 2012 et 2015



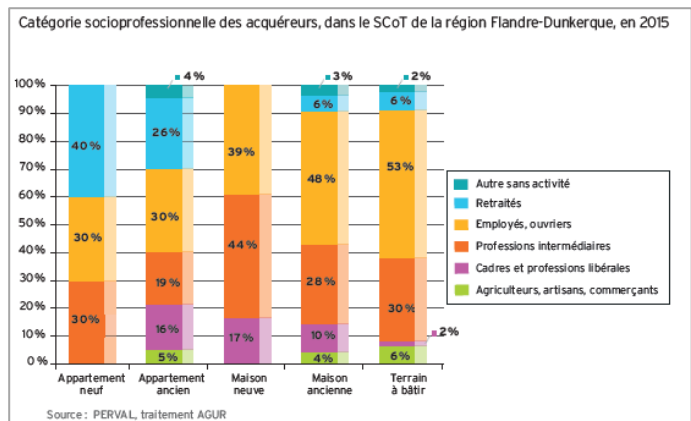
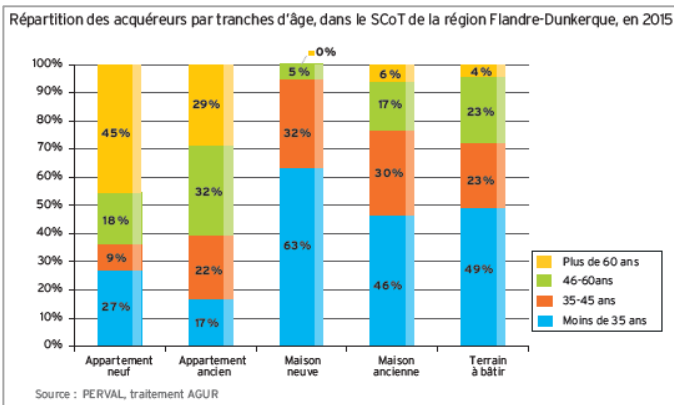
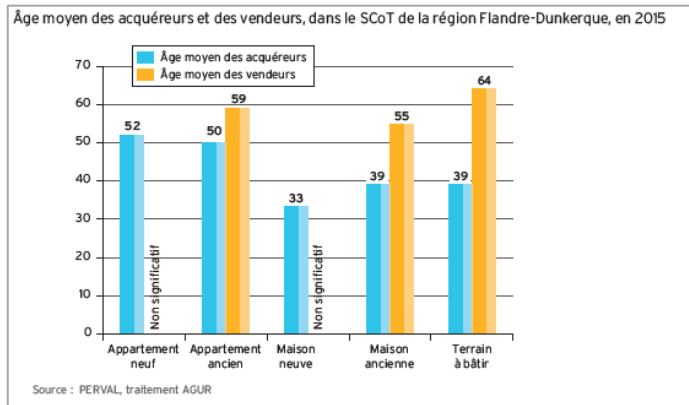
¹² L'indice de plus-value territoriale (IPVT), mis au point par l'AGUR en 2007, mesure la différence constatée entre le prix théorique d'un bien immobilier et le prix réel lié à son emplacement géographique. Plus cet indice est élevé pour une commune, plus celle-ci est prisée par les acquéreurs.

Le profil des acquéreurs et des vendeurs

Globalement, les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs.

Tandis que les jeunes ménages s'orientent davantage vers les maisons et les terrains à bâtir, le marché des appartements, et du neuf en particulier, est recherché par les ménages plus âgés.

Les cadres et professions intermédiaires soutiennent le marché des maisons neuves, tandis que les maisons anciennes et les terrains à bâtir sont plus prisés par les employés et ouvriers. Les appartements neufs sont fortement appréciés par les ménages retraités.

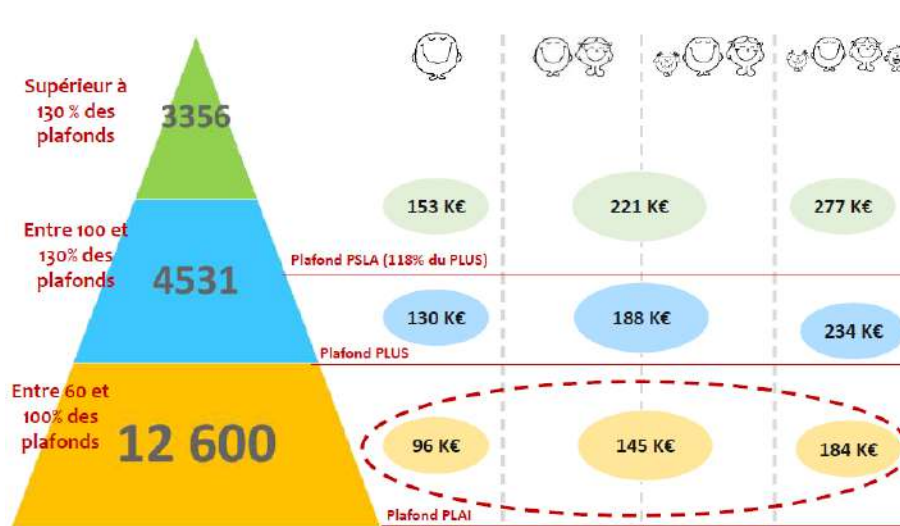


3.5. L'ACCESSION SOCIALE

En 2014, le bureau d'étude SEMAPHORES a réalisé une étude, à la demande de la communauté urbaine de Dunkerque, sur le marché de l'accession sociale à la propriété.

Voici les principaux enseignements qui en découlent :

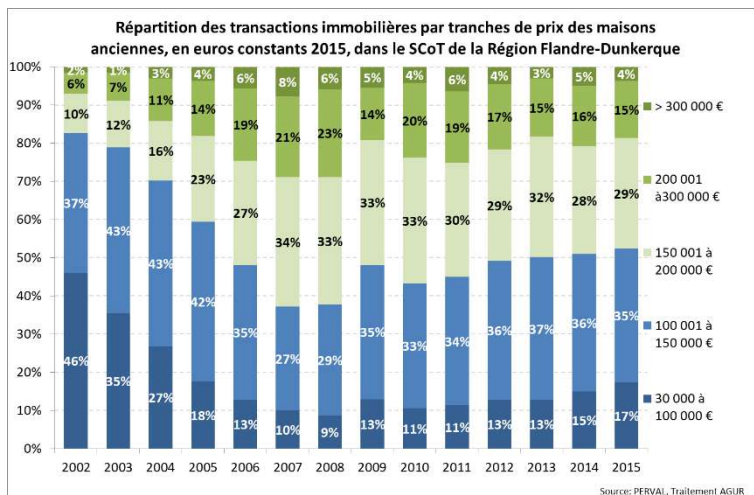
- Il existe une demande pour de l'accession « sociale » à la propriété sur le territoire, mais au profil plutôt social qui complexifie les conditions d'accès à la propriété, à la fois en terme de projection dans un projet d'accession et de capacités à le faire aboutir.
- Les projets d'accession sont dans la grande majorité motivés par le souhait de quitter le collectif : pour beaucoup de ménages, l'accès à une habitation individuelle est associée à un parcours résidentiel ascendant.
- L'offre en accession « sociale » à la propriété se développe.
- Mais les conditions de marché placent chaque opération dans un impératif de « juste » positionnement pour être en mesure de concurrencer l'ancien et le lot à bâtir.
- L'engagement d'opérations en zones ANRU est très délicat et nécessite que le renouvellement de l'attractivité du quartier soit engagé.



Les demandes trouvent une diversité d'offre sur le territoire avec une grande accessibilité du marché de l'ancien, qui est le premier vecteur de l'accession sociale et constitue une concurrence du lot à bâtir hors CUD :

- L'accession sécurisée / PSLA est une activité pas si morose en termes de mise en vente : environ 30 mises sur le marché par an
- La vente HLM est un « vecteur silencieux » de l'accession très sociale : 45 par an entre 2009 et 2013, en augmentation (62 en 2016). Un stock de 1 380 logements locatifs sociaux a été proposé à la vente en 2015.

- Les logements anciens constituent un marché qui offre des perspectives : 52 % des ventes de maisons anciennes inférieures à 150 000 €.
- Les lots à bâtir sont un marché qui offre des perspectives, notamment en périphérie : en juin 2015, 10 terrains commercialisés dans la CUD, 125 dans la communauté de communes des Hauts de Flandre.



Les opérations d'accèsion sociales se sont pour l'heure positionnées sur des budgets trop élevés par rapport à la clientèle cible (PSLA) et n'ont pas encore trouvé la stratégie et les relais de commercialisation adaptés pour la capter.

Il existe un effet de seuil à 150 000 -160 000 €.

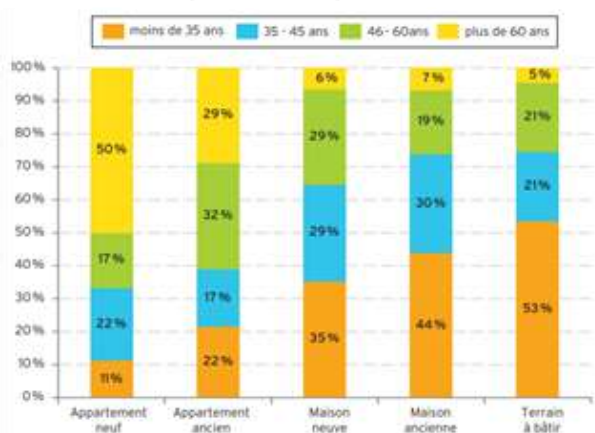
Il y a des difficultés de commercialisation sur les grands logements, et davantage de difficultés sur le collectif.

Une segmentation du marché immobilier :

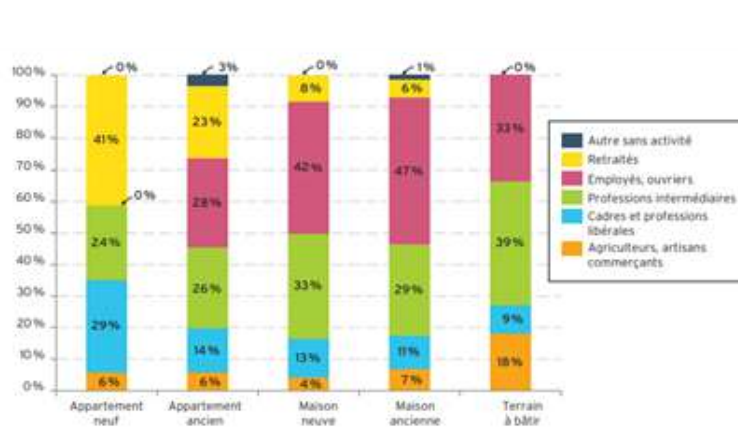
Un marché de l'individuel qui, dans son ensemble (neuf, ancien, terrain à bâtir), est davantage prisé par les ménages de moins de 35 ans : le marché du lot à bâtir en particulier.

Un marché du collectif est davantage prisé par les ménages de plus de 46 ans, en particulier sur le segment collectif neuf qui comptait, en 2013, 50% d'acquéreurs de plus de 60 ans et 41% d'acquéreurs retraités ainsi que par les cadres (29%).

Répartition des acquéreurs par tranches d'âges, dans la zone d'emploi de Dunkerque en 2013.



Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs, dans la zone d'emploi de Dunkerque en 2013.



Source : PERVAL, notaires de France ; Traitement AGUR

3.6. LES LOYERS

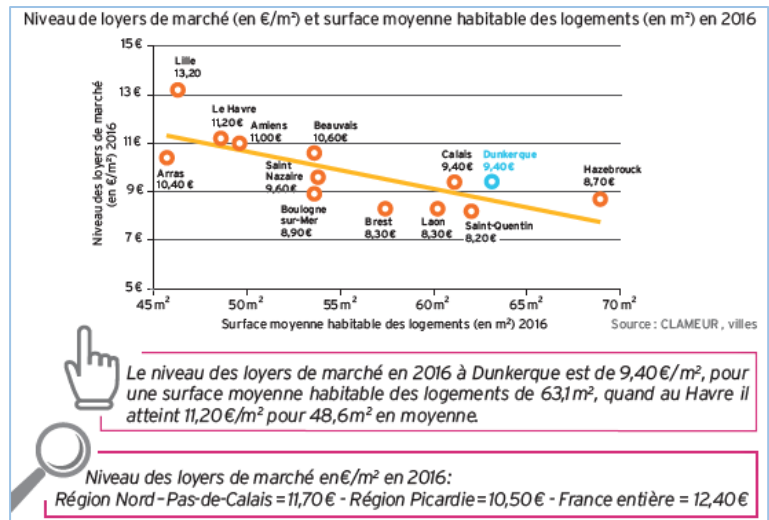
En 2016, les loyers, dans la commune de Dunkerque, font partie des moins élevés, par rapport aux autres villes de la région ou à d'autres villes portuaires.

