



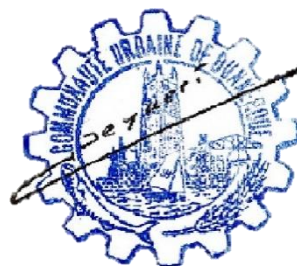
Rapport de présentation

TOME 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTIE 5 : HABITAT

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2022
approuvant le PLUI HD

Pour le Président,

Le Vice-Président en charge du Personnel,
de l'Urbanisme réglementaire et de la
Politique de la Ville
Martial BEYAERT



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.

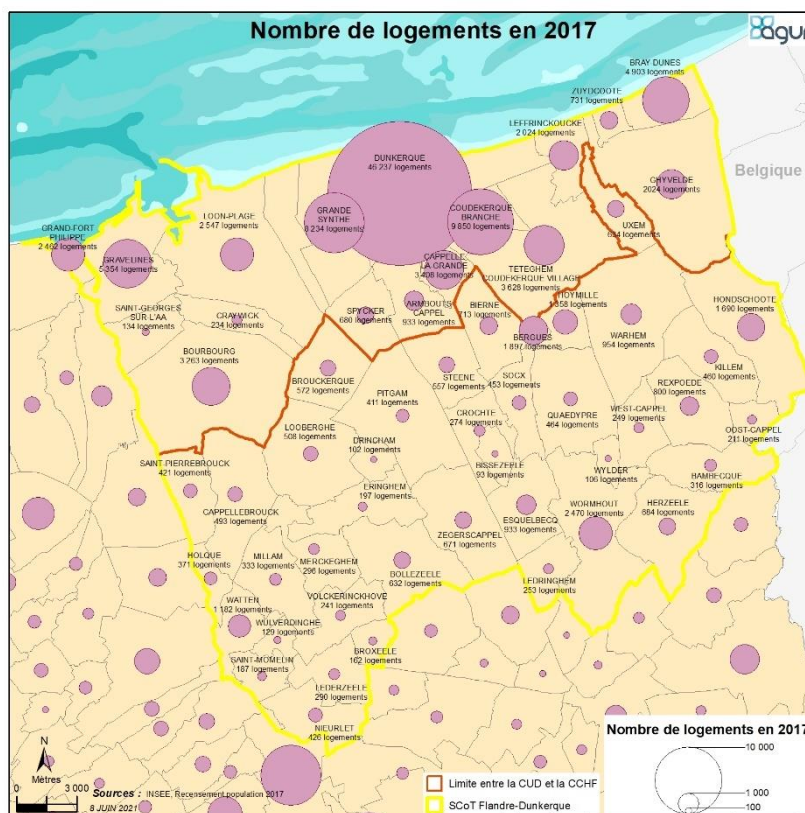
SOMMAIRE

1.	L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER	6
1.1.	<i>L'évolution des logements</i>	6
1.2.	<i>La construction</i>	11
1.2.1.	Le renouvellement urbain	12
1.2.2.	Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)	13
1.2.2.1.	LE BILAN DU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE N°1 (PNRU) – ET DE L'OPERATION PROGRAMMEE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU)	13
1.2.2.2.	Une politique de la ville repensée	20
2.	LES CONDITIONS D'HABITAT	24
2.1.	<i>Les caractéristiques du parc</i>	24
2.1.1.	Le type de logements	24
2.1.2.	La taille des logements	24
2.1.3.	Le confort des logements	26
2.1.4.	L'ancienneté du parc immobilier	26
2.2.	<i>Les statuts d'occupation</i>	27
2.2.1.	Le taux de vacance	28
2.2.2.	Le parc immobilier de propriétaires occupants	30
2.2.3.	Le parc de logements locatifs privés	31
2.2.4.	Le parc de logements locatifs sociaux	34
2.2.4.1.	Les caractéristiques du parc social	35
2.2.4.2.	L'occupation du parc social	40
2.2.4.3.	Le fonctionnement du parc locatif social	46
2.3.	<i>L'occupation selon le type de résidences principales</i>	63
2.3.1.	Le nombre de personnes selon le statut d'occupation	63
2.3.2.	L'âge des ménages selon le statut d'occupation	64
3.	LE MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT	65
3.1.	<i>La mobilité résidentielle</i>	65
3.2.	<i>Les motivations des ménages ayant fait construire en périphérie</i>	68
3.3.	<i>La mobilité domicile/travail</i>	69
3.4.	<i>La situation du marché immobilier</i>	71
3.5.	<i>Les prix</i>	71
3.6.	<i>L'accession sociale</i>	75
3.7.	<i>Les loyers</i>	77
3.8.	<i>La solvabilité des ménages</i>	78
4.	LES BESOINS EN LOGEMENTS	80
4.1.	<i>Les besoins liés à l'augmentation des ménages</i>	80
4.2.	<i>Les besoins spécifiques</i>	81
4.2.1.	Les publics défavorisés et l'hébergement d'urgence	81
4.2.2.	Les étudiants	85
4.2.3.	Les jeunes salariés	86
4.2.4.	Les seniors	87
4.2.5.	Les logements adaptés	91
4.2.6.	Les gens du voyage	95
	CONCLUSION : CE QU'IL FAUT RETENIR	99

1. L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque compte 96 648 logements, en 2017, dont 88 % de résidences principales (logement occupé de façon habituelle et à titre principal).

Du fait de son histoire, en phases successives, l'urbanisation s'est faite de façon déséquilibrée.



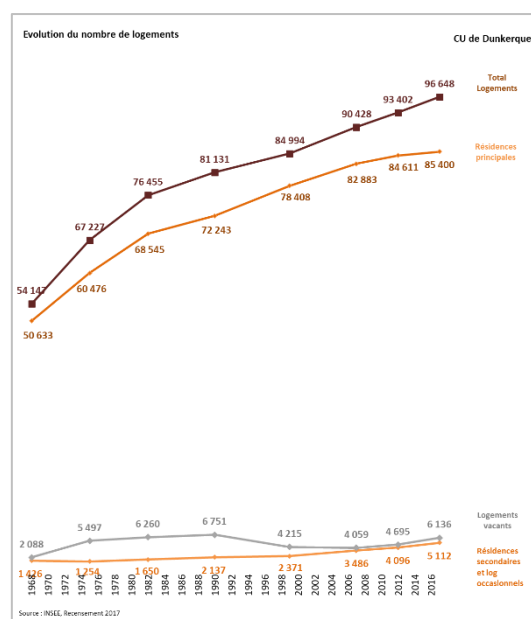
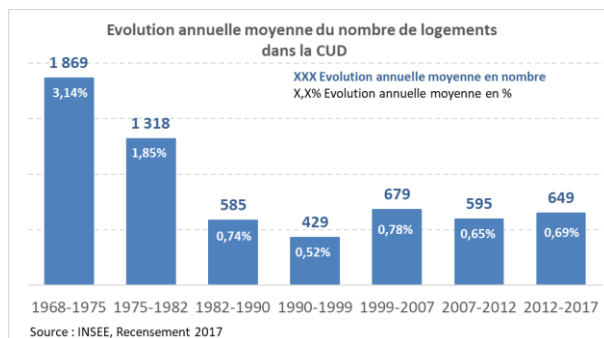
1.1. L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

Le parc présente un déséquilibre structurel

Depuis l'après-guerre, la croissance repose sur des mouvements migratoires importants.

La construction du parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque a suivi la croissance démographique qui s'est opérée par phases d'urbanisation successives :

- Tout d'abord, la ville de Dunkerque avec la Reconstruction ;
- Puis le reste de l'agglomération s'est développée avec l'implantation de la sidérurgie sur l'eau, qui s'accompagne d'arrivées massives de travailleurs.



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.

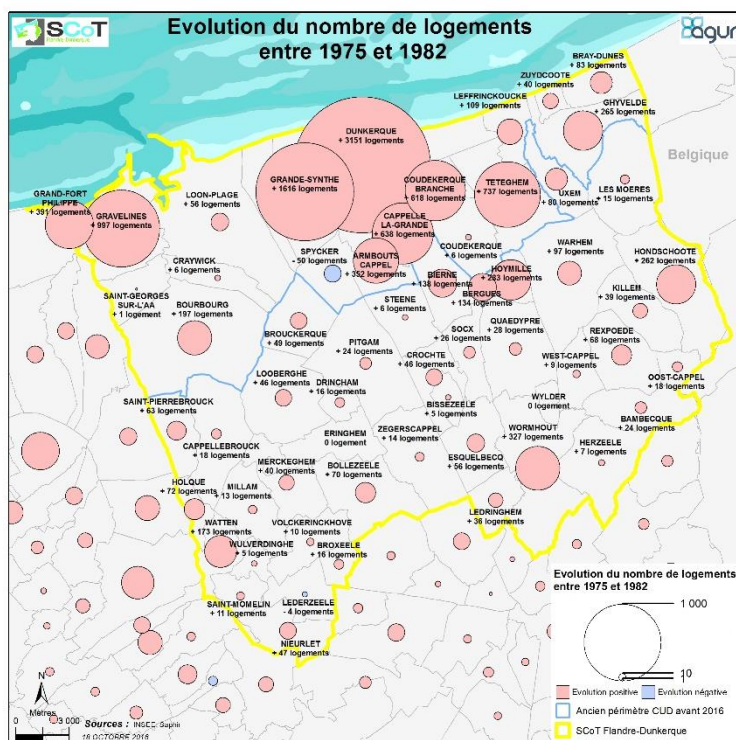
Plus d'un logement sur cinq construit dans le territoire du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque entre 1975 et 1982 se trouve hors de la communauté urbaine de Dunkerque.

