



Evaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat de Dunkerque Grand Littoral

Bureau du CRHH
14 novembre 2017





Sommaire

rappel du contexte et des enjeux de la démarche d'évaluation du PLH

synthèse de l'évaluation à mi-parcours et ajustements pour la période triennale à venir

- La production de logements
- Le rééquilibrage de l'offre de logements
- L'attractivité et la qualité de l'offre de logements
- L'amélioration de l'habitat existant
- L'adaptation du parc aux publics spécifiques
- La gouvernance du PLH et la communication



*Rappel du contexte et des
enjeux de la démarche
d'évaluation du PLH*

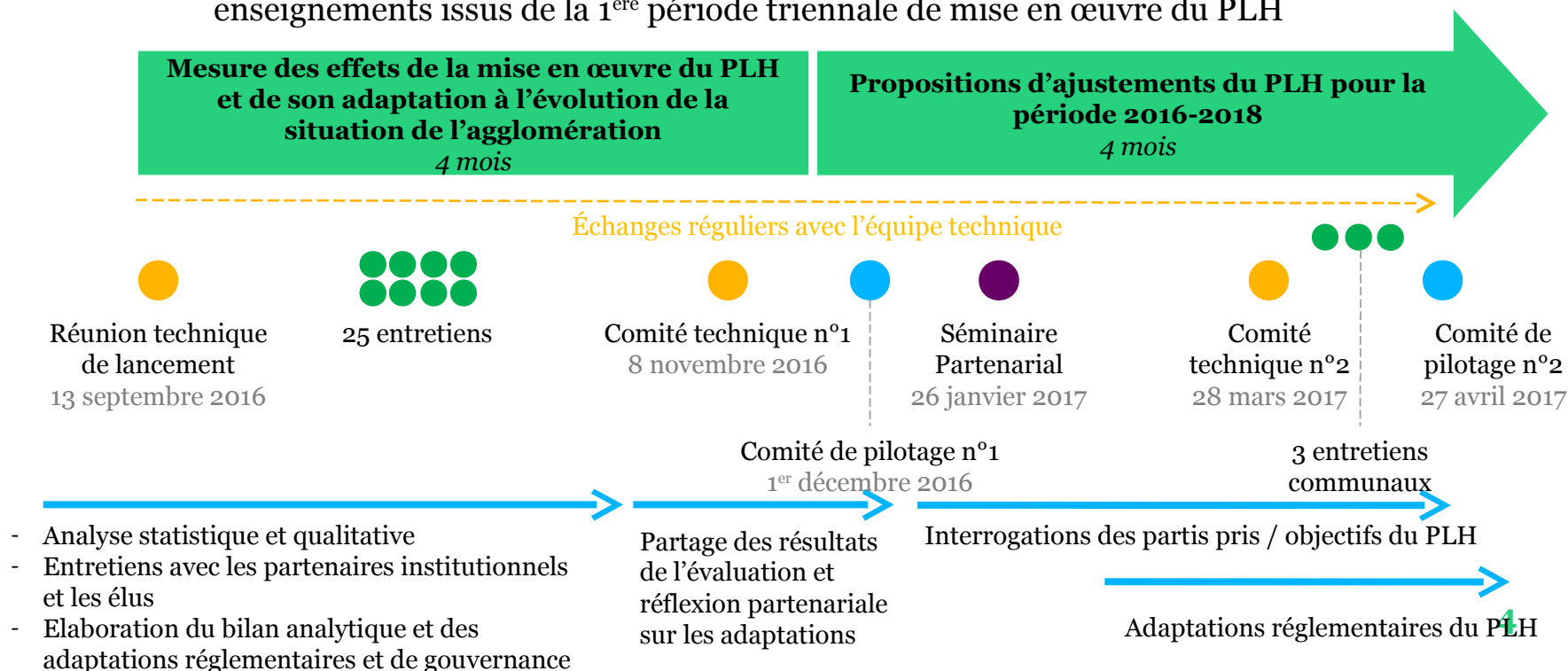


La démarche d'évaluation à mi-parcours du PLH

Un exercice d'évaluation à mi-parcours rendu obligatoire par la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009

Un temps de recul permettant de :