La surface moyenne plus grande des logements locatifs dunkerquois explique cet écart. En effet, les niveaux de loyers de marché sont plus bas là où les surfaces moyennes habitables sont les plus grandes.

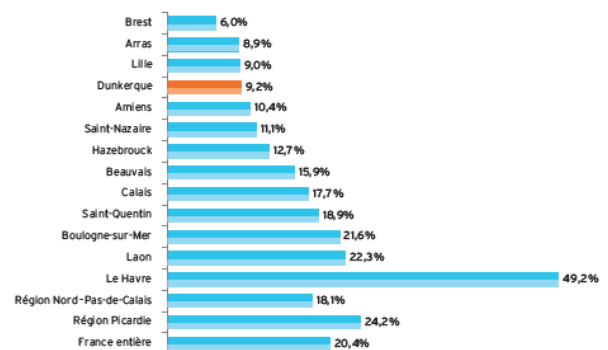
La mobilité des locataires dunkerquois augmente fortement. En 2016, le taux de mobilité résidentielle dans le parc locatif privé dunkerquois est l'un des plus importants de la région avec une durée moyenne d'occupation parmi les plus basses : 33,7 % des logements locatifs privés ont changé de locataires en 2015 ; les locataires sont restés en moyenne dans leur logement 35,6 mois.

A Dunkerque comme à Lille et Arras, mais plus qu'à Brest, l'investissement des propriétaires est faible entre deux locations.

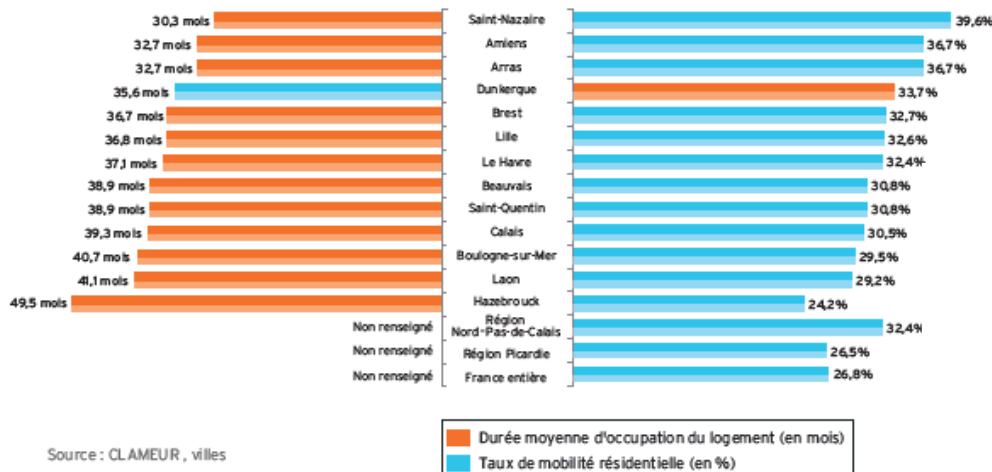
A titre de comparaison, au Havre, la politique de réhabilitation des logements anciens porte ses fruits : entre deux locations, près de la moitié des logements font l'objet de travaux.



Part des relocations après travaux (en %) en 2016



Mobilité des locataires du parc privé en 2015



3.7. LA SOLVABILITE DES MENAGES

Une faible solvabilité des ménages

Seuls 49,5 %⁽³⁾ des ménages de la région Flandre-Dunkerque peuvent financer l'achat d'une maison de 146 750€ (prix correspondant à la maison médiane de la région Flandre-Dunkerque⁽²⁾) en emprunt total sur 20 ans, contre 53,1 % en moyenne nationale.

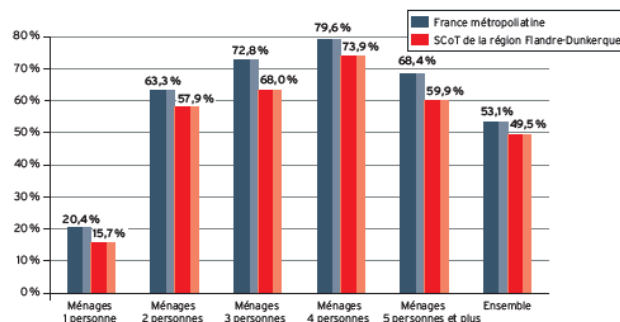
L'indice de solvabilité des ménages s'améliore, principalement du fait de la diminution des taux d'emprunts immobiliers. La baisse du prix médian des maisons anciennes et l'augmentation des revenus ne jouent qu'à un niveau moindre dans cette amélioration.

Le revenu fiscal annuel médian⁽¹⁾ en 2013 sur le territoire s'élève à 18 144 euros par unité de consommation, soit 1 950 euros de moins que pour l'ensemble de la France métropolitaine.

La solvabilité des ménages varie fortement selon leur taille et l'âge de la personne de référence.

Les ménages déjà propriétaires de leur logement ont un indice de solvabilité de 17 points supérieur à l'ensemble de la population. Cette capacité d'achat plus élevée est en plus confortée par le patrimoine immobilier qu'ils possèdent.

Indice de solvabilité en fonction du nombre de personnes du ménage

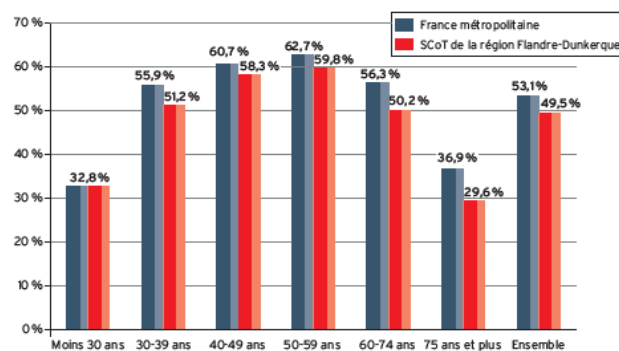


Source : INSEE, FiloSoFi 2013 et DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011, selon un taux d'emprunt fixe de 1,6%, hors frais de dossier.



59,9% des ménages dunkerquois de 5 personnes et plus peuvent acquérir une maison de 146750€ sans apport et en empruntant sur 20 ans, contre 68,4% en moyenne nationale.

Indice de solvabilité selon l'âge de la personne de référence du ménage



Source : INSEE, FiloSoFi 2013 et DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011, selon un taux d'emprunt fixe de 1,6%, hors frais de dossier.

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. Il comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

⁽¹⁾ **La médiane du revenu fiscal par ménage** partage les ménages en deux groupes : la moitié des ménages déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu supérieur. Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus des ménages au sein d'une zone.

⁽²⁾ **Le prix médian des maisons** est le prix au-dessous duquel se situe la moitié des ventes de maisons anciennes de plus de 5 ans, et donc au-dessus duquel se situe l'autre moitié des ventes.

⁽³⁾ **L'indice de solvabilité** retenu ici est la part de ménages dont les revenus fiscaux déclarés permettent d'acheter un bien type (la maison au prix médian du territoire Flandre-Dunkerque) en emprunt total sur 20 ans (donc sans apport).

Pour le remboursement d'un prêt immobilier : Nous partons ici du prix médian des maisons anciennes vendues en 2015 sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque : 146 750 € (source : Perval, traitement : AGUR).

Selon les conditions bancaires relatives aux prêts immobiliers en octobre 2016 (emprunt de 146 750 € sur 20 ans au taux de 1,6 % hors frais de dossier), nous pouvons établir l'échéancier de prêt, soit le montant des mensualités qui devront être remboursées tout au long de la durée du prêt (759 €).

Le montant de ces mensualités, peut donc être rapporté à la disponibilité maximale en loyer (ou en remboursement de prêt) des ménages. Nous entendons par ce terme, le montant maximal disponible pour le paiement mensuel d'un loyer ou le remboursement des mensualités d'un prêt immobilier.

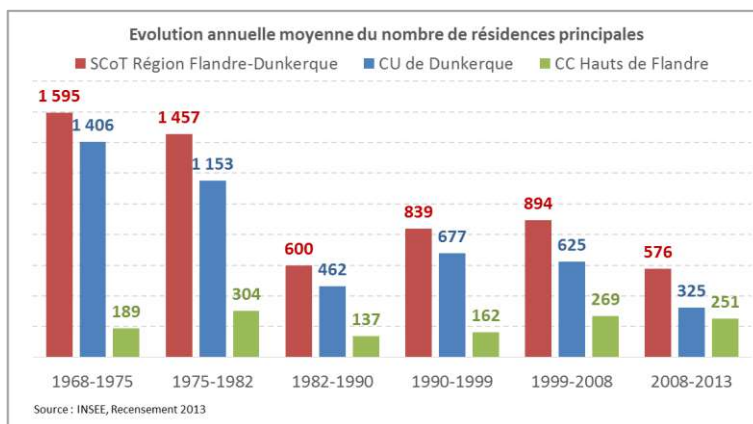
Par convention, cette disponibilité maximale est établie à 30 % du revenu fiscal mensualisé du ménage.

4. LES BESOINS EN LOGEMENTS

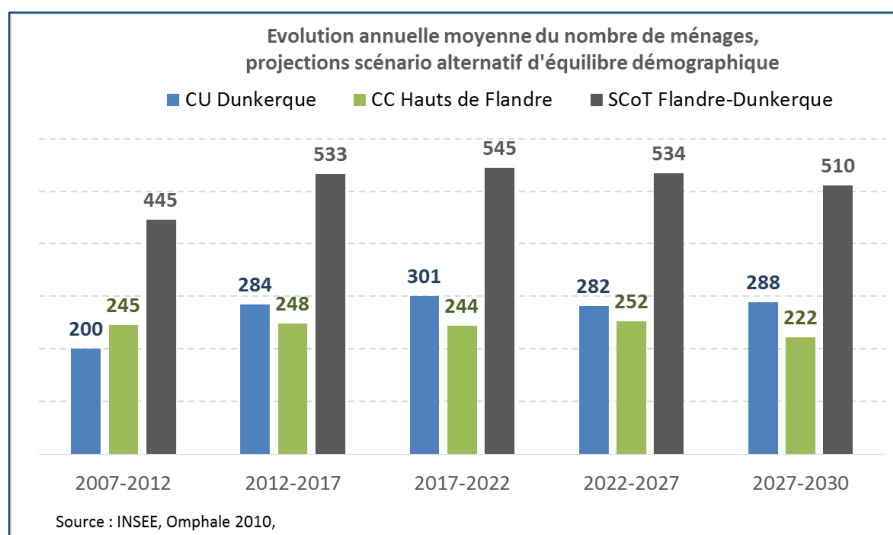
4.1. LES BESOINS LIES A L'AUGMENTATION DES MENAGES

L'augmentation continue des ménages crée des besoins en logements.

Aujourd'hui, malgré la perte de population, le nombre de ménages continue d'augmenter (Cf. partie Démographie « L'évolution des ménages »).



Demain, si l'attractivité résidentielle de la région Flandre-Dunkerque en général et de la CUD en particulier s'améliore et que le nombre d'emplois est stabilisé, alors le nombre de ménages dans la CUD pourrait nécessiter, en moyenne, une augmentation de 280 logements tous les ans. (Scénario de projection démographique alternatif de stabilité de la population Cf. parties Démographie « Quelle typologie de population demain ? » et « Quelle typologie des ménages demain ? »).



Un ménage étant égal à une résidence principale, il s'agit ici d'une partie du rythme de construction annuel. Il faudra y ajouter les logements servant au renouvellement du parc (y compris ANRU) les logements pour les ménages pas ou mal logés, les résidences secondaires ou occasionnelles.

4.2. LES BESOINS SPECIFIQUES

4.2.1. Les publics défavorisés et l'hébergement d'urgence

500 ménages pas ou mal logés sont dénombrés sur le territoire.