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.



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.

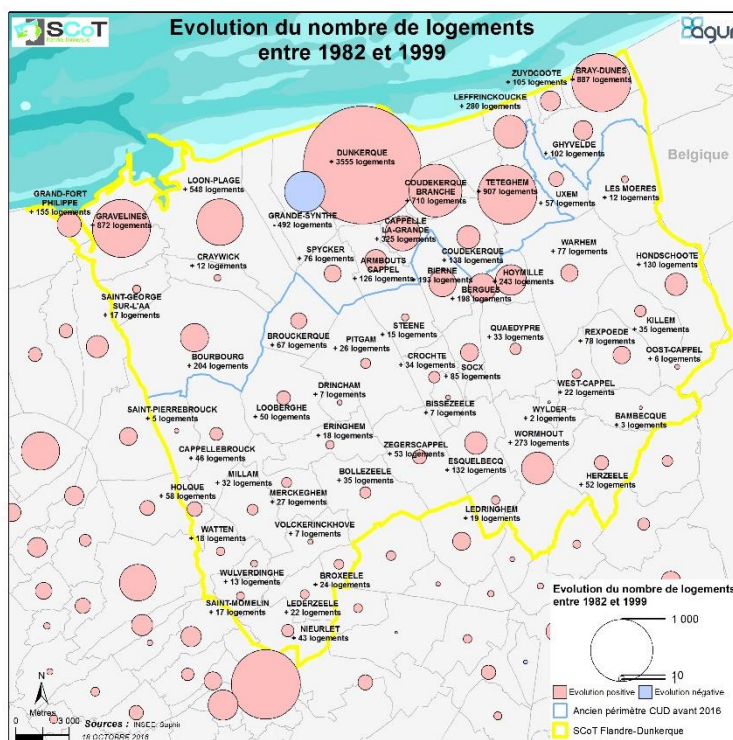
Après la récession, le territoire se structure, s'équipe (A16, TGV...). Sur le site des anciens chantiers de France, démarre l'opération « Neptune » via la reconquête de 180 hectares, dont 50 de bassins.

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'accès 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.

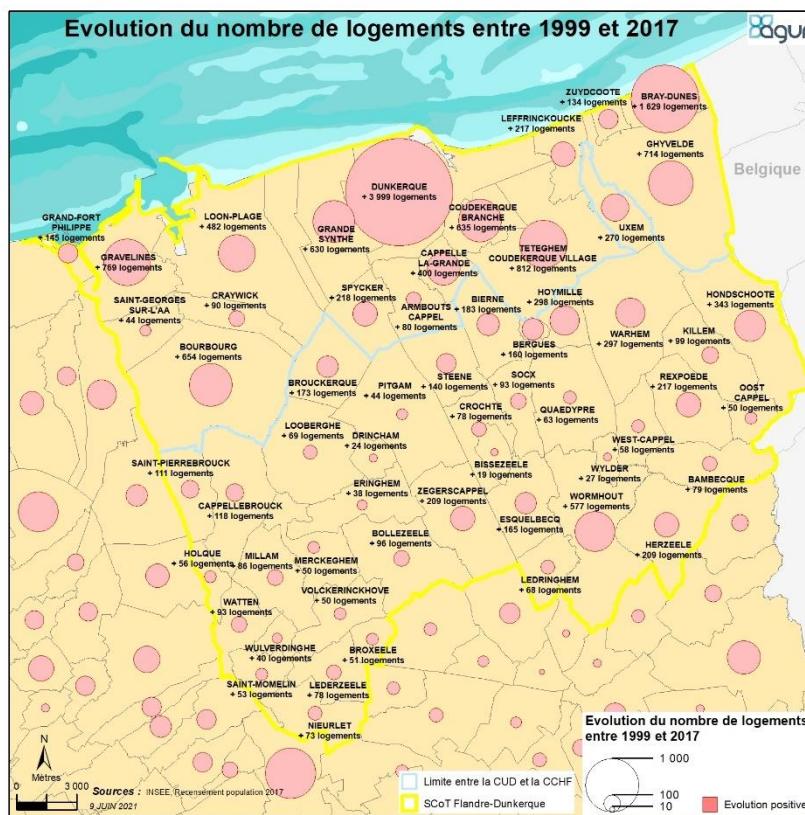


Depuis 1999, une nouvelle vague de périurbanisation

Alors que la population diminue, le rythme d'évolution du parc de logements repart à la hausse entre 1999 et 2007, notamment dans le périurbain. Les nouveaux logements créés entre 1999 et 2017 hors de la CUD représentent 30 % des 925 logements produits en moyenne tous les ans dans la région Flandre-Dunkerque.

La construction sur lots libres explose hors de l'agglomération, notamment dans les communes situées à proximité de l'A25 et de l'A16.

La fin de la bulle immobilière observée entre 2000 et 2008 et le début de la crise économique qui l'a suivie, influent à la baisse sur le rythme d'évolution du parc de logements.



Toutefois, celui-ci reste à un niveau supérieur à 620 logements par an dans la CUD, alors que la population diminue de plus 760 personnes tous les ans.

Le marché du logement a profondément évolué : la construction neuve s'est redressée mais le territoire paie le tribut du déficit de construction du début des années 1990. Le marché s'est tendu, la vacance s'est résorbée, les prix ont augmenté et la demande de logements sociaux progresse très fortement. Dans ce contexte, la politique de renouvellement urbain se met en place notamment en faveur du logement social, tandis que le développement périurbain (sur lot libre) s'accélère et s'opère de plus en plus loin de l'agglomération au détriment de la mixité sociale et résidentielle. Toutefois, ce phénomène de périurbanisation s'observe aussi à l'échelle de la région des Hauts-de-France et à l'échelle nationale.

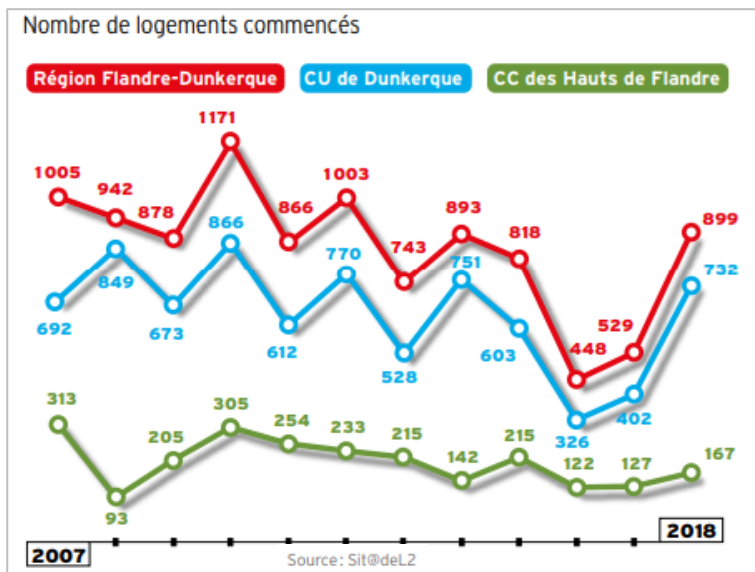
C'est durant cette même période que la diminution de la taille moyenne des ménages s'est accélérée.

1.2. LA CONSTRUCTION

De 2007 à 2016, la construction dans la communauté urbaine de Dunkerque a observé une tendance à la baisse atteignant un niveau très bas en 2016. Celle-ci est remontée en 2018.

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.



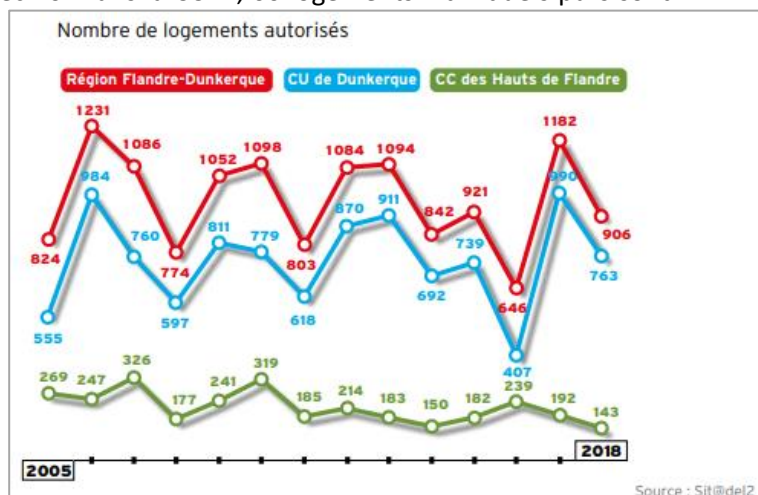
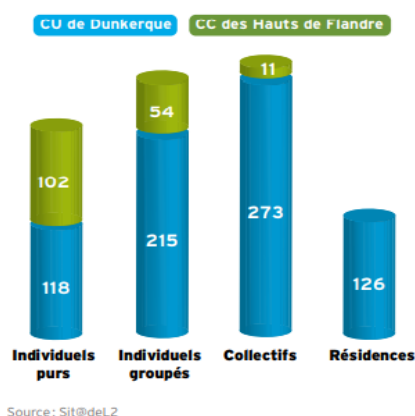
Dans la communauté urbaine, en moyenne, 720 logements ont été commencés par an, au cours des 5 dernières années.