- Faire le point sur les actions engagées et l'atteinte des objectifs
- Mesurer les effets des actions sur le parc de logements et son occupation, ainsi que sur l'attractivité du territoire
- Adapter si nécessaire les orientations stratégiques et actions pour répondre aux évolutions du territoire et de ses enjeux, ainsi qu'aux évolutions réglementaires, et tenir compte des enseignements issus de la 1^{ère} période triennale de mise en œuvre du PLH





Le contexte de l'évaluation à mi-parcours

Des grands éléments de diagnostic confirmés

- Une **perte démographique faible mais constante**, principalement imputable au déficit migratoire posant la question de l'attractivité du territoire en termes de logements et d'emplois

- Un vieillissement accentué de la population nécessitant un diagnostic fin des besoins qualitatifs et quantitatifs comme de l'offre existante

- Une **diminution de la taille des ménages** nécessitant le développement d'une offre dédiée à la décohabitation et l'adaptation des typologies existantes

- Une prédominance de ménages économiquement fragiles posant la question de la maîtrise des coûts immobiliers

Des évolutions réglementaires nombreuses

- La loi Duflot renforçant notamment les dispositions relatives à la loi SRU

- La loi Lamy redéfinissant la géographie prioritaire et ciblant les quartiers éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

- La loi de transition énergétique introduisant un critère minimal de performance énergétique parmi les critères de décence des logements

- La loi Égalité et Citoyenneté réformant notamment les modalités d'attributions des logements sociaux dans un objectif de lutte contre les ségrégations et les discriminations

Des réflexions concomitantes mobilisatrices

- L'élaboration du **PLUIHD**, mobilisant les partenaires sur les enjeux d'aménagement du territoire et d'urbanisme avec un volet « habitat » destiné à prendre la suite du PLH actuel

- La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement

- L'élaboration des projets et documents de référence liés aux évolutions réglementaires : NPRU, CIA, etc.

Des évolutions territoriales

- Deux nouvelles communes issues de fusion

- Un **changement de gouvernance** communautaire



Le PLH 2013-2018

*Synthèse de l'évaluation à
mi-parcours et
ajustements pour la
période triennale à venir*





La production de logements

Un scénario de construction ambitieux adapté à la stratégie de reconquête d'attractivité du territoire (1/3)

Un objectif de production annuel fixé à **600 logements dont 240 logements sociaux** dépassant les modèles de simulation de l'INSEE basés sur les projections démographiques, illustrant un objectif politique affirmé

Deux orientations stratégiques fortes, partagées par les partenaires :

- Une part importante de logements sociaux dans la production neuve : 40% de LLS dont au moins 20% de PLAI
- La lutte contre l'étalement urbain : 2/3 de constructions en renouvellement urbain, 1/3 en extension urbaine



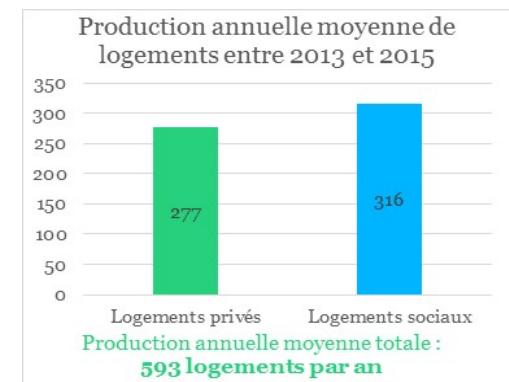
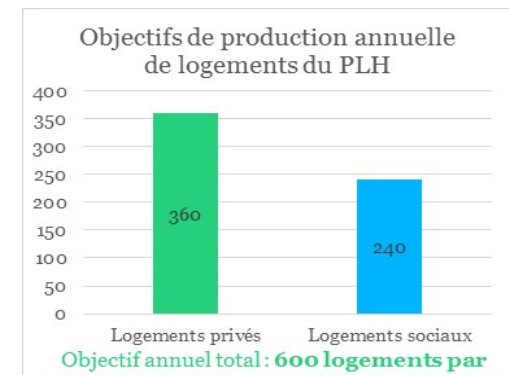
La production de logements

Un scénario de construction ambitieux adapté à la stratégie de reconquête d'attractivité du territoire (2/3)

Des objectifs à mi-parcours atteints sur le plan quantitatif : + **593 logements/an en moyenne**

Des équilibres à conforter sur le plan qualitatif :