Un certain nombre de ménages démunis se trouvent confrontés à un problème d'accès ou de maintien dans un logement.

L'analyse de la demande en logements locatifs sociaux en 2015 montre que 175 ménages seraient sans abri dans l'agglomération dunkerquoise. A ceux-ci viennent s'ajouter 322 ménages logés en structure d'hébergement temporaire. Ainsi, on peut estimer à environ 500 le nombre de ménages en situation précaire.

Le Comité technique territorial (CTT¹³) après sélection par public prioritaire, a instruit 251 dossiers de ménages sans logement ou mal logés.

En 2015, 176 logements ont été attribués pour le relogement de public prioritaire, dont 165 pour les publics du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD¹⁴) et 11 dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO¹⁵).

L'Aide aux personnes à handicap moteur (APAHM) a accompagné 166 ménages dans le cadre d'une démarche pilotée par la CUD et animée chaque mois en marge du CTT, dont 79 nouveaux ménages en 2015. Plus de la moitié de ces ménages sont locataires d'un logement social.

Nombre de ménages relevant du PDALPD et du DALO

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | relogements 2015 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|---------------------|
| Comité technique territorial DALO, PDALPD | 315 | 259 | 277 | 235 | 236 | 240 | 251 | 176 |

Source : CUD-bilan 2015 du PLH

¹³ Le CTT regroupe les services de l'Etat et du Conseil Départemental, il instruit les dossiers relevant du PDALPD.

¹⁴ Le PDALPD est un dispositif co-présidé par l'Etat et le Conseil Départemental. Le nouveau PDALPD a été signé le 16 mai 2013 et comprend désormais 10 catégories de publics défavorisés.

Les situations repérées sont examinées par le secrétariat du CTT tenu par la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer) à Dunkerque. Les situations répondant aux critères du Plan sont ensuite reprises sur une liste de publics prioritaires à reloger et labellisées dans un logiciel auquel ont notamment accès les bailleurs.

¹⁵ Le DALO est un recours amiable que les administrés peuvent exercer envers l'Etat lorsqu'ils ne sont pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

Les dossiers sont instruits par les services de la DDTM et soumis à une Commission de Médiation qui se réunit à Lille toutes les 3 semaines. Les familles reconnues prioritaires se voient proposer un logement par un bailleur social désigné par le Préfet.

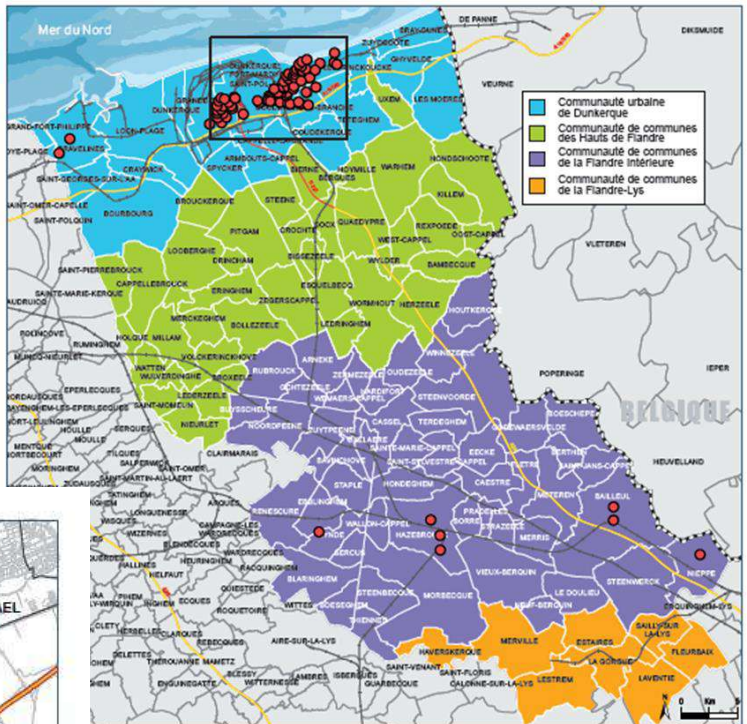
Le DALO est un dispositif de dernier recours.

L'accueil d'urgence et l'hébergement temporaire

Les structures d'hébergement sont concentrées sur la CUD.

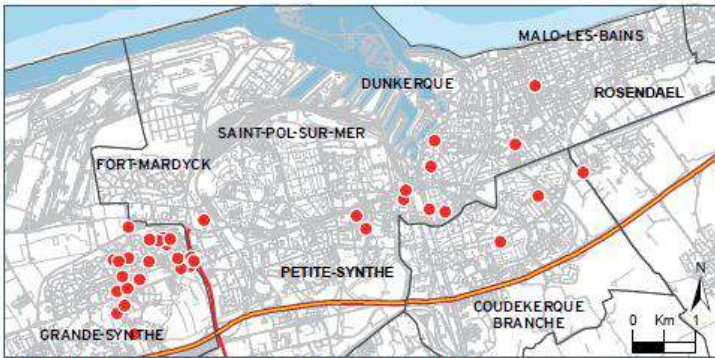
En 2015, le nombre de ménages en situation de précarité ayant sollicité la CAO Flandres (Coordination Accueil Orientation pour l'ensemble de l'arrondissement de Dunkerque) reste stable, mais l'aggravation des difficultés sociales, pour un public de plus en plus diversifié se poursuit. A la saturation des structures d'hébergement et à l'allongement des temps d'attente vient encore s'ajouter une pénurie de places en

Les structures d'hébergement dans l'arrondissement de Dunkerque

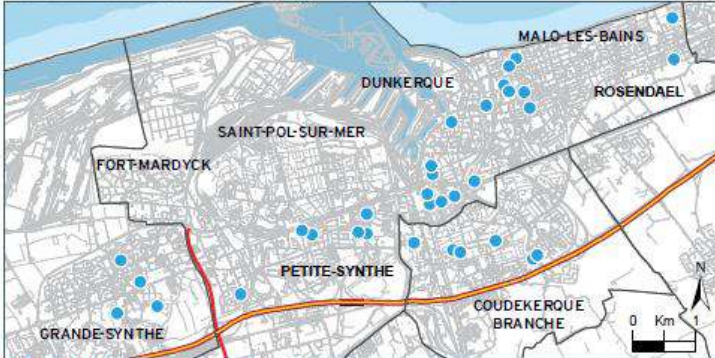


d'après un extrait BDcarto©IGN2016 * reproduction interdite * autorisation n°60. 60.16.027 - arrêtés préfectoraux

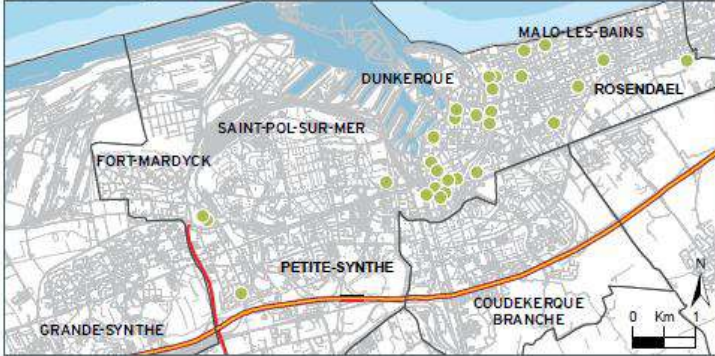
Carte 2 : Les structures d'hébergement d'urgence



Carte 3 : Les structures d'hébergement d'insertion



Carte 4 : Les logements adaptés



Flandre intérieure, malgré une dizaine de créations en 2015.

Les demandeurs auprès de la CAO Flandres sont majoritairement des hommes seuls (55 % en 2015). Les jeunes de moins de 30 ans représentent plus d'un tiers des demandes.

Le Service Intégré d'Urgence et d'Orientation (SIAO) est assuré par la Coordination Accueil et Orientation (CAO) Flandres qui est le relais local du n° d'urgence 115 depuis plusieurs années. Ce service intervient sur l'ensemble de l'Arrondissement de Dunkerque.

Ses principales missions :

- Accueil et orientation des personnes en rupture d'hébergement.
- Coordination des places d'hébergement et de logement adapté sur la Flandre maritime et intérieure.
- Hébergement en nuitées d'hôtel en cas de saturation du dispositif ou en urgence de nuit et de weekend.
- Observatoire de l'urgence sociale de l'arrondissement de Dunkerque.

LES PRINCIPAUX TYPES D'HEBERGEMENT (source : CAO Flandres mai 2016)

Accueil d'urgence : 447 places dans l'arrondissement de Dunkerque en CHRS, et structures spécifiques.

Foyer logement intercommunal d'urgence : quai de Mardyck à Dunkerque.

22 places pour hommes seuls sans domicile fixe accueillis pour la nuit toute l'année. Le taux d'occupation en 2015 a été de 98 %.

Local grand froid : rond-point Schumann 24 places (2 144 nuitées hiver 2015-2016).

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Hébergement collectif le plus souvent avec possibilité de places en diffus. Admission pour une durée déterminée et renouvelable au bout de six mois. 265 places dans le Dunkerquois en mai 2015, toutes situées dans la communauté urbaine de Dunkerque.

La relocalisation du CHRS de l'AAE à Coudekerque-Branche avec un regroupement de places en diffus a été réalisée en 2015. La structure compte une vingtaine de places plus 5 lits Halte Soins Santé. Les logements prévus pour les jeunes travailleurs n'ont pu se faire faute de subvention du Conseil Départemental.

Logements adaptés :

- Maisons Relais ou pensions de familles : petits équipements d'une vingtaine de logements pour des personnes fortement précarisées et gérés par un couple d'hôtes, sans condition de durée.

- Maison relais Henri Loorius, à Dunkerque quai de Mardyck, 16 logements gérés par le PACT.
- Maison relais Le Grément, à Dunkerque Petite-Synthe, 20 logements gérés par L'ARELI.
- Association Louise Michel et ARELI, à Dunkerque Petite-Synthe, 20 places pour l'accueil des femmes seules ou avec enfants.
- Pension Jean Ferrat, à Hazebrouck : 22 places.
- Maison relais Eole à Nieppe (20 places)
- Maison relais à Ebblinghem (20 places).
- Pension de famille Oslo à Bailleul (25 places).

En projet : AFEJI, structure d'accueil de personnes très défavorisées ayant des problèmes psychiques.

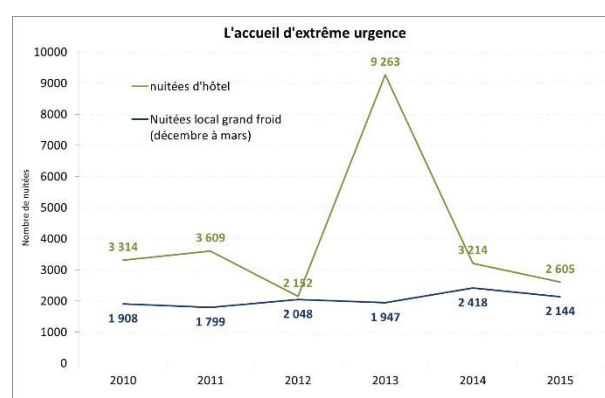
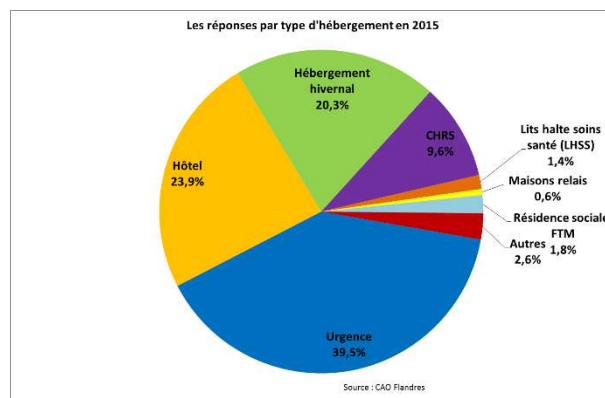
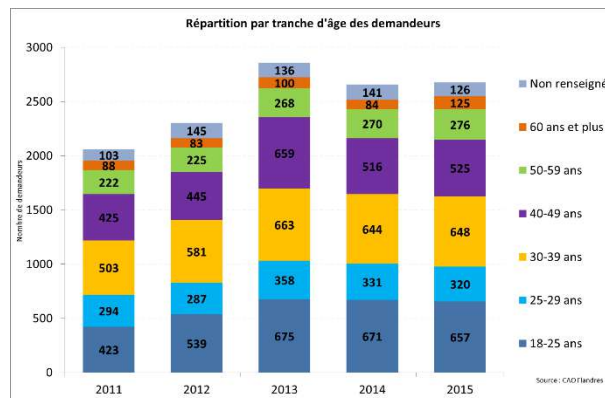
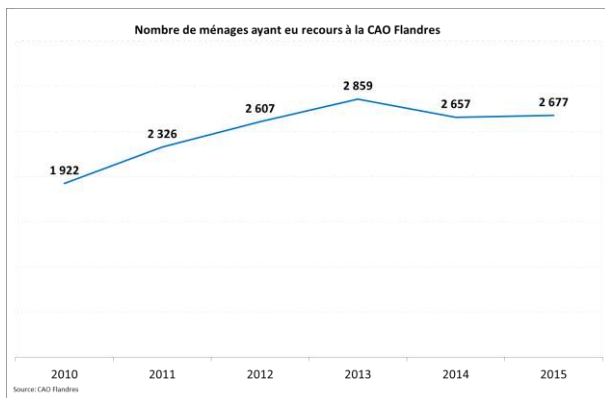
- Résidences sociales : hébergement temporaire pour des personnes en difficultés

- Gravelines : 11 places.
- Dunkerque, Malo-les-Bains : 10 places.
- Restructuration du foyer de travailleurs migrants de l'ARELI à Petite-Synthe en résidence sociale d'une capacité de 52 logements.