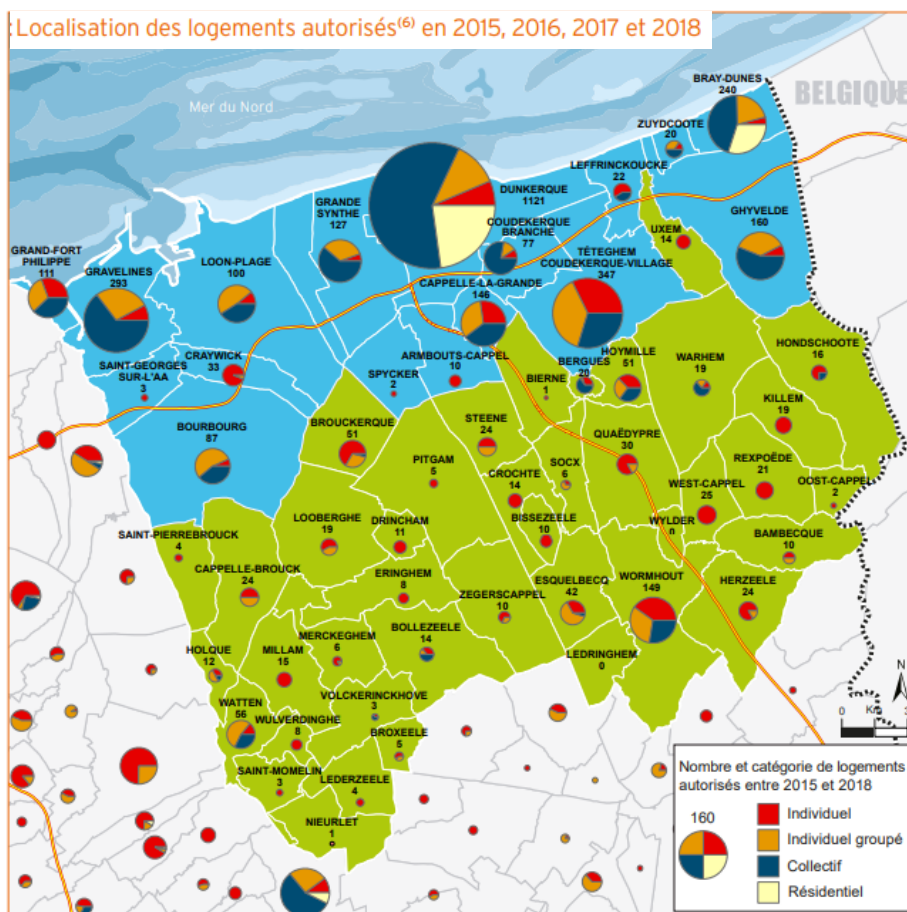
L'année 2017 est marquée par une nouvelle dynamique des autorisations de construire.

Durant les 4 dernières années, 79% des permis autorisés dans la région Flandre-Dunkerque concernent la CUD, dont 31% pour la seule commune de Dunkerque. Téteghem-Coudekerque-Village comptabilise 9% des permis de construire autorisés, Gravelines 8%, Bray-Dunes 7%.

La construction de logements individuels purs dans la région Flandre-Dunkerque se répartit presque à part égale entre la CUD et la CCHF, 48%/52%. Dans la CUD, Téteghem-Coudekerque-Village en comptabilise 112, devant Dunkerque avec 72 et Cappelle-la-Grande avec 40. Dans la CCHF, 60 logements individuels purs sont

Nombre de logements commencés en 2018 selon la





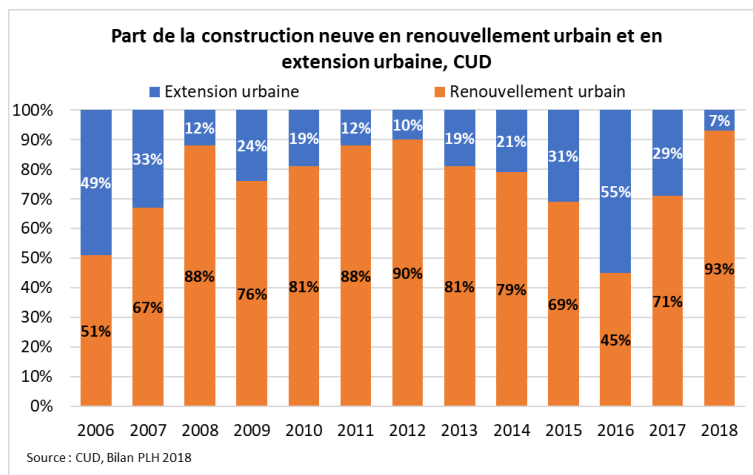
Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - Sit@del2 - AGUR - mars 2020

1.2.1. Le renouvellement urbain

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

Les PLH successifs de la Communauté Urbaine ont fixé un objectif de répartition de la construction neuve qui prévoit que les 2/3 soient réalisés en renouvellement urbain et le 1/3 restant en extension urbaine, ceci afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Cet objectif est atteint sur la durée du PLH en vigueur, et le poids des constructions en renouvellement urbain est particulièrement marqué sur l'année 2018, 93% des logements dont les travaux ont démarré. Un tel différentiel s'explique par le poids de la construction de logements collectifs en cœur d'agglomération : 79% de la production.



1.2.2. 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.

1.2.2.1. 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 watgang 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

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

○ 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...).

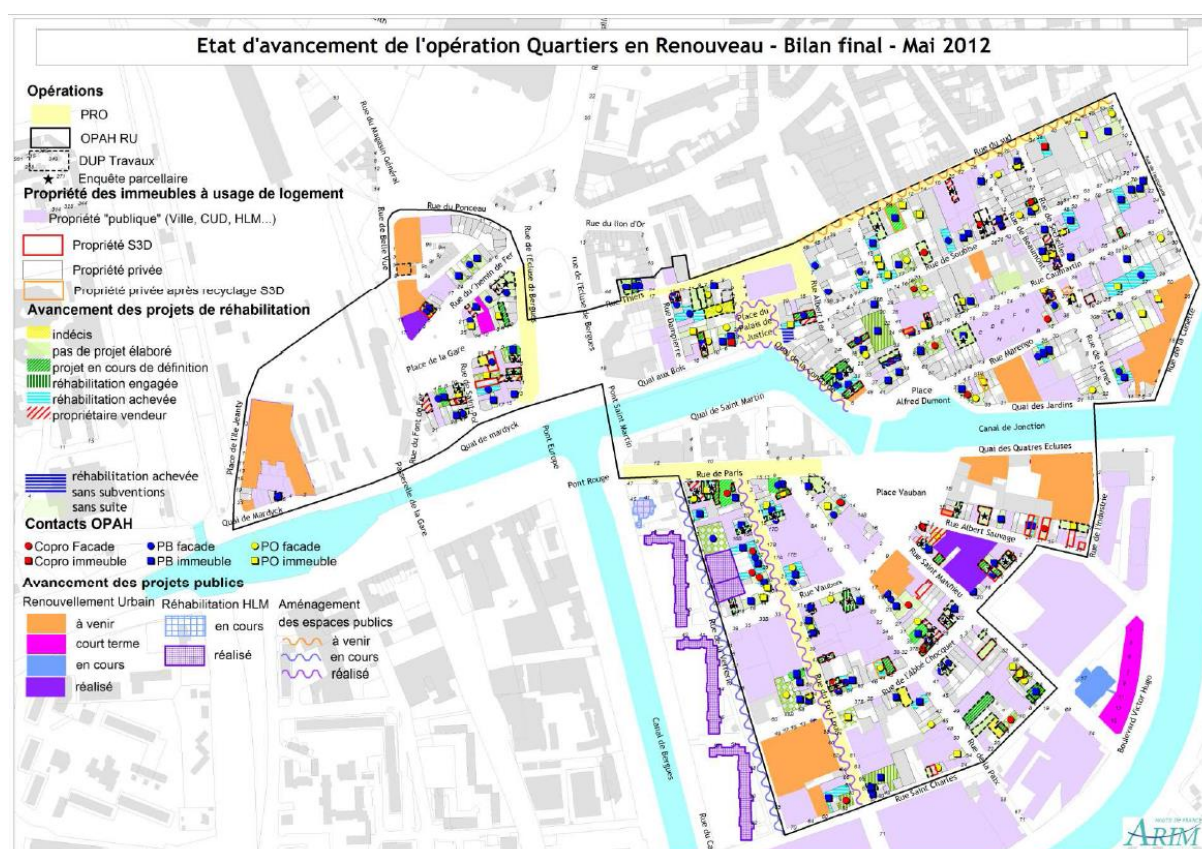
Les quartiers de la Gare, Soubise et la Basse Ville bénéficient d'une OPAH RU²