- En termes de produits, avec une part de logement sociale au-delà des attentes impactant l'équilibre général de l'offre (**53% de production en LLS**)
- En termes de répartition territoriale avec des volumes de production très différents selon les communes
- Une répartition respectée entre renouvellement urbain et extension





La production de logements

Un scénario de construction ambitieux adapté à la stratégie de reconquête d'attractivité du territoire (3/3)

→ Enjeux pour la période triennale à venir :

- Lier la production de logements à des politiques connexes (emploi, transports, marketing territorial) et la **phaser**, au **risque de produire un nombre de logements supérieur à la demande** et de créer de la vacance dans le parc existant (cf. étude habitat privé en cours)
- Conforter la politique foncière en place pour faire face à la raréfaction du foncier, via la mise en oeuvre du Plan d'Action Foncière 2014-2020, la mobilisation d'outils de gestion foncière et le déploiement d'un observatoire du foncier à l'échelle communautaire

→ Enjeux pour le PLH suivant / PLUIHD :

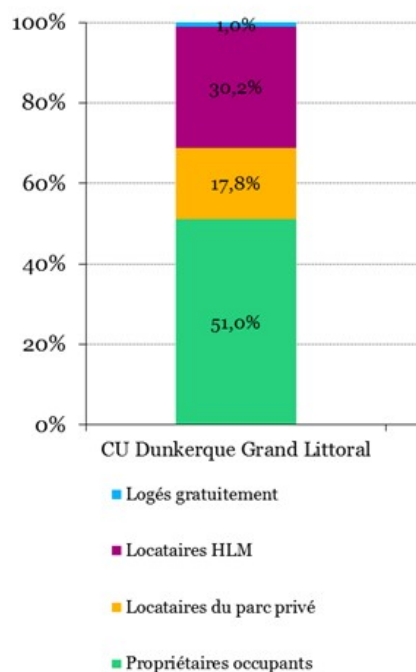
- Mieux cibler les zones de production et les types de logements liés (traitements différenciés en matière de densité selon le type de tissu et le niveau d'intensité urbaine (proximité des transports et des services, centres-bourgs)
- En fonction du projet politique et du scénario retenus dans le SCoT et le PLUIHD réinterroger les objectifs de production



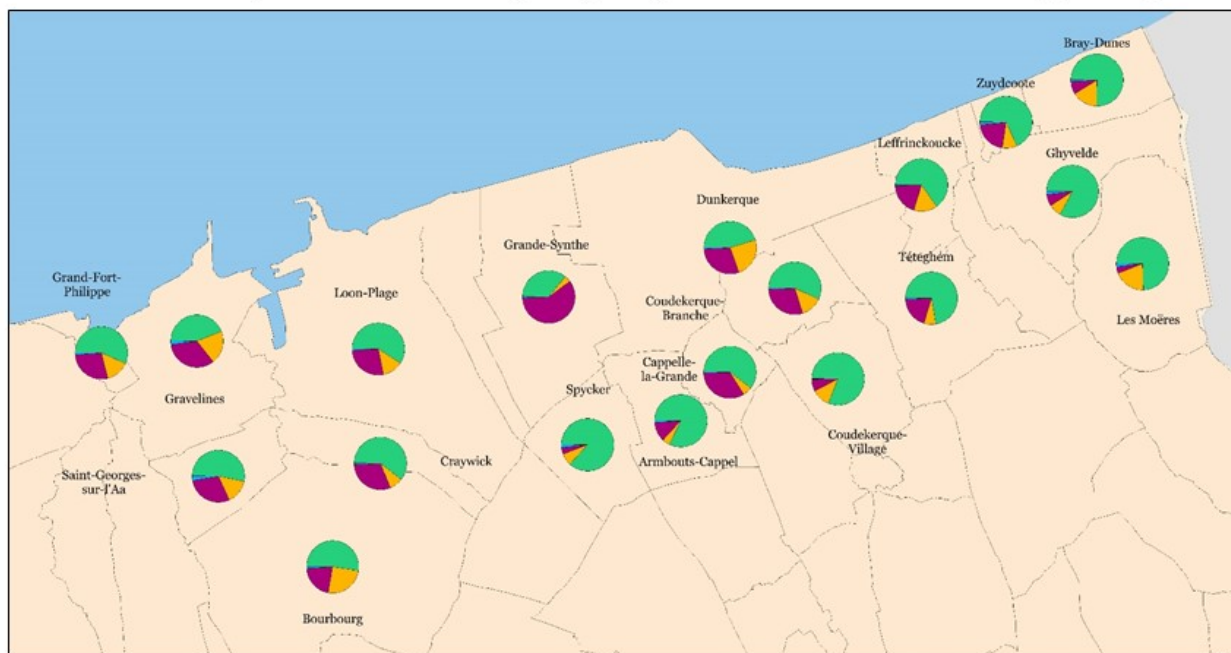
Le rééquilibrage de l'offre de logements