En projet : restructuration du foyer de l'ADOMA à Saint-Pol-sur-Mer.

- Résidences Habitat Jeunes à destination des 18-30 ans

- Le Bootland à Dunkerque : 80 places, 175 demandes en 2015.
- 78 demandes en 2015 pour ces trois structures de Flandre intérieure.
 - Bailleul : 19 places.
 - Le Hootland à Hazebrouck : 19 places
 - Merville : 10 places.



Les places d'urgence sont les premières solutions utilisées.

Après ces solutions d'urgence, les personnes sont orientées vers les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) ou les logements adaptés.

En 2015, sur 155 demandes d'insertion traitées, 97 ont reçu un avis favorable qui ont débouché sur une entrée en structure d'hébergement.

En logements adaptés (pensions de familles, résidences sociales), 98 demandes ont été instruites, 69 ont eu une suite favorable.

A celles-ci s'ajoutent les résidences Habitat jeunes, ayant reçu plus de 250 demandes en 2015, pour seulement 128 places dans l'arrondissement.

L'hébergement en hôtel est destiné aux situations en extrême urgence. Le recul du nombre de nuitées d'hôtel depuis 2013 s'explique par une réorientation de la politique de l'Etat vers la création de places d'urgence mieux adaptées à la structure familiale des ménages et permettant un accompagnement social difficile à assurer en chambre d'hôtel. L'année 2013 avait été marquée par l'hébergement en hôtel d'un grand nombre de familles déboutées du droit d'asile.

En 2015, 79 % des nuitées d'hôtel ont été affectées à des demandeurs d'asile.

La question **des migrants** échappe en partie au champ d'intervention de la CAO, sauf pour les familles en situation d'extrême urgence qui peuvent bénéficier de nuitées d'hôtel. Leurs effectifs sont à prendre en compte dans l'estimation des besoins en hébergement temporaire ou en logement.

La commune de Grande-Synthe avec Médecins sans Frontières avait aménagé sur son territoire le camp de la Linière, constitué de chalets dont le nombre d'occupants variait en fonction des départs.



Au début de l'été 2016, le camp accueillait 750 personnes pour plus de 2 000 à son ouverture en 2015. En avril 2017, le camp de la linière a fermé suite à un incendie.

Le camp de Steenvoorde qui hébergeait 65 personnes a été démantelé en juillet 2016.

Les personnes qui souhaitent demander l'asile sont orientées vers les centres d'accueil et d'orientation, situés un peu partout en France.

4.2.2. Les étudiants

L'université de Dunkerque fait partie de l'Université du Littoral-Côte-d'Opale (ULCO) regroupant 7 600 étudiants (hors convention) sur 4 sites, Boulogne-sur-Mer, Calais, Saint-Omer et Dunkerque.

A Dunkerque, 2 751 étudiants étaient inscrits pour l'année universitaire 2014-2015.

Université de proximité, l'ULCO se démarque par la forte proportion d'étudiants habitant chez leurs parents au moment de leur inscription, 64 %, contre 36,5 % au niveau national et la forte proportion d'étudiants boursiers, 45 %.

Environ 400 logements spécifiques pour les étudiants sont recensés sur le territoire. Ceux-ci sont confrontés à un champ de recrutement étroit, une majorité d'étudiants logeant chez leur parent, des moyens financiers faibles et une proportion importante d'effectif en 1^{er} cycle (67 %) , plus jeune et moins en recherche d'autonomie.

| Type d'offre | Identification | Nombre logements |
|-------------------------|---|------------------|
| Résidence universitaire | Pierre et Marie CURIE | 37 |
| Résidence étudiante | Les Estudiantines | 113 |
| | Studéa Dunkerque (anciennement Les Dauphines) | 102 |
| | Appart'hotel | 83 |
| Logements privés | Le Campus Vert | 23 |
| | CROUS | 46 |

A dire d'experts, il ne semblerait pas véritablement manquer de logements destinés aux étudiants dans le Dunkerquois. Toutefois, se pose la question de l'adéquation de l'offre existante aux besoins des étudiants, en termes de qualité, de coût et de proximité des lieux d'études.

4.2.3. Les jeunes salariés

Etude AGUR, Lien emploi / Logement, « Synthèse entretiens exploratoires et repères statistiques », septembre 2014.

Constats et problématiques identifiées par les experts dans les domaines du logement :

Globalement, l'offre de logement sur le territoire est estimée comme suffisante sur le plan quantitatif par les acteurs rencontrés. « Il y aurait plutôt trop d'offre que pas assez ! ».

Le parc privé parvient à répondre aux demandes et le parc social est bien développé. Les personnes mutées, en mission, les nouveaux arrivants, et plus globalement les salariés, ne rencontrent pas particulièrement de difficultés pour se loger dans le Dunkerquois. La question de l'hébergement des saisonniers ne se pose pas vraiment (peu d'emplois de ce type sur le territoire). Elle se pose essentiellement dans le sud de la Côte d'Opale, au Touquet et à Berck.

Les grandes entreprises s'organisent elles-mêmes pour trouver des solutions d'hébergement à leurs salariés. Des personnes dédiées servent d'intermédiaires entre les besoins des entreprises et les territoires concernés par les chantiers.

Par ailleurs, certaines entreprises comme EDF disposent d'un parc de logements qui permet de faire face aux besoins des salariés.

A défaut de système organisé par les entreprises (ou en parallèle), les salariés en mission ou en formation prennent directement contact avec les structures. Les gîtes, hôtels, camping, auberge de jeunesse, jouent un rôle important dans l'accueil de ce public. Selon leurs moyens financiers, les salariés cohabitent à plusieurs dans un même logement et divisent les frais (ex : mobil home ou chambre d'hôtel). Au dire des experts, l'offre en hébergement n'est pas saturée. D'ailleurs certains campings ouverts l'hiver pour accueillir les ouvriers qui travaillent sur les chantiers, aimeraient avoir davantage de demandes.

A noter que le site internet de la ville de Dunkerque répertorie l'offre d'hébergement existante sur le territoire. Y sont enregistrés : 32 hôtels, 20 campings, 126 meublés et gîtes, 53 chambres d'hôtes, 5 hébergements de groupe et 1 résidence de tourisme.

Pour les jeunes, les salariés « modestes », les apprentis, il existe dans le Dunkerquois un grand nombre de structures d'aide qui facilitent l'accès au logement. Action Logement joue un rôle non négligeable. Certaines grandes entreprises proposent aussi des facilités à leurs salariés comme des prêts bonifiés pour l'accession à la propriété et une prise en charge de l'excédent de loyer s'il dépasse 15% du salaire brut (ex chez EDF).

Pour les personnes en contrat précaire, temporaire, il existe aussi des structures d'aides (FJT, AAE...).

Certaines problématiques sont toutefois apparues à travers les entretiens :

- Les prix des loyers semblent élevés sur le territoire, notamment dans les secteurs « attractifs ». « Ils sont proches de ceux de Lille, avec une tension du marché bien moindre ». Il arrive que des ménages ne trouvent pas de biens correspondant à leur budget dans le secteur recherché. [A noter que selon la source Clameur, le prix au m² en 2014 à Dunkerque est de 9,20 €/m² contre 14,6 € à Lille].
- L'hébergement et les prestations haut de gammes (hôtel, restaurant, vie nocturne) sont insuffisants pour répondre aux besoins des grandes entreprises par exemple pour recevoir leurs clients, organiser des séminaires de travail pour leurs cadres ou encore pour l'accueil d'ingénieurs en formation (ex : centre de formation Total).

- Une offre en logements « cossus » en centre-ville fait défaut. Compte tenu de la localisation (proximité de la gare notamment), elle pourrait être attractive pour un public qui dispose de revenus confortables.
- Les difficultés d'accès au logement concernent surtout les populations à bas revenus. Les propriétaires sont exigeants en termes de garanties. Les personnes en contrat temporaire doivent avoir un garant « robuste ».
- Le coût d'un déménagement peut être un frein à la mobilité professionnelle.
- Des logements présentent des problèmes de qualité, par exemple les meublés.
- Les dispositifs et structures d'aides au logement sont peut-être insuffisamment connus. *« Les personnes peuvent se perdre dans l'ensemble des dispositifs. Il faudrait lister et rassembler l'information au même endroit et améliorer la communication ».*
- Le public du foyer de jeunes travailleurs ne serait pas toujours jeune et en emploi. Le foyer joue davantage aujourd'hui un rôle social, ce qui le rendrait peu attractif pour les jeunes travailleurs.
- La qualité urbaine médiocre, les logements dégradés ou de mauvaise qualité (notamment au centre-ville), la pollution visuelle (fumées des usines) rend le territoire peu attractif. *« Il faut d'urgence travailler à la qualité résidentielle du territoire, les rues sont sales, les mauvaises herbes donnent l'impression de quartiers à l'abandon. Les logements récents sont de mauvaise qualité, ils se dégradent déjà (Grand Large) ».*

4.2.4. Les séniors

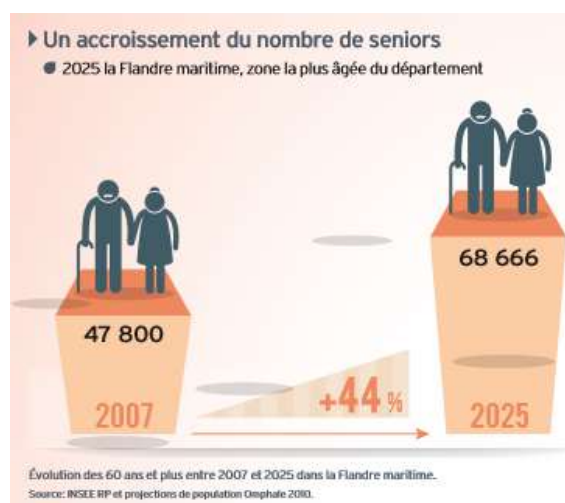
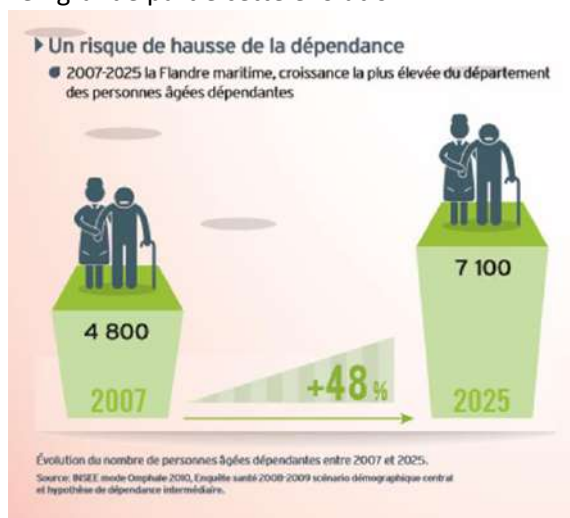
Attention " senior " ne veut pas forcément dire " dépendant " !