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

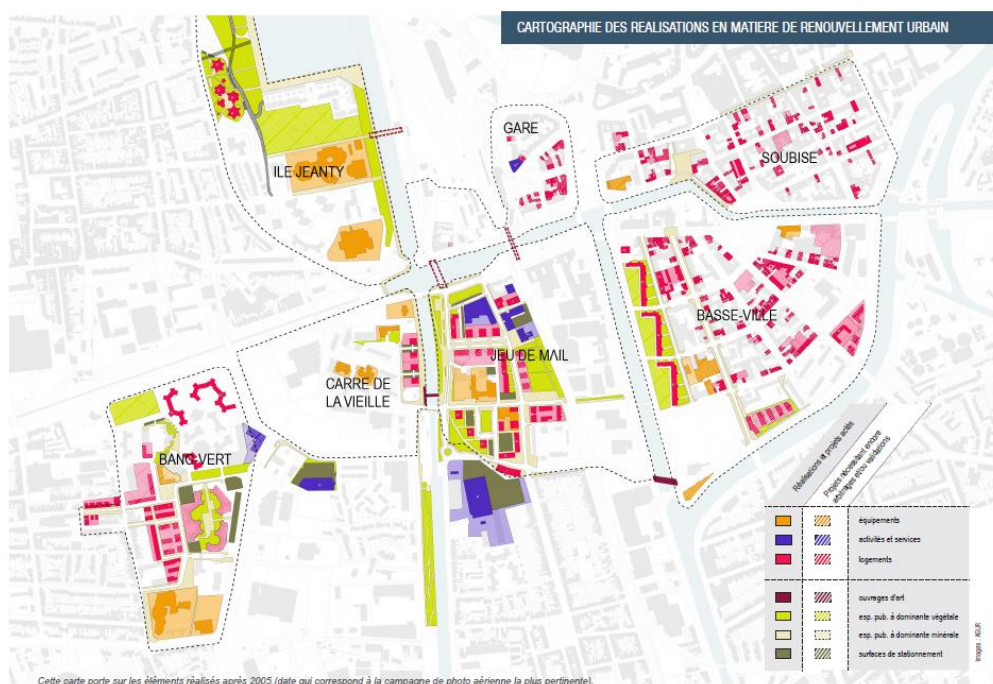


Nouveau programme de logements - Banc-Vert



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.

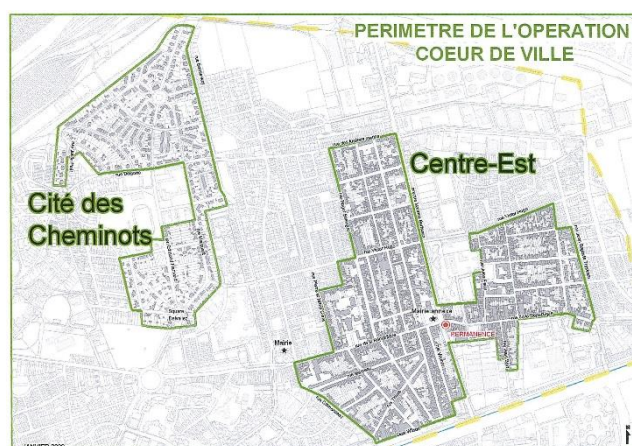


Cartographie de bilan des opérations du PNRU 1 et de l'OPAH-RU à Dunkerque (AGUR -2014)

○ 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 des 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.



1.2.2.2. 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.

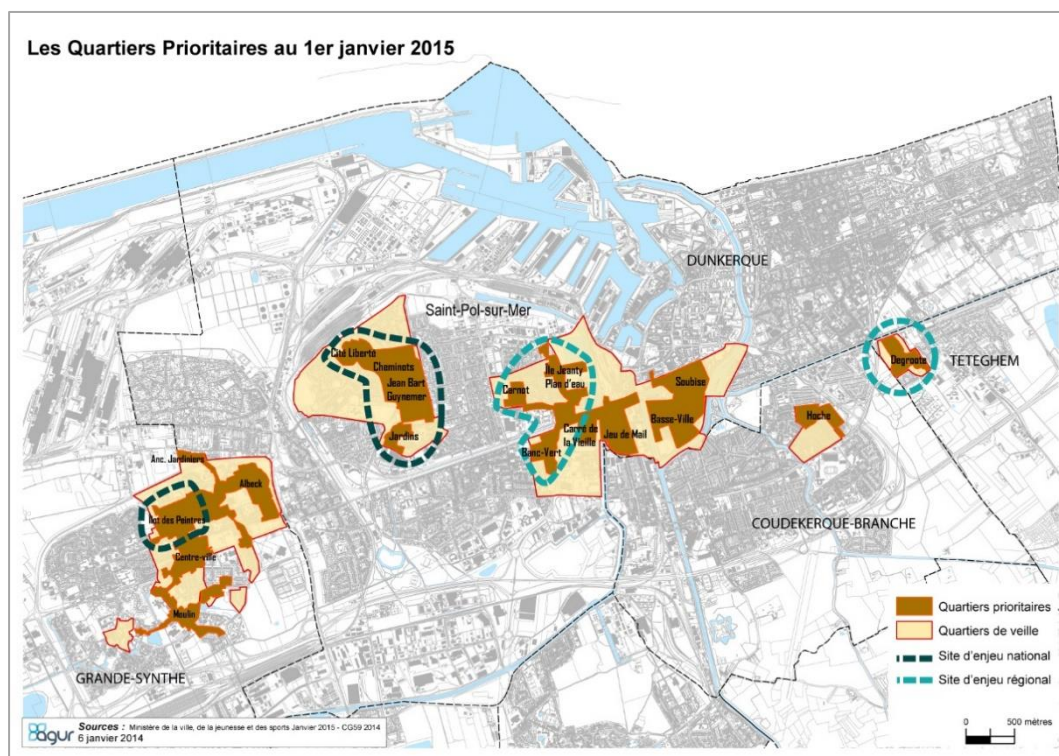
Parallèlement à ce dispositif, les communes ont mis en place leurs propres outils de concertation permettant d'associer l'ensemble de la population au-delà de la représentativité prévue dans le cadre des Conseils Citoyens (Fabrique d'Initiative Locale, Contrat d'Ilot, Rendez-vous des Quartiers, Rendez-vous de l'Info, etc...).

En complémentarité de ces dispositifs communaux, la Communauté Urbaine a lancé une démarche pour la réalisation d'une Maison des Projets mobile et mutualisée à l'échelle intercommunale. Elle constitue le « fil rouge » et le « totem » des différentes actions d'information, de concertation et d'accompagnement au changement intégré à une politique de droit commun plus large. En ce sens, elle est utilisée pour les besoins des projets NPNRU mais aussi d'autres politiques communautaires, et notamment la « Maison du Pouvoir d'Achat », le « Parcours de réussite », comme outil de concertation et de dialogue citoyen.

Celle-ci a vocation à assurer un message cohérent et clair sur la transformation urbaine à l'échelle de l'agglomération, dans une logique de changement d'image des quartiers en renouvellement urbain et d'intégration de ces derniers dans les dynamiques d'agglomération.

○ 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.

○ 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 difficultés
- 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

○ 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

1186 logements locatifs sociaux
4 bailleurs : Habitat du Nord - ICF Nord Est –
Flandre Opale Habitat - 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 locatifs sociaux
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

1366 logements locatifs sociaux
4 bailleurs : Habitat du Nord - Le Cottage
social des Flandres – Flandre Opale Habitat -
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

421 logements locatifs sociaux
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
- Un parc urbain structurant et utilisé par les habitants

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.

25,5% du parc social des Quartiers en politique de la ville (QPV) concernés par le NPNRU est ciblé en démolition (1 479 logements) ou en réhabilitation (614 logements), soit 7% des logements locatifs sociaux de l'agglomération de Dunkerque.

Ce programme de démolitions et de reconstitutions a pour ambition de contribuer aux objectifs de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

Objectifs du projet NPNRU

Secteurs PLUiHD	Contrib° RO	Estimat° Tx LLS 2020	Taux projeté LLS 2030	Différence point taux LLS 2020-2030
Secteur central	53%	37,5%	36,8%	-0,7%
Secteur Sud	28%	26,5%	26,1%	-0,4%
Secteur Est	9%	12,1%	17,1%	+5%
Secteur Ouest	9%	33,4%	33,5%	+0,1%
TOTAUX	100%	34.6%	34,1%	-0,5%

Source : CUD, convention

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 encouragées et accompagnées.