*Un rééquilibrage difficile mais de nouveaux outils à mobiliser
sur le plan territorial et social (1/5)*

Une répartition de l'offre sociale fortement déséquilibrée entre l'Ouest (bien doté en parc social) et l'Est du territoire



Statuts d'occupation des résidences principales par commune de la CUD en 2013 (INSEE)



Des objectifs de production de LLS fixés à la commune, en nombre et en volume de production globale, pour infléchir cette répartition



Le rééquilibrage de l'offre de logements

*Un rééquilibrage difficile mais de nouveaux outils à mobiliser
sur le plan territorial et social (2/5)*

Une adhésion collective à la nécessité de produire du logement social mais des **tendances difficiles à inverser** :

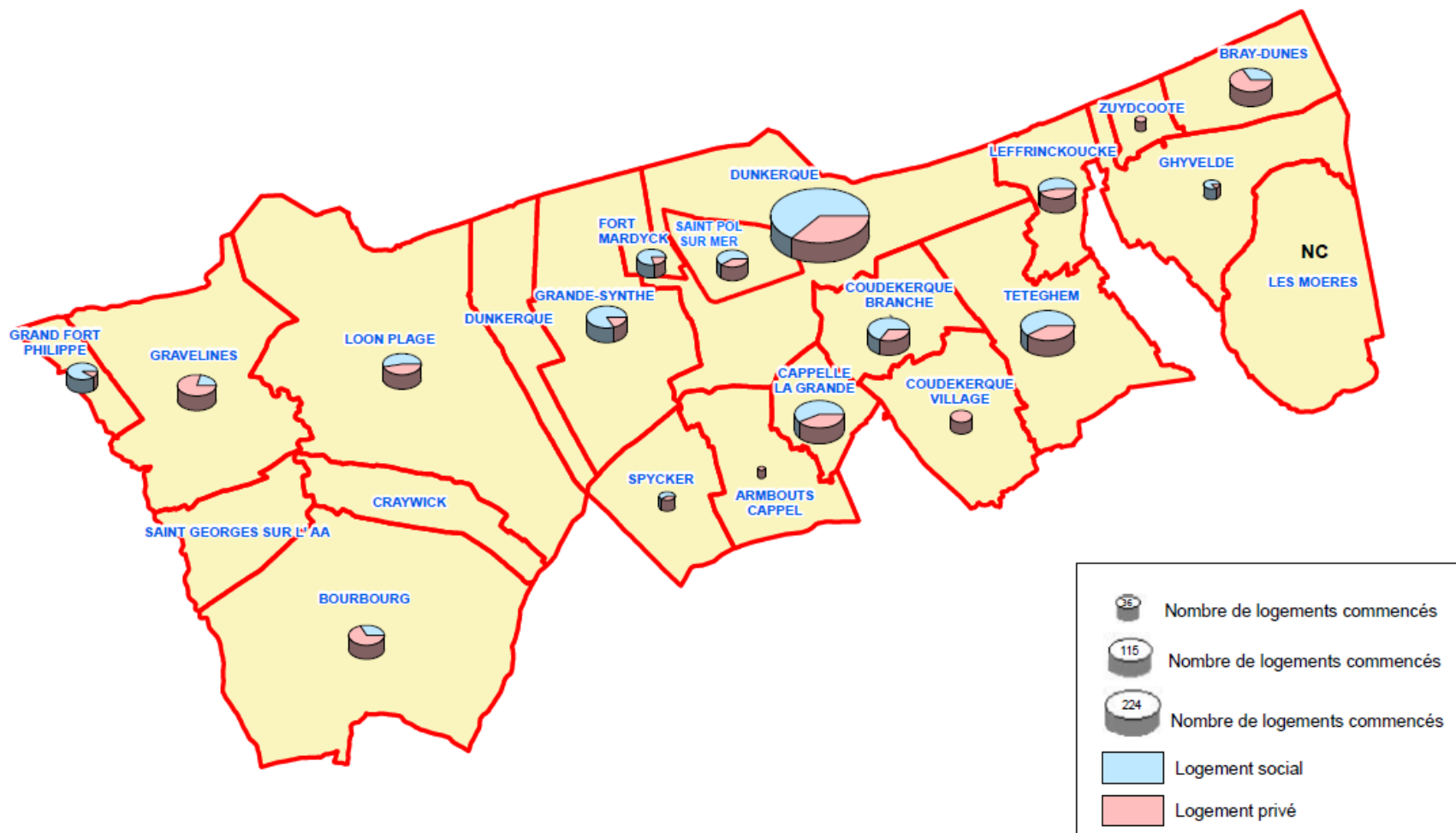
- Une production majoritairement réalisée sur les communes déjà fortement dotées : proches du cœur d'agglomération, des transports et des services
- Des communes moins dotées en LLS qui rattrapent progressivement leur retard sur des petites opérations en volume, mais aussi parfois soumises à des contraintes opérationnelles (ex : contrainte du PPRL)