Cette catégorie, généralement associée à la retraite, ne correspond pas à un public homogène. Une partie d'entre eux, généralement les plus jeunes, est " active " et en bonne santé, une autre partie peut connaître des " mini-handicaps ", enfin certains, généralement les plus âgés, peuvent être confrontés à la dépendance, là aussi dans des degrés divers.

Un risque de hausse de la dépendance

La Flandre maritime devrait connaître d'ici à 2025 la hausse la plus élevée du département du nombre de personnes âgées dépendantes. Selon les projections de l'INSEE, le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque deviendrait la zone la plus âgée du département à l'horizon 2025, sous la double influence de la diminution importante des moins de 60 ans et de la forte augmentation des seniors. La part de la population âgée dans la population totale atteindrait 28,4 %, soit 1,4 point de plus qu'en moyenne nationale et 4,2 points de plus que dans le département du Nord.

Le facteur démographique, c'est-à-dire la hausse importante du nombre de personnes âgées, explique en grande partie cette évolution.



Par ailleurs, l'état sanitaire dégradé en Flandre maritime conduirait à une évolution d'autant plus importante.

Dans ce contexte d'accélération du vieillissement de la population et de fait, de la dépendance, la question du maintien à domicile des personnes âgées devient un enjeu majeur. D'autant qu'il est souhaité à la fois par les individus (toutes les études sur le sujet en font écho), et par l'État, en raison notamment de la hausse des coûts de santé.

Cette évolution engendre un potentiel pour de nouveaux emplois

Permettre aux personnes en perte d'autonomie de rester chez elles le plus longtemps possible, suppose deux vecteurs incontournables :

- Le premier concerne des aménagements plus ou moins lourds des logements. Il peut s'agir de la réorganisation de l'aménagement intérieur, de l'installation de sièges " monte-escaliers ", de baignoires à ouverture latérale, de lits plus hauts... ou encore de l'automatisation de certains éléments de la maison. Les secteurs d'activité concernés sont aussi bien la construction/rénovation, que l'équipement, la domotique, ou encore la téléassistance.

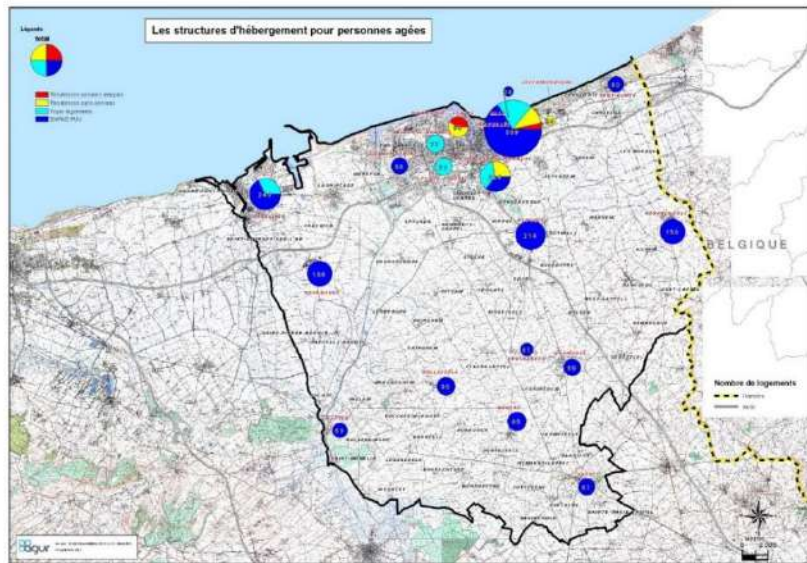
- Le deuxième vecteur important pour le maintien à domicile est l'accessibilité aux services de proximité (médecin généraliste, pharmacie, commerces) et aux services à domicile. Les territoires ne sont en effet pas tous pourvus de la même façon en personnel médical et soignants ainsi qu'en transports en commun. Cela participe à désavantager les personnes dépendantes. La diffusion du numérique (généralisation de la télémédecine par exemple) est un enjeu majeur.

Si l'on gère la dépendance selon le même modèle qu'actuellement, il faudrait créer près de **1 250 nouvelles places** pour atteindre une capacité globale de 3 100 d'ici 2030.

Quel habitat pour les personnes dépendantes ?

Aujourd'hui, on recense 1 692 places en structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD et PUV) : volume qui, selon l'Agence Régionale de la Santé, ne place pas le Dunkerquois dans les territoires prioritaires.

En plus, s'ajoutent les foyers logements, 469 personnes âgées plus ou moins valides. Ces logements sont des logements indépendants, pour des personnes autonomes ou en légère dépendance.



La dépendance recouvre plusieurs générations et différents degrés, qui nécessitent des solutions différentes.

- Pour le maintien à domicile, les besoins sous-tendus sont un logement, des transports, des équipements et des services adaptés...
- La prise en charge familiale induit des logements intergénérationnels,
- Pour la grande dépendance, les EHPAD sont indiqués : créations, faire baisser le coût tout en gardant une taille humaine.
- **La question de la solvabilité des personnes âgées au vu du coût de l'hébergement en cas de grande dépendance est à prendre en compte, dans des perspectives de baisse du pouvoir d'achat des futurs retraités.**

Selon l'Observatoire des établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes 2014 (Ehpad) de KPMG, le montant moyen à la charge du résident est de 1 833€ par mois dans un établissement privé (1 804€ avec l'habilitation à l'aide sociale) et de 1 694€ dans un établissement public.

Un coût nettement trop élevé pour permettre à tous d'accéder à une maison de retraite, surtout aux classes moyennes.

Une étude du Département du Nord estime que seuls 30 % des plus de 75 ans peuvent accéder à une structure d'hébergement dédiée sur leurs revenus propres (avec 25 % de reste à vivre).

4.2.5. Les logements adaptés

Un logement est dit « accessible » lorsqu'il est possible d'y accéder, d'y circuler, de s'y repérer: pas de marches à l'entrée, portes suffisamment larges. Le logement dit « adapté » doit permettre une circulation dans l'ensemble du logement qui est sur un seul niveau. Un diamètre de giration est respecté dans l'ensemble des pièces à vivre. La salle de bains comporte une douche et un WC accessible.

Il n'existe pas de recensement exhaustif des logements adaptés.

Pour approcher quantitativement cette question, à l'échelle de la communauté urbaine de Dunkerque, nous disposons de plusieurs dispositifs mis en place sur le territoire par la collectivité.

- Le premier, s'appuie sur un repérage, non exhaustif, réalisé en 2011 par les 5 principaux bailleurs sociaux, présents dans la CUD, afin d'identifier les logements accessibles de leur parc.

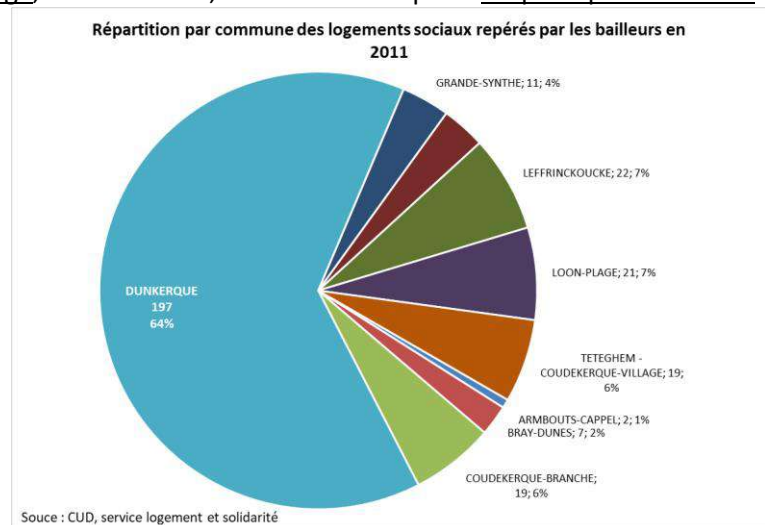
Ce recensement fait état de 308 logements adaptés à des degrés divers.

64 % de ces logements adaptés sont sur la commune de Dunkerque.

258 de ces logements sont en collectifs, soit 84 %.

80 % des logements accessibles sont de plain-pied.

62 logements sont en étages, dont 19 non accessibles par ascenseur.

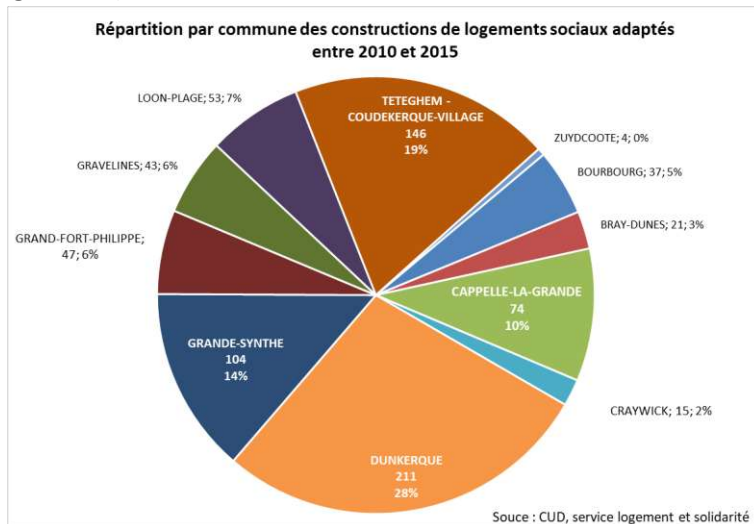


Les adaptations portent essentiellement sur la largeur des portes à 90 cm (281 logements), les circulations adaptées dans toutes les pièces (275 logements), des toilettes surélevées (122 logements), des douches avec siphon de sol (121 logements) et des lavabos adaptés (112 logements). Seuls 59 logements comprennent ces 5 adaptations.

- Le deuxième dispositif, concerne le suivi des constructions neuves de logements sociaux adaptables : 755 nouveaux logements adaptables ont ainsi été repérés entre 2010 et 2015.

Ils se répartissent sur l'ensemble du territoire communautaire.

60 % sont dans des ensembles collectifs (454 logements), 40 % de logements individuels (301 logements).



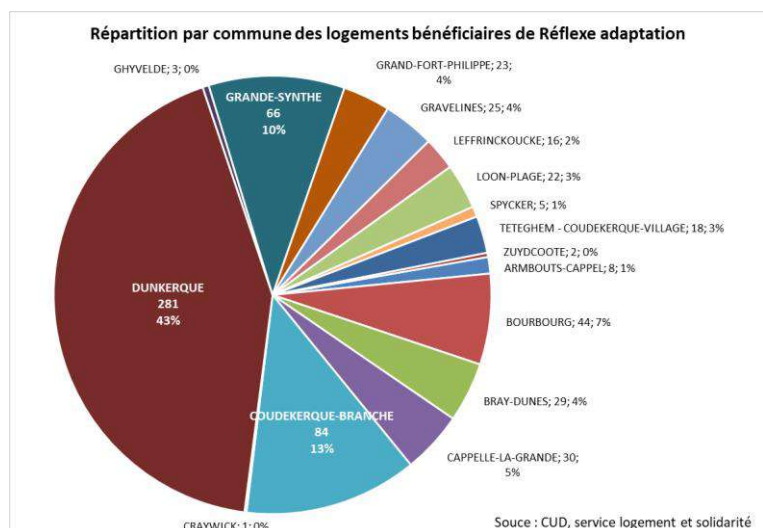
- Le troisième dispositif, concerne le suivi du plan Réflexe adaptation, mis en place par la collectivité depuis plusieurs années. Dans ce cadre, 640 particuliers et 17 bailleurs sociaux ont fait adapter leur logement entre 2000 et 2017.

16 % des interventions concernent des opérations multiples (107 interventions multiples sur les 657 interventions), soit 767 types d'opérations.

Les principales opérations ont porté sur :

- les sanitaires 61 %, soit 466 des 767 opérations ;
- l'installation d'un monte-escaliers 19 % (149 opérations) ;
- la domotique 9 % (70 opérations).

Ces interventions ont eu lieu dans 16 des 17 communes de la CUD.



- Le dernier dispositif, concerne les demandes d'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) faites par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'adaptation de leur logement.

Entre 2008 et 2018, 1 016 demandes d'exonération ont été faites par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'adaptation de logements.