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

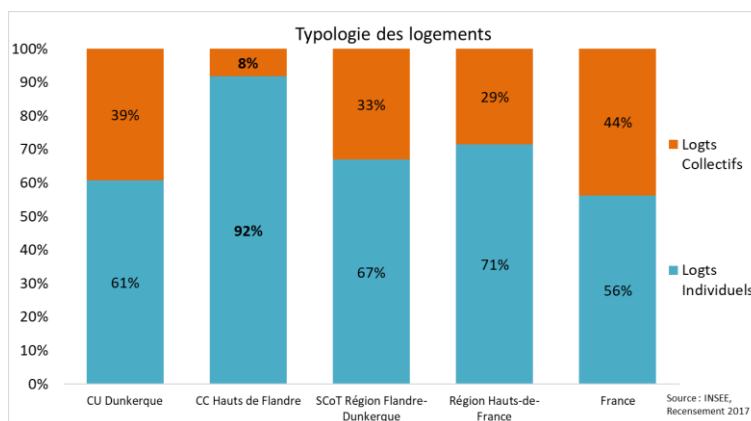
61 % des logements sont des habitations individuelles.

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque se compose majoritairement de logements individuels, 61 %, avec 51 391 maisons.

Le parc collectif compte pour 32 776 logements, soit 39 %.

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, 67 % des appartements de la CUD.

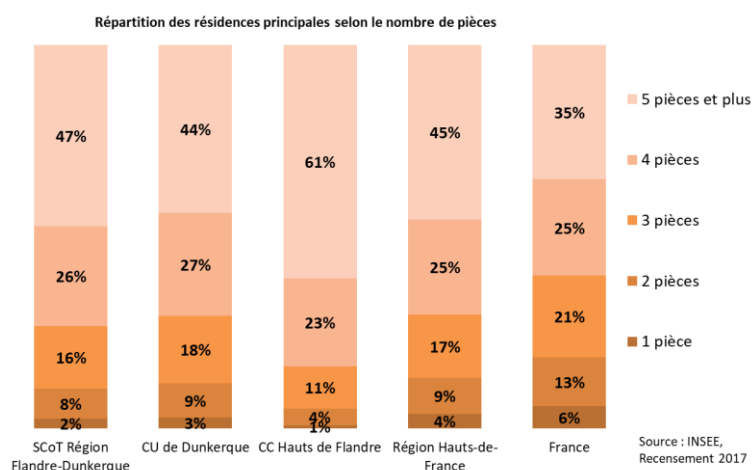


2.1.2. La taille des logements

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque est composé majoritairement de grands logements, 71 % de ceux-ci comptent au moins 4 pièces.

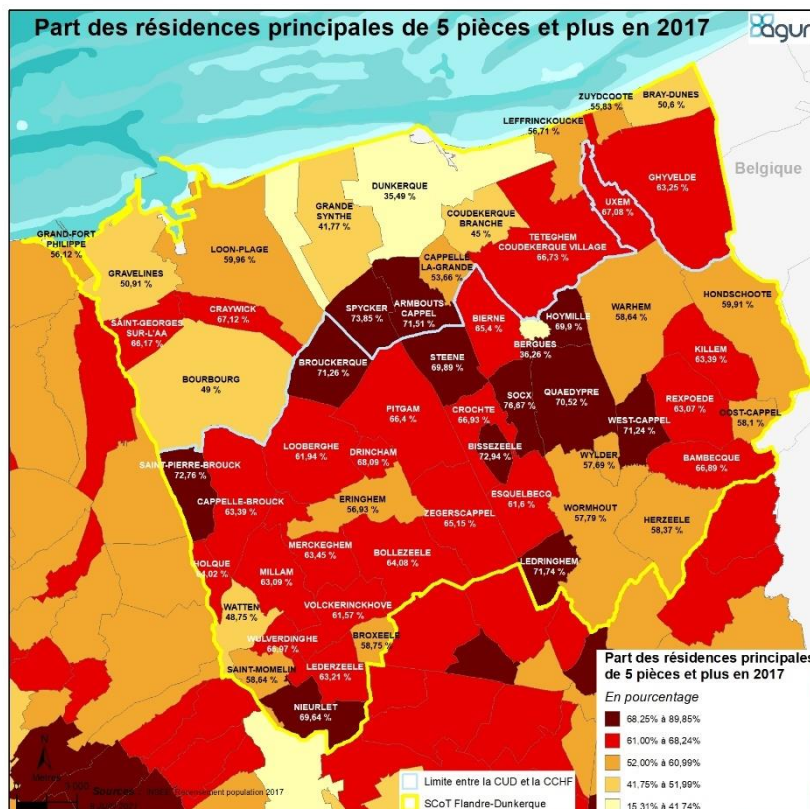
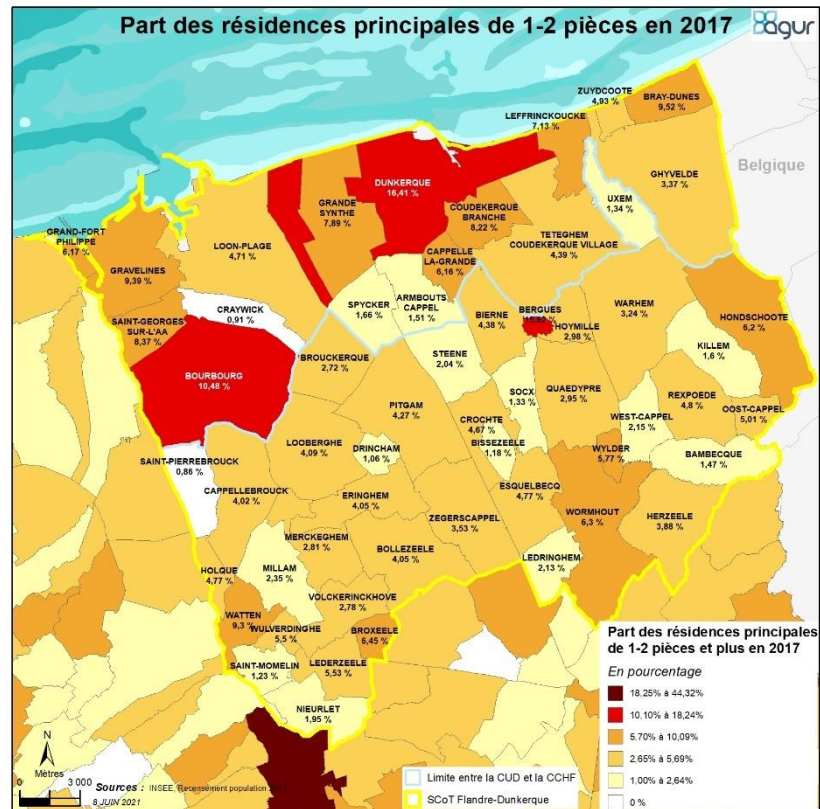
Cette typologie des logements est proche de la moyenne régionale, mais se différencie fortement de la moyenne nationale, plus diversifiée.

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, 98 % des types 2 et 87 % des types 3 de la région Flandre-Dunkerque sont dans la communauté urbaine de Dunkerque.



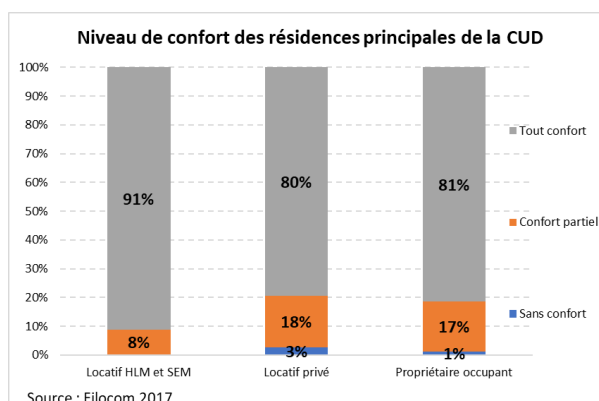
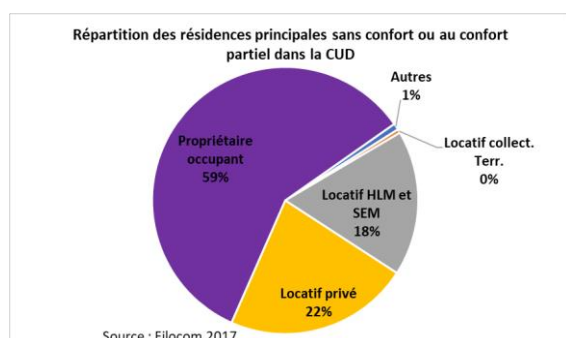
A l'inverse, les proportions de grands logements (T5 et plus) sont plus importantes dans les communes de la 1^{ère} couronne de Dunkerque.

2.1.3. Le confort des logements

Globalement, peu de logements sans confort sont relevés dans la communauté urbaine de Dunkerque, 1 043 logements en 2017.

A ceux-ci, viennent s'ajouter 12 519 logements au confort partiel.