Trois communes actuellement déficitaires par rapport aux objectifs SRU (Bray-Dunes, Ghyvelde-Les Moères et Tétéghem-Coudekerque Village) mais une dynamique enclenchée devant permettre d'atteindre les objectifs triennaux



Le rééquilibrage de l'offre de logements

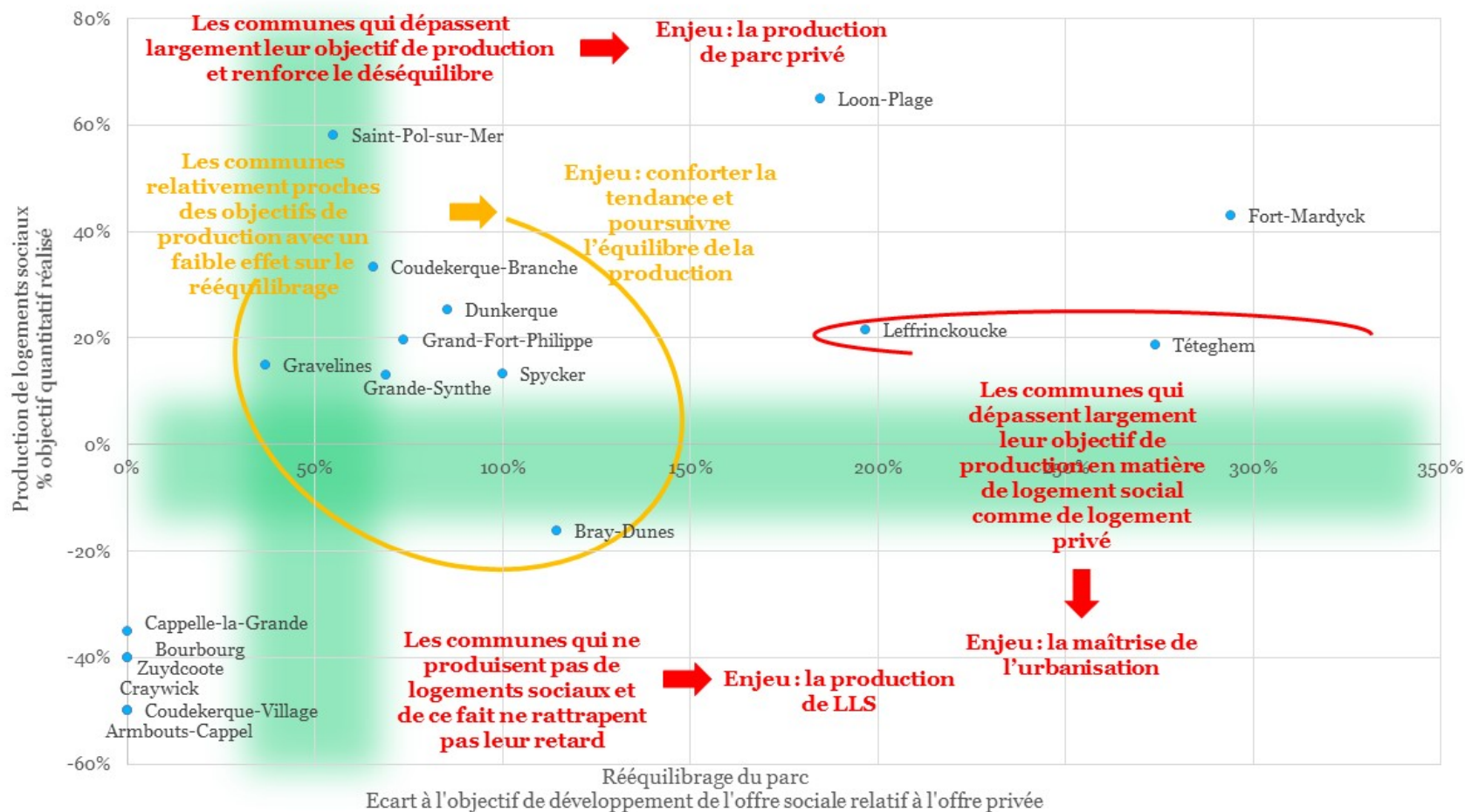
Un rééquilibrage difficile mais de nouveaux outils à mobiliser sur le plan territorial et social (3/5)