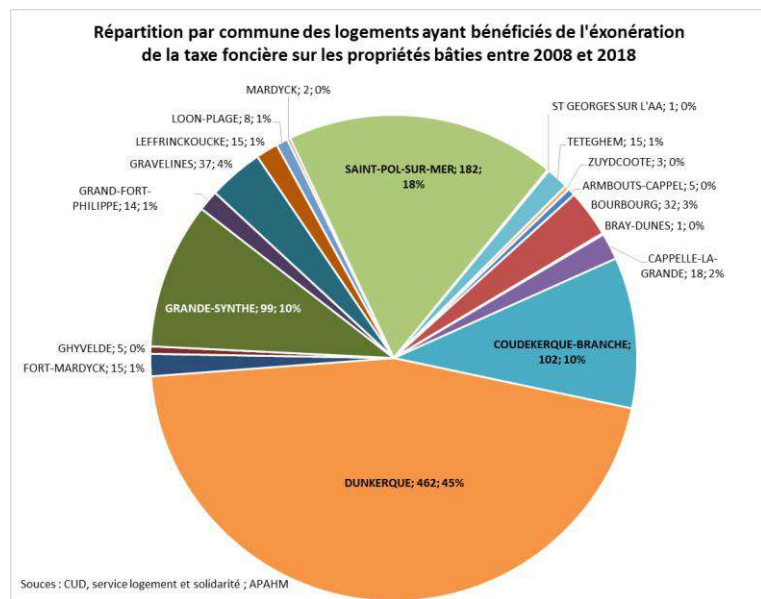
9 des 19 bailleurs présents sur le territoire sont concernés.

Ces logements se situent sur 16 des 17 communes de la CUD, mais très majoritairement à Dunkerque, 65 %.

7 % des interventions concerne des opérations doubles (67), soit 1 083 types d'opérations

Les principales opérations ont concerné :

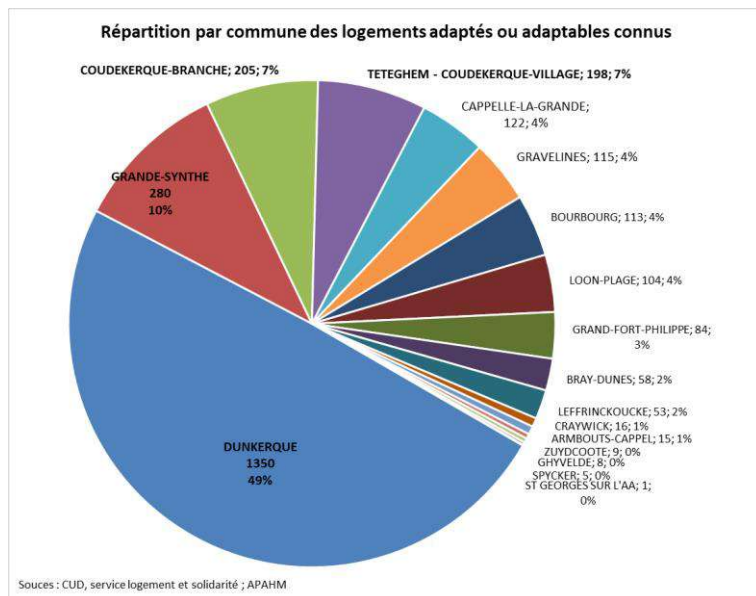
- les sanitaires 90 % des 1 083 opérations (970 interventions) ;
- l'accessibilité du logement 5 % (54 interventions) ;
- la domotique 4 % (44 interventions).



En additionnant ces 4 dispositifs, on comptabilise 2 736 logements adaptés ou adaptables connus dans la CUD, dont 77 % dans le parc social.

Des spécificités territoriales existent :

- Une sur-représentation de logements adaptés ou adaptables à Tétéghem – Coudekerque-Village : 7,2 % des logements adaptés ou adaptables connus de la CUD, pour 3,8 % des résidences principales de la CUD et 2,6 % des logements sociaux de la CUD.
- Une sous-représentation de logements adaptés ou adaptables à Coudekerque-Branche : 7,5 % des logements adaptés ou adaptables connus de la CUD, pour 10,9 % des résidences principales de la CUD et 9,9 % des logements sociaux de la CUD.
- A Grande-Synthe, une sous-représentation de logements adaptés ou adaptables par rapport au parc social : 10,2 % des logements adaptés ou adaptables connus de la CUD, pour 9,4 % des résidences principales de la CUD et 17,2 % des logements sociaux de la CUD.



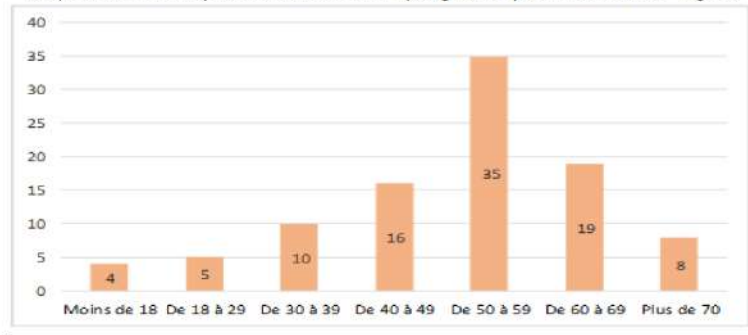
Il existe d'autres dispositifs d'aides au financement de l'adaptation des logements, Carsat, mutuelle, CCAS communaux... mais ceux-ci sont très majoritairement couplés avec les dispositifs étudiés.

Pour une **approche plus qualitative des publics concernés par les logements adaptés**, nous pouvons nous appuyer sur les bilans de la mission d'accompagnement confiée par la CUD à l'APAHM (Aide aux personnes âgées ou à handicap moteur). (Source CUD, Bilan PLH 2017).

En 2017, L'A.P.A.H.M a accompagné 208 personnes (150 personnes en 2017 et 166 en 2015) dans la recherche de logement accessible ou adapté dont 99 nouveaux dossiers. 81 dossiers ont été classés en 2017, pour moitié faisant suite à un relogement.

Les demandeurs sont majoritairement âgés de plus de 50 ans. L'accompagnement concerne surtout des personnes qui occupent déjà un logement depuis plusieurs années qui doivent le quitter pour une impossibilité d'adapter celui-ci ou pour la nécessité de rapprocher le demandeur des services de santé, des commerces et des transports.

Répartition des personnes accompagnées par tranche d'âge :

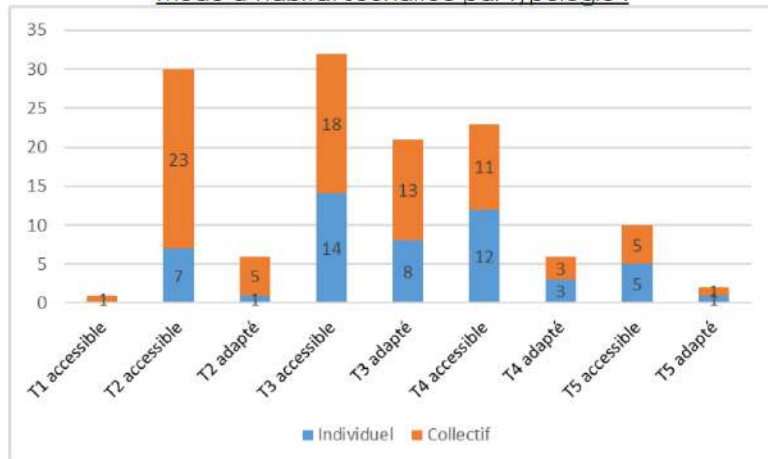


Source : Bilan C.T.T-A.P.A.H.M, 2017 Service Logement et Solidarité, Direction Solidarité - Développement Social

66 % des personnes accompagnées sont locataires chez un bailleur social.

Les typologies principalement recherchées sont les plus petites, T2 / T3. Ce constat est en lien avec l'âge des ménages qui permet de penser que la composition familiale est plus limitée (les enfants devenus grands ont quitté le domicile familial).

Mode d'habitat souhaitée par typologie :



Source : Bilan C.T.T-A.P.A.H.M, 2017 Service Logement et Solidarité, Direction Solidarité - Développement Social

En règle générale, les personnes en situation de handicap souhaitent rester sur la même commune d'habitation, car elles y ont leur réseau, leurs repères, leurs habitudes de vie (accès aux soins et commerces...).

Une partie des demandeurs souhaite également se rapprocher des centres villes.

4.2.6. Les gens du voyage

Quantitativement, les capacités d'accueil sont proches des objectifs du schéma départemental. Mais des adaptations qualitatives sont à prévoir compte tenu du changement de profil démographique – moins de familles avec enfants, plus de personnes seules- et du vieillissement des gens du voyage, avec des risques de précarisation. Une offre en logements adaptés pour une partie des gens du voyage en voie de sédentarisation est à créer.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du département du Nord porte sur la période 2012-2018.

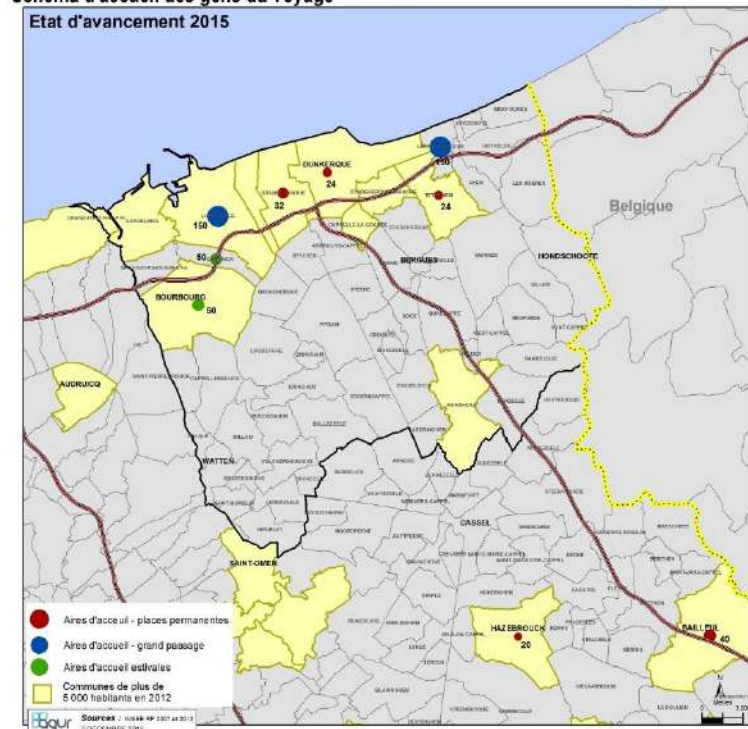
Il prévoit, sur la communauté urbaine de Dunkerque, 400 places en terrain de grand passage ou aires d'accueil estivales. Elles sont toutes réalisées : Loon-Plage 150 places et Leffrinckoucke 150 places pour le grand passage, Craywick 50 places et Bourbourg 50 places pour les aires d'accueil estivales.

Pour les aires d'accueil permanentes, le schéma prescrit 116 places. Celles réalisées ont une capacité de 80 emplacements : Grande-Synthe 32 places, Dunkerque Petite-Synthe 24 places et Téteghem 24 places. Restent 36 places à répartir dans des aires d'accueil à réaliser dans les communes de Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Grand-Fort-Philippe et Gravelines. Un projet d'une aire d'accueil de 20 logements adaptés pour gens du voyage sédentarisés est en cours depuis plusieurs années sur la commune de Gravelines.

Actuellement, la communauté urbaine de Dunkerque n'a pas de nouveau projet, le taux d'occupation des terrains étant en deçà des capacités.

La communauté urbaine assure en régie directe la gestion des aires d'accueil.

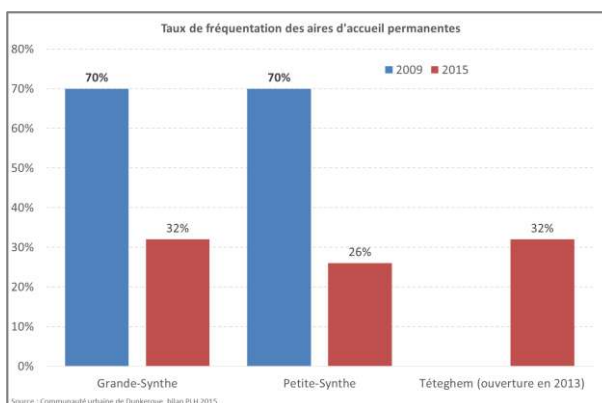
Schéma d'accueil des gens du voyage



La fréquentation des aires d'accueil permanentes dans la communauté urbaine de Dunkerque.