Ces logements, sans confort ou au confort partiel, sont situés à 81 % dans le parc privé, dont 22 % dans le parc locatif privé et 59 % 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.*

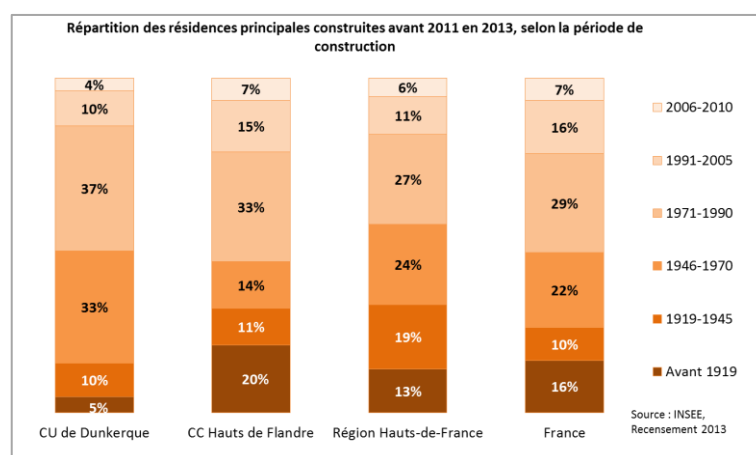
2.1.4. L'ancienneté du parc immobilier

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.

45 % 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.



2.2. LES STATUTS D'OCCUPATION

Les types d'occupation des logements

Le parc immobilier de la CUD est constitué à 88 % de résidences principales.

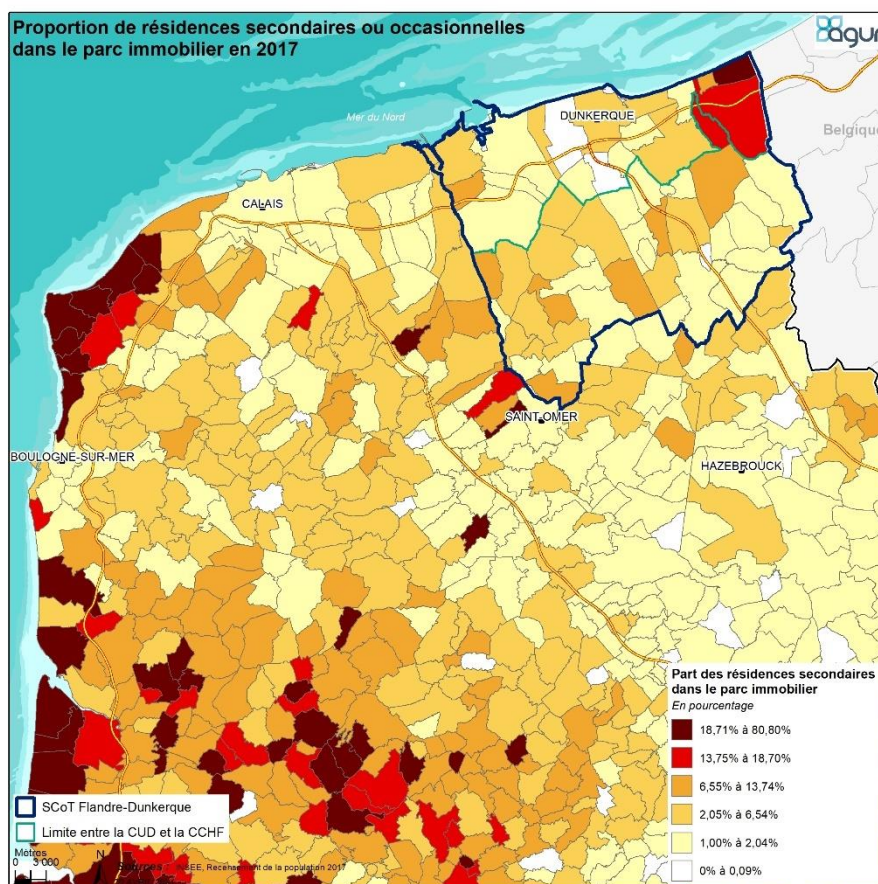
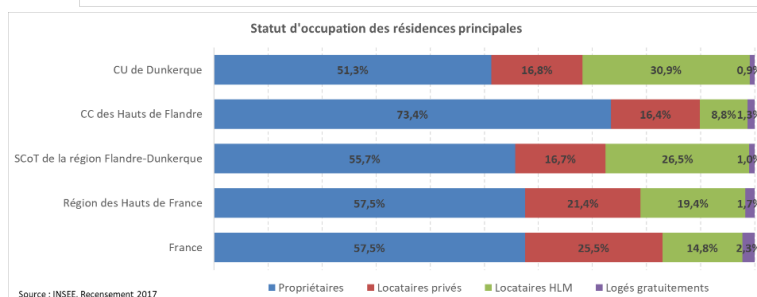
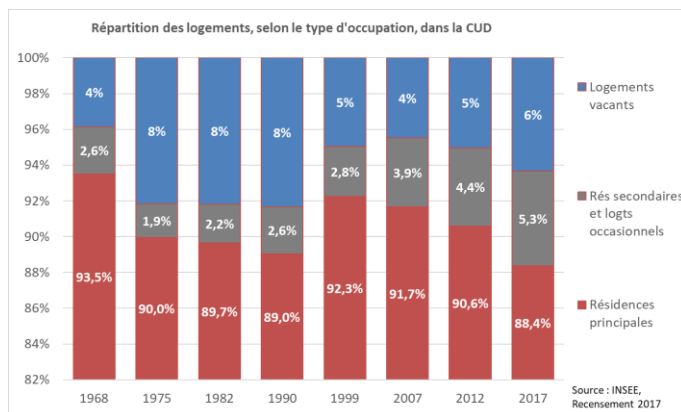
Ces résidences principales sont occupées à 51 % par leurs propriétaires, 31 % par des locataires sociaux et 17 % par des locataires privés.

Les résidences secondaires sont encore peu nombreuses pour une région littorale, 5 112. Elles ne représentent que 5,3 % des logements, soit 1,6 point de plus qu'à l'échelle régionale et 4,5 de moins qu'à l'échelle nationale.

Toutefois, leur nombre est en augmentation. On enregistre depuis 1999, 2 741 résidences secondaires ou occasionnelles de plus sur le territoire. Leur nombre a plus que doublé depuis les années 90,

Avec 2 675 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 55 % du parc immobilier de la commune, Bray-Dunes concentre à elle seule 52 % des résidences secondaires de la communauté urbaine de Dunkerque. A Dunkerque, les 1 482 résidences secondaires ne comptent qu'à peine pour 3,2 % du parc immobilier de la commune, mais pour 29 % de la CUD.

Par ailleurs, les résidences secondaires ne concernent pas uniquement les bâtiments du type appartements ou maisons. En effet, 84 % des emplacements de camping 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.



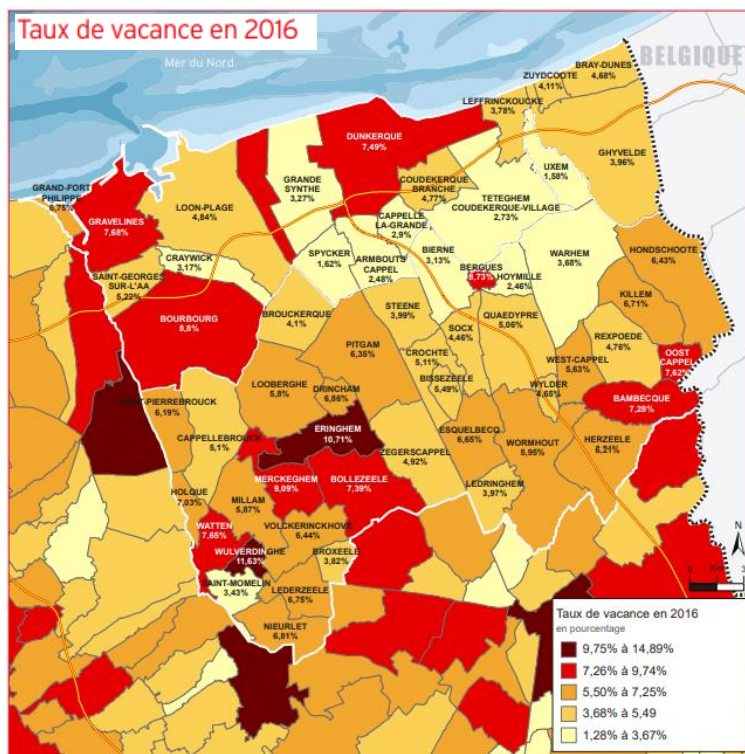
2.2.1. Le taux de vacance

Un faible taux de vacance qui peut limiter la mobilité résidentielle

Avec 6 136 logements vacants, la CUD affiche un taux de vacance de 6,3 % en 2017, soit 2 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.