Le rééquilibrage de l'offre de logements

Un rééquilibrage difficile mais de nouveaux outils à mobiliser sur le plan territorial et social (4/5)



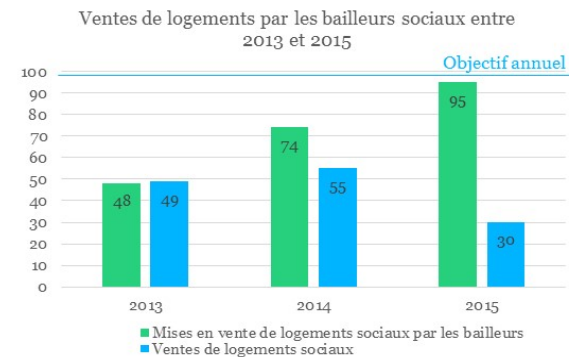


Le rééquilibrage de l'offre de logements

Un rééquilibrage difficile mais de nouveaux outils à mobiliser sur le plan territorial (5/5)

➔ Enjeux pour la période triennale à venir et pour le PLH suivant / PLUIHD :

- Tenir les objectifs triennaux liés à la loi SRU
- Mobiliser les leviers de rééquilibrage, complémentaires à la politique de production existante :
- La vente HLM, en renforçant la dynamique amorcée pour développer le parc privé au sein des secteurs les plus dotés en parc social
- Les nouveaux projets de renouvellement urbain et la reconstitution de l'offre hors QPV avec une approche intercommunale de cette reconstitution





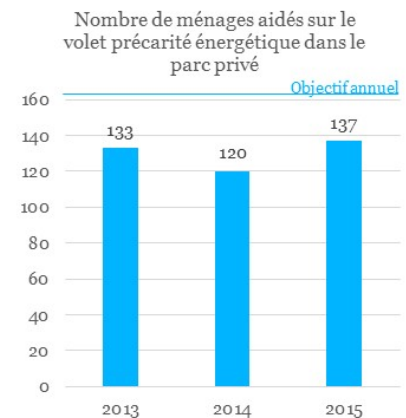
L'amélioration de l'habitat existant

Un engagement politique de longue date à poursuivre et amplifier comme levier d'attractivité territoriale (1/3)

Une politique en faveur de l'amélioration du parc privé existant s'appuyant sur de nombreux dispositifs : amélioration de la performance énergétique du bâti, lutte contre les situations d'habitat indigne, accompagnement des copropriétés (bâti et gestion)

Sur le parc privé, des résultats observés souvent proches des objectifs fixés :

- 130 ménages en moyenne aidés/an au titre du PIG Habiter Mieux pour un objectif de 150
- 15% de logements privés ayant bénéficié de l'aide Réflexénergie entre son lancement et 2015
- Plus de 200 dossiers traités/an dans le cadre du protocole de lutte contre l'habitat indigne pour un objectif de 300





L'amélioration de l'habitat existant

Un engagement politique de longue date à poursuivre et amplifier comme levier d'attractivité territoriale (2/3)