Le taux d'occupation est très fluctuant selon les mois et selon les aires. Les aires d'accueil sont, en général, plus occupées en période hivernale, à l'exception de celle de Tétéghem qui connaît une augmentation de sa fréquentation l'été en raison de sa proximité avec la station balnéaire de Malo-les-Bains et de l'environnement rural de cette aire.

La fréquentation des aires d'accueil permanentes est en recul. En plus des raisons liées au changement de modes de vie des gens du voyage, se pose sans doute le problème de leur localisation.



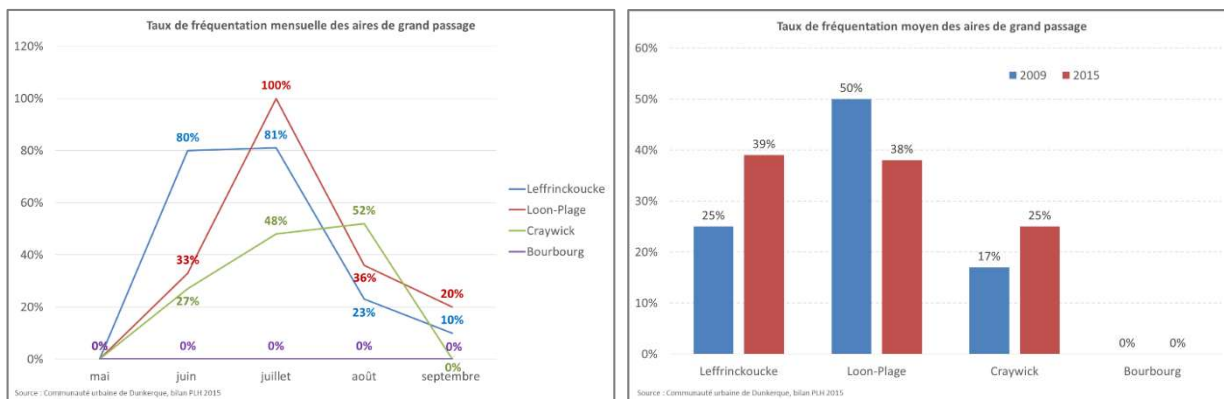
Le temps de séjour dans les aires permanentes est limité à 9 mois maximum (3 mois renouvelables 2 fois) sous réserve de scolarisation des enfants. La CUD constate une semi-sédentarisation d'une partie des personnes accueillies et observe une tendance à la hausse des séjours de 15 jours à 6 mois et de plus de 6 mois.

Le profil des familles accueillies en 2014 est pour 44 % des couples avec enfants, 25 % des couples sans enfants, 25 % des personnes isolées et 6 % des hommes isolés avec enfant(s). En 2009, les familles avec enfants représentaient 89 % des familles de passage. Cette évolution des profils démographiques tend à se rapprocher de celui des familles sédentaires, avec une progression des personnes seules et aussi un vieillissement des gens du voyage. Ces tendances posent question quant à la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires et sur l'adaptation qualitative des aires existantes.

La sédentarisation va entraîner de nouveaux besoins en logements adaptés.

La fréquentation des aires de grand passage

Les aires de grand passage sont bien identifiées par les gens du voyage à l'exception de celle de Bourbourg.



Ouvertes de mai à septembre, la fréquentation des aires de grand passage dépend des circuits des missions évangéliques et du regroupement des petits groupes familiaux. Le pic de fréquentation a été atteint au mois de juillet 2015 dans l'aire de Loon-plage avec un taux d'occupation de 100% et dans celle de Leffrinckoucke occupée à plus de 80%.

Les aires d'accueil estivales ont un taux de fréquentation moins élevé. L'aire de Bourbourg n'a pas été occupée en 2015, ni en 2014. Cette aire d'accueil semble mal connue des gens du voyage qui s'orientent en priorité sur celle de Craywick.

LES DIFFERENTES GAMMES D'EQUIPEMENT D'ACCUEIL ET D'HABITAT ADAPTE POUR LES GENS DU VOYAGE

1 – Les aires d'accueil

Les aires d'accueil sont des équipements publics destinés à accueillir les familles des gens du voyage itinérantes, et ce, sur des durées comprises entre 3 mois et 11 mois consécutifs suivant les définitions des différents règlements intérieurs. Leurs caractéristiques techniques minimales correspondent ainsi aux objectifs poursuivis :

- Entre 10 et 20 emplacements en moyenne par aire d'accueil de 2 places, d'une surface minimale de 75 m² par place.
- La place de caravane permet d'accueillir une caravane principale, son véhicule tracteur et/ou une remorque.
- Les sanitaires doivent comprendre a minima : une douche et deux WC pour 5 places. Néanmoins, la plupart des installations sanitaires sont maintenant individualisées au niveau de chacun des emplacements.
- Les aires d'accueil sont gérées suivant les différents modes de gestion choisis par les maîtres d'ouvrage qui assurent en principal : l'accueil des familles, la régie, l'entretien, et les passerelles vers l'accompagnement social.

2 - Les terrains de grands passages

Ces terrains d'accueil spécifiques ont pour objectif l'accueil de groupes de gens du voyage réunis pour des occasions festives ou religieuses sur des durées comprises entre une et trois semaines et sur des périodes généralement comprises entre les mois d'avril et de septembre. Le développement actuel de ce type de manifestations peut s'expliquer par les actions de redynamisation du voyage auprès des familles de plus en plus ancrées sur leurs territoires de vie.

Le grand passage se définit par l'accueil de groupes de 50 à 200 caravanes. Au-delà de 200 caravanes, il s'agit de grands rassemblements, en deçà de 50 caravanes il s'agit d'une logique de stationnements susceptible d'être prise en charge par l'aménagement d'aires de petits passages.

L'équipement d'un terrain de grand passage est presque volontairement rudimentaire : 50 caravanes principales à l'ha, soit 4 ha pour 200 caravanes principales. La configuration du site doit permettre l'installation éventuelle d'un chapiteau. Le sol du terrain est stabilisé, le terrain peut être muni de poutres afin de contrôler les accès. Seul un point d'eau d'un débit suffisant est nécessaire. Cependant, les familles sont de moins en moins dotées de groupes électrogènes et sollicitent l'accès à l'électricité.

3 - L'habitat adapté

Il convient de distinguer les composantes suivantes :

- Les terrains familiaux décrits à l'article 8 de la loi 2000-614 qui constituent une forme d'habitat caravane et non de logement.
- Les logements adaptés : constructions évolutives et habitat traditionnel.

3-1 : Les terrains familiaux

Il s'agit d'un terrain privatif composé d'une ou plusieurs places de caravanes, desservi par les réseaux, constitué d'un habitat mobile et éventuellement d'une construction d'appoint de moins de 20 m² de surface habitable et n'ayant pas vocation de logement. Cette construction en dur se compose de sanitaires (WC, salle d'eau) ; de buanderie, cellier ; de cuisine ouverte (porte coulissante tolérée).

Les caractéristiques techniques :

- Equipement privé.
- La taille des terrains doit être suffisante pour accueillir idéalement 6 caravanes, soit une parcelle de 1000 m² avec 20 m de façade.
- Le regroupement de terrains est possible jusqu'à 4 ou 5 terrains.
- Les places de caravanes peuvent ne pas être matérialisées.
- Chaque terrain est équipé au minimum d'un bloc sanitaire intégrant au moins une douche et 2 WC et un bac à laver. Le terrain est doté d'un dispositif d'assainissement aux normes. Le terrain est doté de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité.

La conception idéale repose donc sur : un bloc par place non matérialisée comprenant : coin cuisine, buanderie et sanitaires.

3-2 : Les constructions évolutives

Les constructions évolutives sont conçues à partir d'une ou plusieurs pièces à vivre qui viennent en complément de l'habitat caravane et des blocs sanitaires. Ces constructions peuvent permettre d'ouvrir droit à l'APL ou à l'ALS, en fonction des financements mis en place et sous respect des normes de surface par rapport au nombre d'occupants : 16 m² + 9m² par occupant.

- Type d'habitation mixte regroupant : habitat mobile et bâti, mais permettant principalement la création et l'extension « à la carte » du bâti et de l'habitat mobile sur la durée, en fonction de l'évolution des besoins du groupe familial.
- Les conditions d'octroi à l'APL ou à l'ALS peuvent être définies par le cumul entre la surface des caravanes toujours mobiles et servant de chambres à coucher, avec celles du bâti comprenant : la pièce à vivre, le coin cuisine et les sanitaires, ces derniers sont à distribuer en fonction des modes de vie.

3-3 : L'habitat traditionnel adapté

Au-delà des définitions générales présentées ci-dessus, ce type d'habitat peut être produit tant dans le parc privé que dans le parc public :

- Gestion de logements avec bail glissant.
- Bail à réhabilitation sur la base du Logement conventionné très social.
- Montages PLAI en neuf ou en ancien.
- Accession à la propriété dans le neuf et/ou dans l'ancien.

Ce sont donc, au-delà de la conception des logements, leurs modalités de gestion qui les rendent adaptés.

CONCLUSION : CE QU'IL FAUT RETENIR

LE PARC DE LOGEMENTS

- En 2013, le parc immobilier de la CUD comptabilise un peu plus de **94 000 logements**.
- **67% sont des logements individuels**, 33% sont des habitations collectives.
- Le parc est composé à **70% de grands logements** (au moins 4 pièces) ; les petits logements sont majoritairement présents sur Dunkerque.
- **90% des habitations sont des résidences principales** (logement occupé de façon habituelle et à titre principal). **Les résidences secondaires (4,5%) sont faiblement représentées** pour une région littorale, 60% se trouvent à Bray-Dunes.
- **La vacance des logements est assez faible avec 5,3%** ; elle réduit les possibilités d'emménagement et limite la mobilité résidentielle.
- Plus de 60% des logements inoccupés se trouvent à Dunkerque, là où le marché immobilier est le plus actif et où la mobilité résidentielle est la plus forte.
- **1 résidence principale sur 2 est occupée par son propriétaire**. Les ménages propriétaires sont inégalement représentés sur les communes de la CUD, une segmentation spatiale s'observe : les communes situées à l'est et en périphérie comptent plus de propriétaires.
- **48% des logements ont été réalisés avant les années 1970**, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique.
- **Les logements locatifs privés constituent 18% des résidences principales**, une proportion assez faible. C'est un parc à 2 vitesses avec des logements récents qui accueillent des ménages aux revenus moyens voire supérieurs et un parc fragilisé, à fonction sociale, où résident des ménages à faibles ressources
- 68% des locataires du parc privé peuvent prétendre à un logement social.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

- **Les logements locatifs sociaux représentent 34% des résidences principales** et jouent un rôle majeur dans le parcours résidentiel des Dunkerquois.
- **[Le parcours résidentiel correspond aux logements successifs que chaque individu occupe au cours d'une vie**. Ce cheminement s'effectue en fonction de l'âge, de la situation professionnelle et/ou personnelle, du degré d'autonomie etc...]
- **L'offre de logements locatifs est inégalement répartie sur le territoire communautaire** : Dunkerque, Grande-Synthe et Coudekerque-Branche comptabilisent plus des 3/4 des logements.
- On observe une sur-offre de grands logements avec un déséquilibre entre l'offre de logements locatifs sociaux et les demandes formulées par les locataires : **il y a plus de grands logements disponibles que demandés et un nombre de petits logements insuffisant**.
- **20% des ménages qui vivent dans un logement locatif social sont des familles monoparentales** ; les ménages du parc social sont plus jeunes que dans l'ensemble du parc immobilier.

- **Les revenus des ménages qui habitent un logement social sont de plus en plus modestes, ce qui entraîne un risque de paupérisation.**
- **15% des logements sont sous-occupés**, c'est-à-dire que le nombre de pièces du logement est supérieur d'au moins 2 au nombre de personnes qui y résident. Ce sont majoritairement des personnes de plus de 60 ans qui les occupent.
- **La sur-occupation ne concerne que 2%** des logements locatifs sociaux.
- **La demande de logement social est plus forte que l'offre** : on recense 2,6 demandes pour une attribution.
- **La demande est plus forte dans les communes périphériques où l'offre de logement social y est plus rare.**
- 24% du parc social des Quartiers en politique de la ville (QPV) concernés par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) est ciblé en démolition ou en réhabilitation, soit 6% des logements locatifs sociaux de l'agglomération de Dunkerque, soit plus de 1000 logements seront démolis, et plus de 722 seront réhabilités.