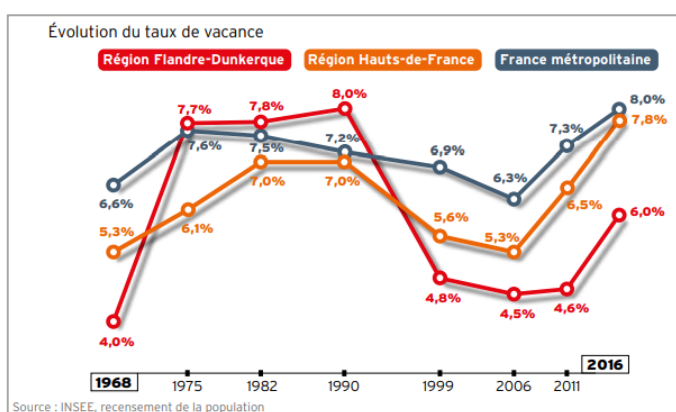
La commune de Dunkerque, concentre à elle seule 58 % des logements vacants de la CUD. Les taux de vacance les plus importants se retrouvent dans les communes de Bourbourg, Gravelines, Dunkerque et Grand-Fort-Philippe, mais aucune ne dépasse 9%



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto®/IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 - mars 2020

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 notamment ont des taux des taux de vacance supérieur à 13 %. 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 14 %, le centre de Gravelines présente un parc de logements diversifié qui facilite la mobilité.



Source : INSEE, recensement de la population

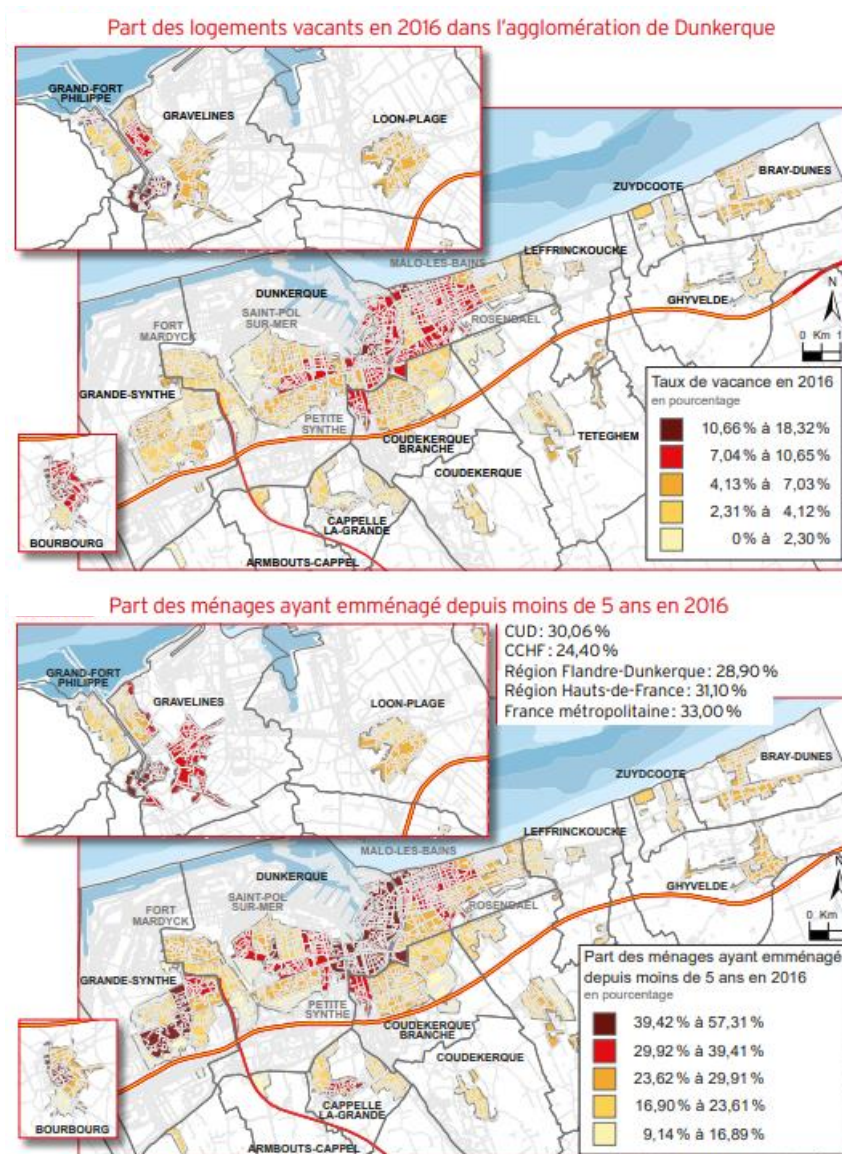
La mobilité résidentielle est accrue en fonction de la présence de logements locatifs, de taille moyenne ou réduite, de la localisation..

A Dunkerque, les quartiers Sud-Gare, le centre-ville, Malo-Turenne et Basse-Ville présentent les taux de mobilité les plus élevés. Le centre de Gravelines 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 à Dunkerque, du quartier Europe à Grande-Synthe et du quartier Jean Bart-Guynemer 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, Téteghem - Coudekerque-village, Ghyvelde, Bray-dunes.

Les quartiers anciens sont touchés par la vacance. C'est le cas du secteur de la Basse Ville à Dunkerque et dans les centres de Bourbourg et de Grand-Fort-Philippe.



Les logements sont dits « vacants » quand ils sont :

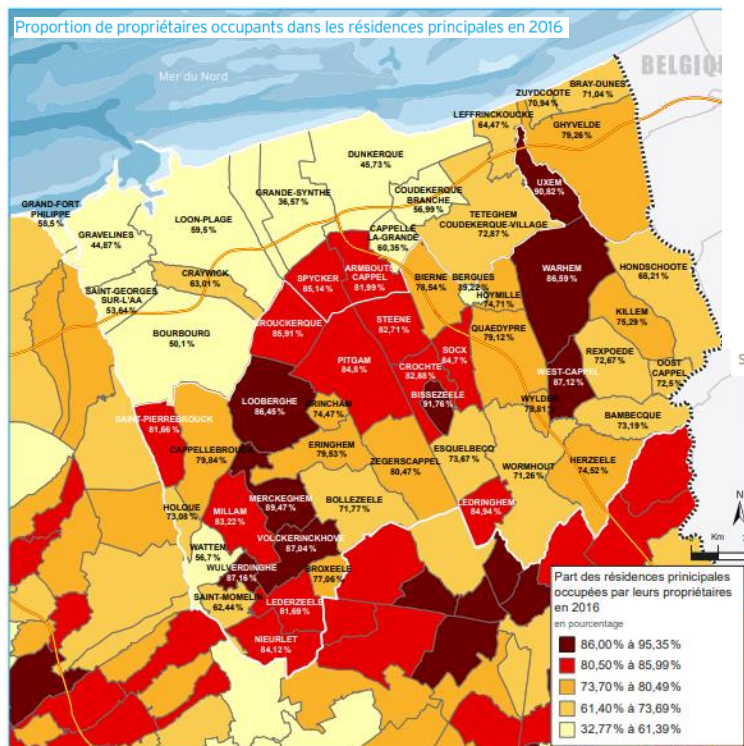
- proposés à la vente ou à la location ;
- déjà attribués à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

2.2.2. Le parc immobilier de propriétaires occupants

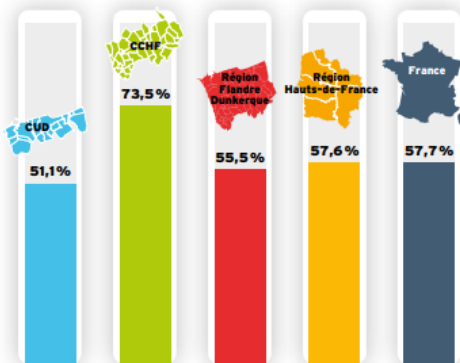
Une majorité de ménages propriétaires

En 2016, dans la CUD, un peu plus d'une résidence principale sur deux est occupée par son propriétaire, 51 %, soit 46 653 logements.

Proportion de résidences principales occupées par leur propriétaire en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto®/IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 - mars 2020



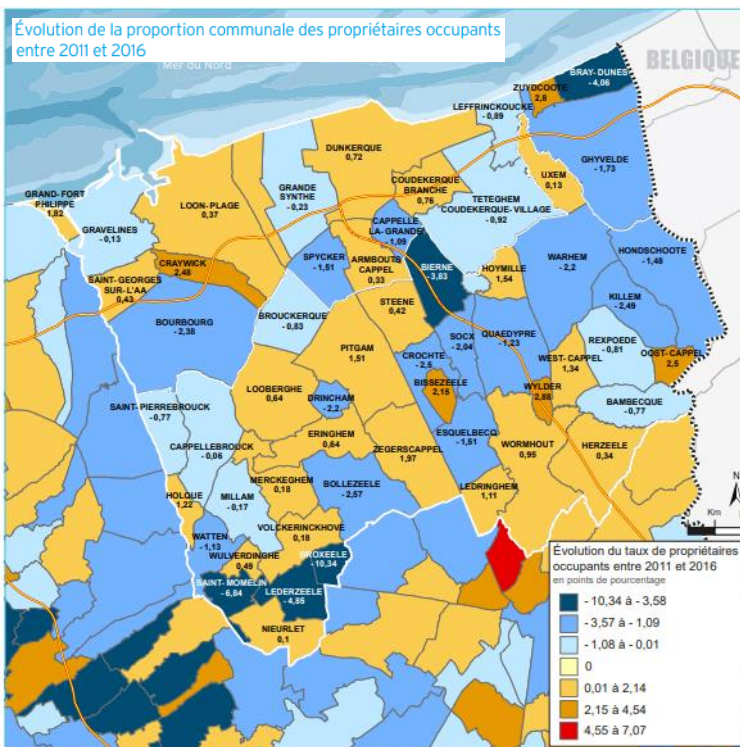
Source : INSEE, recensement de la population 2016

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

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.