➔ **Sur le parc privé, enjeu pour la période triennale à venir :**

- Améliorer la mobilisation des copropriétés sur le champ de la réhabilitation (notamment copropriétés de la reconstruction)
- Poursuivre l'amélioration de la connaissance du parc privé

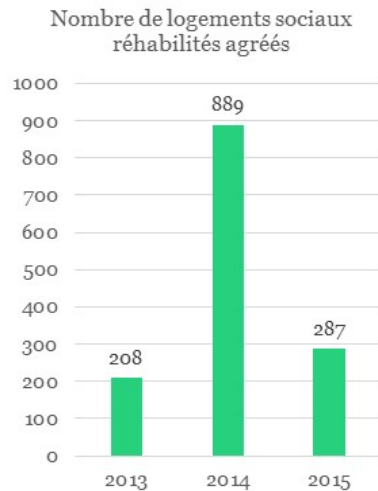
➔ **Sur le parc privé, enjeu pour le PLH suivant / PLUIHD :** optimiser et développer les dispositifs et leur effets leviers :

- En poursuivant la mise en synergie des dispositifs et des partenaires pour plus de lisibilité, tant pour les professionnels que pour les habitants (guichet unique)
- En mobilisant des outils complémentaires (ex : permis de louer)



L'amélioration de l'habitat existant

Un engagement politique de longue date à poursuivre et amplifier comme levier d'attractivité territoriale (3/3)



l'envergure menées dans le cadre du PNRU, un accompagnement par la CUD pour la réhabilitation du parc social, notamment sur le

atif, des résultats positifs sur la période triennale avec **1348** ités pour un objectif à mi-parcours de 1050 logements

sur le plan quantitatif, des objectifs énergétiques très ambitieux pas systématiquement atteints (étiquette B ciblée) mais un impact qui reste très positif avec plus de 75% d'étiquette C ou mieux

➔ **Sur le parc social, enjeu pour la période triennale à venir et pour le PLH suivant / PLUIHD** : poursuivre les actions engagées tout en anticipant les changements de réglementation thermique



L'adaptation du parc aux publics spécifiques

Une problématique saisie de façon partenariale et un enjeu de connaissance plus fine pour une réponse ajustée (1/2)

Des problématiques diverses contenues derrière le vocable « publics spécifiques » : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, personnes mal-logées personnes en situation d'hébergement d'urgence ou en foyer, gens du voyage, etc.

Des **enjeux bien saisis** sur le territoire permettant une intervention partenariale relativement efficace :

- Une mobilisation de la collectivité sur des **dispositifs « volontaires »** : accompagnement des personnes en situation de handicap, financement d'un foyer logement pour les SDF...
- Un accompagnement partenarial adapté et efficace des personnes mal-logées
- Des places en hébergement a priori suffisantes sur le plan quantitatif mais des enjeux subsistant en termes **d'équilibre territorial et de qualité de l'offre**
- Une offre destinée aux gens du voyage **adaptée à la demande**



L'adaptation du parc aux publics spécifiques

Une problématique saisie de façon partenariale et un enjeu de connaissance plus fine pour une réponse ajustée (2/2)

➔ Enjeu pour la période triennale à venir et le PLH suivant / PLUIHD :

- mener un diagnostic précis des besoins dans toute leur diversité pour mieux **ajuster les réponses apportées aux demandes actuelles** et anticiper
- Améliorer la fluidité des informations passées entre Etat et collectivités sur les appels à projets, les places d'hébergement ou les logements mobilisés sur des dispositifs spécifiques...



La gouvernance et l'animation

Une politique communautaire de l'habitat appropriée et une culture partenariale à maintenir dans la durée

Une politique communautaire de l'habitat ancienne et appropriée avec un **rôle de pilote de la communauté urbaine reconnu**

Un enjeu d'acculturation continue à maintenir au gré des évolutions réglementaires et des changements d'équipes : l'animation du PLH a laissé la place aux instances liées à l'élaboration du PLUIHD et à la C.I.L.... afin de ne pas sur-mobiliser les partenaires

→ Enjeux pour la période triennale à venir et pour le PLH suivant / PLUIHD :
(ré)-activer les outils d'observation et de suivi de la politique communautaire, ainsi qu'une **instance annuelle d'échanges permettant** la restitution et le partage des réflexions stratégiques