LA CONSTRUCTION NEUVE

- **L'augmentation du nombre de ménages crée des besoins en logements supplémentaires.**
- Au cours des dernières années, **670 logements sont, en moyenne, commencés chaque année.**
- **2/3 de ces logements sont construits en renouvellement urbain.**
- Les **baillleurs sociaux réalisent 51% de la construction neuve** sur le territoire, ces dernières années. Ceci s'explique par une forte maîtrise foncière publique.
- **4 communes de la CUD bénéficient de financements et de l'accompagnement de l'ANRU** (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pour repenser et recomposer plusieurs quartiers de l'agglomération.

LE MARCHE LOCAL

- **La CUD et la communauté de communes des Hauts de Flandre ne sont qu'un seul et même marché immobilier local.** L'attractivité du pôle d'emploi de Dunkerque s'exerce au-delà de son territoire, la desserte routière facilitant la mobilité quotidienne des personnes.
- **Le marché de l'immobilier est sectorisé : l'est du territoire est plus prisé que l'ouest.**
- **20% des ménages de la CUD n'ont pas de véhicule**, les quartiers les plus concernés se situent dans le centre d'agglomération.
- On observe une moindre solvabilité des ménages : moins de la moitié des ménages peuvent financer une maison de 146 750€, prix médian constaté sur le territoire, contre 53% en moyenne nationale.
- Le marché de l'accession sociale est le 1^{er} vecteur de l'accession sociale et constitue, avec le lot libre de constructeur hors CUD, une concurrence aux programmes neufs d'accession sociale.

LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS

- **500 ménages ne sont pas ou mal logés sur le territoire.** Les structures d'hébergement d'urgence sont majoritairement implantées dans le centre d'agglomération.

- **1800 migrants sont recensés par l'INSEE.**
- **L'offre de logements estudiantins semble suffisante**, les questions relatives à leur confort, à leur cout ou à leur localisation sont à explorer.
- **Le nombre de logements à destination des jeunes salariés est estimé comme suffisant.**
- **Une partie des séniors** peuvent être touchés par des soucis de santé qui contraignent leur mobilité ; d'autres souffrent de dépendance plus ou moins marquée. **Ces situations diverses nécessitent des besoins en logements spécifiques et parfois sensiblement différents.**
- Bien que non recensés de manière exhaustive, **on estime à plus de 2500 le nombre de logements adaptés ou adaptables** sur le territoire ; les 3/4 proposés dans le parc social.
 - [Un logement est dit « accessible » lorsqu'il est possible d'y accéder, d'y circuler, de s'y repérer : pas de marches à l'entrée, portes suffisamment larges. Le logement dit « adapté » doit permettre une circulation dans l'ensemble du logement qui est sur un seul niveau. Un diamètre de giration est respecté dans l'ensemble des pièces à vivre. La salle de bains comporte une douche et un WC accessible.]
- **Les 400 places aménagées pour accueillir les gens du voyage sont en nombre suffisant;** toutefois, des adaptations qualitatives sont à prévoir compte tenu du changement de profil démographique.

| CE QUE REVELE L'ETAT DES LIEUX | ENJEUX SOULEVES PAR LA THEMATIQUE | QUELS LIENS EMERGENT AVEC LES AUTRES THEMATIQUES ? | Leviers SANTE - PACET |
|--|---|--|---|
| L'augmentation du nombre de ménages entraîne un besoin en logements supplémentaires | Où les produire ? Quels types de logements produire ? | <ul style="list-style-type: none"> - Les enjeux de mobilité sont ici clairement attachés à la production de logements, et la nécessité d'intégrer aux réflexions les stations de mobilité - La problématique des paysages et de la sobriété foncière transparaissent | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser des modes de déplacements adaptés à tous, moins consommateurs et moins émetteurs : déplacements actifs, transports en commun accessibles, espaces publics sécurisés etc. (traduction dans l'OAP déplacement). - Développer une offre de logements diversifiée et de qualité prenant en compte les questions d'énergie, de nuisances et de cadre de vie (traduction dans l'OAP habitat). <p>(Enjeux du PACET : réduction des GES, Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : facteurs socio-économiques, facteurs environnementaux de santé, mobilité, habitat)</p> |
| Les propriétaires occupants sont majoritairement représentés à l'est et en périphérie de la CUD. | Comment réduire les disparités territoriales ? | <ul style="list-style-type: none"> - La segmentation spatiale engendre des inégalités sociales, qui sous-entendent un accompagnement renforcé, une présence de structures sociale plus importante. | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte et améliorer les facteurs environnementaux de santé sources d'inégalités territoriales : qualité de l'air, nuisances sonores, cadre de vie. <p>(Enjeux du PACET : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : Air et bruit notamment)</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| Le parc locatif privé, bien que peu représenté, occupe une fonction « sociale » - 68% des locataires peuvent prétendre à un logement locatif à vocation sociale. | Mener une veille sur ce parc qui montre des signes de fragilité liés à leur inconfort ou à leur insalubrité potentielle. | - Encourager les rénovations des logements du parc privé afin d'enrayer le nombre de logements indignes proposés aux personnes les plus vulnérables, aux revenus parfois inférieurs au seuil de pauvreté. | - Travailler sur la qualité de la requalification du parc ancien en agissant sur les multiples leviers disponibles et prenant notamment en compte les enjeux énergétiques. (Enjeux du PACET : efficacité énergétique et déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio-économiques, inégalités de santé, habitat) |
| ¾ de l'offre locative sociale est répartie sur 3 communes. | Veiller à rééquilibrer l'offre sur l'ensemble des communes. | - La segmentation spatiale du territoire entraîne par ricochet une segmentation sociale. | |
| Un déséquilibre entre l'offre de logements locatifs sociaux et la demande exprimée par les locataires : il y a plus de demandes pour les petits logements et moins d'attente pour les grands logements. | Construire davantage de logements plus petits pour répondre aux besoins, et réduire l'attente des demandeurs. | - Mettre en adéquation l'offre de logements avec les évolutions de la population : le phénomène de décohabitation constaté entraîne un besoin plus important de petits logements. | - Prendre en compte et améliorer les facteurs environnementaux de santé, sources d'inégalités territoriales : qualité de l'air et nuisances sonores notamment. - Adapter les projets afin de limiter l'exposition des populations, mettre en œuvre des OAP sectorielles adaptées. (traduction dans l'OAP déplacement). (Enjeux du PACET : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : Air et bruit notamment) |
| Les ménages qui habitent un logement social ont des revenus toujours plus modestes. | La paupérisation du parc de logement locatif social en résulte. | - Il faudrait produire plus de logements du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| 1/2 du parc immobilier a été construit avant les années 1970. | Inciter et accompagner les rénovations thermiques pour réduire le nombre de logements énergivores. | <ul style="list-style-type: none"> - Les actions incitatives en faveur de la rénovation des logements réduisent les risques sociaux induits par la précarité énergétique. - Elles contribuent à diminuer les émissions des logements énergivores, et donc à lutter contre le changement climatique. | <p>- Travailler sur la qualité de la requalification du parc ancien en agissant sur les multiples leviers disponibles et prenant notamment en compte les enjeux énergétiques (traduction dans l'OAP habitat).</p> <p>(Enjeux du PACET : efficacité énergétique et déterminants de la santé impactés : facteurs socio –économiques, inégalités de santé, habitat)</p> |
| 2/3 des logements neufs produits le sont en renouvellement urbain | Ce qui permet de limiter l'étalement urbain et les couts qui en résultent. | - | |
| Le marché immobilier local s'étend sur la CUD et la communauté de communes des Hauts de Flandre, le pôle d'emploi de Dunkerque s'étend au-delà de ses limites intercommunales. | Les lieux de résidence et d'emploi induisent des besoins et des pratiques de mobilité à anticiper, à organiser au mieux. | <ul style="list-style-type: none"> - L'offre d'un transport en commun performant, d'infrastructures facilitant l'intermodalité constitue une partie des réponses. - Produire les logements, au plus près des stations de mobilités et des zones d'emploi, en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, contribue à limiter les déplacements et à contenir l'artificialisation des sols. | <p>- Favoriser des modes de déplacements adaptés à tous, moins consommateurs et moins émetteurs : déplacements actifs, transports en commun accessibles, espaces publics sécurisés etc. (traduction dans l'OAP déplacements).</p> <p>(Enjeux du PACET : réduction des GES, Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : facteurs socio –économiques, facteurs environnementaux de santé, mobilité, habitat)</p> |
| 20% des ménages ne disposent pas de véhicule, et vivent | L'accès aux transports en commun et aux aménités est d'autant plus important pour ces personnes. | - | - Mailler les quartiers afin de favoriser les déplacements actifs en lien avec les stations de mobilité : prévoir les |

| | | | |
|---|---|---|--|
| essentiellement dans le centre d'agglomération. | | | déplacements doux dans les OAP sectorielles, imposer des parkings vélo. - Permettre la mixité fonctionnelle notamment celle liée aux services. (Enjeux du PACET : efficacité énergétique et déterminants de la santé impactés : facteurs socio –économiques, inégalités de santé, habitat) |
| Sur les 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), plus de 1000 logements sociaux seront démolis, et plus de 722 seront réhabilités. | La programmation de logements s'inscrit son action et anticipe les tendances démographiques constatées. | - Le programme intègre les dynamiques sociales, économiques des populations résidant dans les quartiers via un accompagnement spécifique. | - S'assurer des relations fonctionnelles entre les quartiers NPNRU et le reste du territoire. (déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio –économiques, inégalités de santé, habitat) |
| 500 ménages ne sont pas ou mal logés | Il faut prévoir la construction de logements pour ces ménages. | - | Développer une offre de logements diversifiée et de qualité prenant en compte les questions d'énergie, de nuisances et de cadre de vie (traduction dans l'OAP habitat). (Enjeux du PACET : réduction des GES, Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : facteurs socio –économiques, facteurs environnementaux de santé, mobilité, habitat). |
| 1800 migrants recensés par l'INSEE sur le territoire | Bien que relevant de la compétence Etat, quelles | - | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | conditions d'accueil sont proposées ? | | |
| Logements pour les séniors en perte d'autonomie | Entraînent une anticipation des besoins en logements spécifiques, en lien avec le vieillissement de la population. | <ul style="list-style-type: none"> - Cette tendance démographique induit des potentiels d'emploi, notamment dans les services à la personne et l'accompagnement pour le maintien à domicile. - Quid de la mobilité des personnes séniors ? | <p>Travailler sur des logements adaptés aux séniors dans des secteurs favorables au vieillissement au regard des commerces et services à proximité (traduction dans l'OAP habitat).</p> <p>(Déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio-économiques, mobilité, habitat, cadre de vie)</p> |
| Plus de 2500 logements adaptés ou adaptables existent sur le territoire | Cette offre est à développer. | - | |
| La solvabilité des ménages est faible. Le logement neuf en accession sociale est en concurrence avec le logement ancien. | Comment ces ménages peuvent-ils accéder à la propriété ? Comment garantir une qualité des logements mis sur le marché ? | - On présente une difficulté à commercialiser les logements privés mis en vente dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. | - |
| La dépendance va s'accroître avec le vieillissement de la population | Quelles seront les prises en charge ? | <ul style="list-style-type: none"> - La production de logements va-t-elle intégrer ces évolutions démographiques ? - La production de logements est-elle la seule réponse ? | <p>Intégrer l'enjeu du vieillissement de la population dans la programmation de logements : intégré cet enjeu dans l'OAP habitat. Travailler sur des logements adaptés aux séniors dans des secteurs favorables au vieillissement au regard des commerces et services à proximité.</p> <p>Rendre la ville accessible à tous par une amélioration de la lisibilité des espaces</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>publics et en améliorant la sécurité de tous les usagers : intégré cet enjeu dans l'OAP déplacement.</p> <p><i>(Déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio – économiques, mobilité, habitat, cadre de vie)</i></p> |
|--|--|--|---|