Bien qu'en faible croissance, (+ 699 ménages) soit + 1,6 %, le parc de propriétaires occupants contribue pour 73% à l'accroissement du nombre de résidences principales, et donc du nombre de ménages.



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto®/IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population - mars 2020

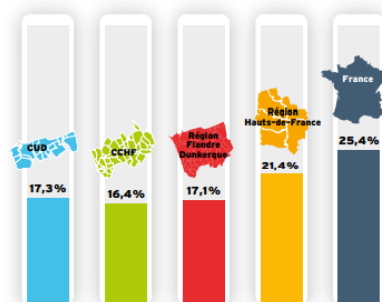
2.2.3. Le parc de logements locatifs privés

Un parc de logements locatifs privé peu représenté

Avec seulement 14 735 logements, le parc locatif privé ne constitue que 17 % des résidences principales, alors qu'il compte pour 21 % dans l'ensemble de la Région Hauts-de-France et 25 % en France.

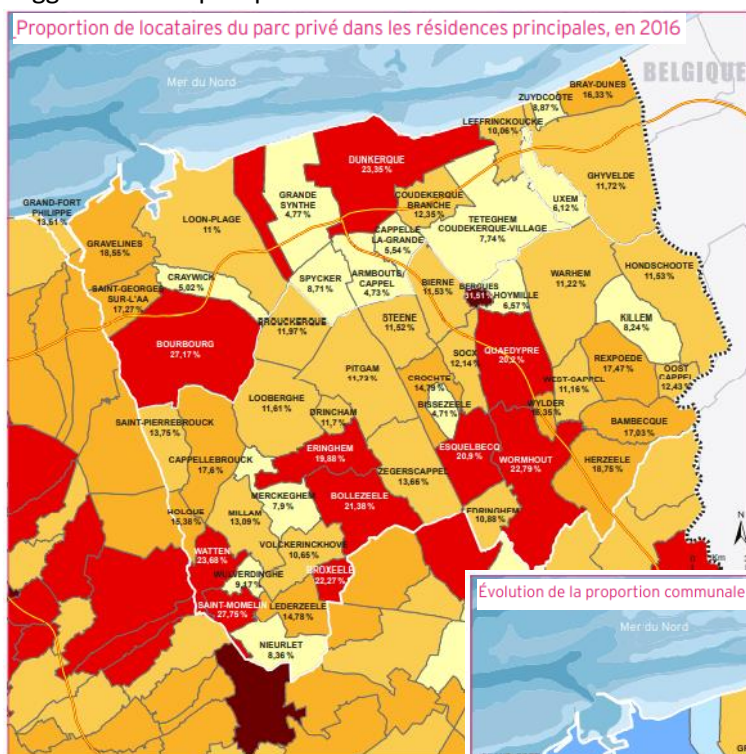
L'offre de la région Flandre-Dunkerque est localisée principalement dans la communauté urbaine de Dunkerque (81 % des logements locatifs privés du SCoT y sont localisés) et dans le centre de l'agglomération plus particulièrement.

Pourcentage de logements locatifs privés parmi les résidences principales en 2016



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Proportion de locataires du parc privé dans les résidences principales, en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 "reproduction interdite" INSEE RP 2016 - mars 2020

(+ 2,3 %) et en France (+ 5 %).

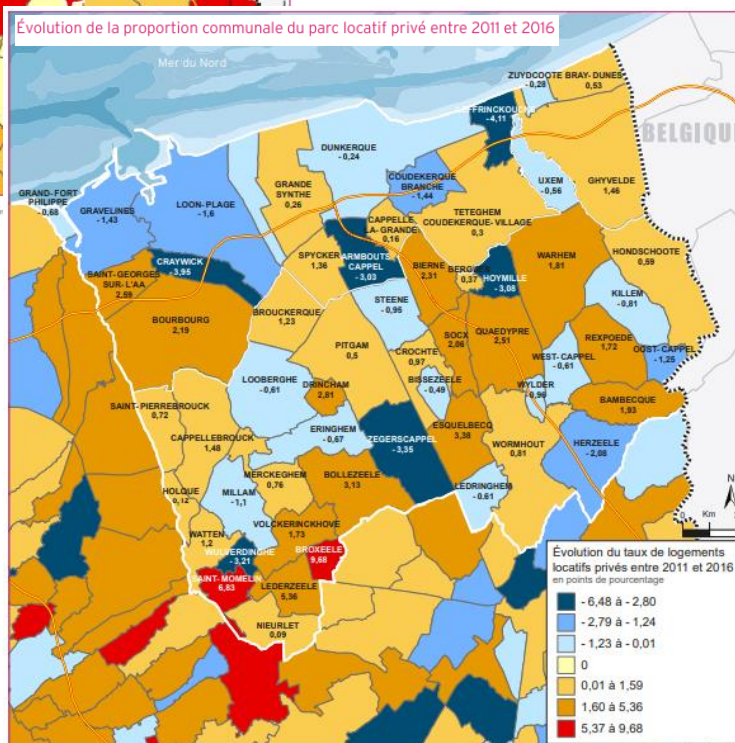
Le parc locatif privé de la communauté urbaine de Dunkerque, se compose à aux 2/3 de logements collectifs. 38 % sont des petits logements (T1 et T2), 26 % des T3 et 36 % des T4 et plus.

La localisation préférentielle de ce parc à Dunkerque, fait qu'une proportion importante de ces logements date de la période de reconstruction (1949-1967). En tout,

Avec 9 624 logements locatifs privés, la ville de Dunkerque concentre à elle seule plus de la moitié du parc de la région Flandre-Dunkerque, 53 %.

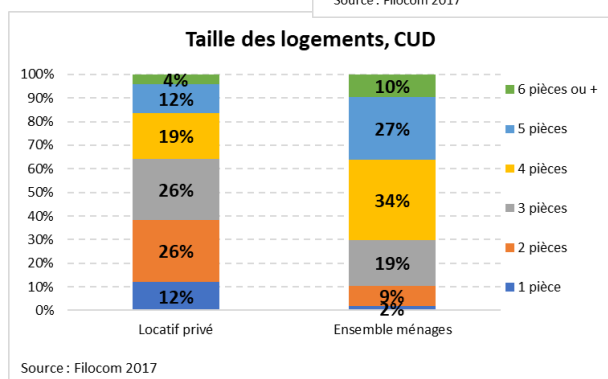
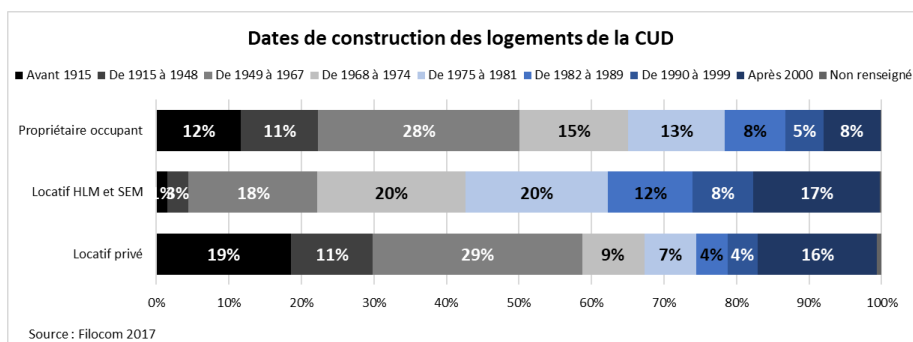
Dans la communauté urbaine de Dunkerque, le nombre de logements locatifs privés entre 2011 et 2016 a diminué de 259 logements, soit - 1,7 % alors que ces logements augmentent dans l'intercommunalité voisine des Hauts-de-Flandre (+8,6 %) en région

Évolution de la proportion communale du parc locatif privé entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population - mars 2020

67 % des logements locatifs datent d'avant 1974, année de la 1^{ère} norme thermique appliquée aux constructions.



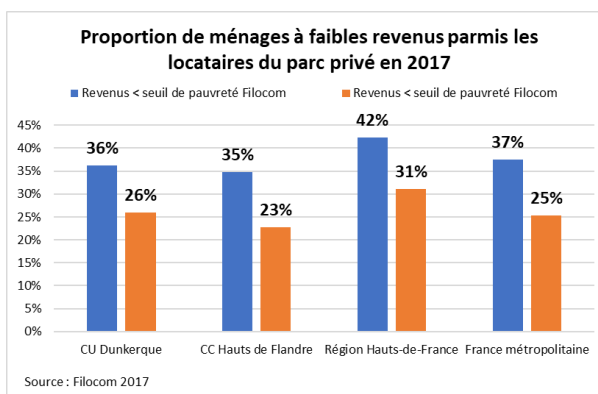
Un parc locatif privé à fonction sociale

En 2017, 66 % 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 5 165 ont des revenus inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds HLM : soit 36 % des locataires du parc privé qui pourraient bénéficier d'un logement très social.

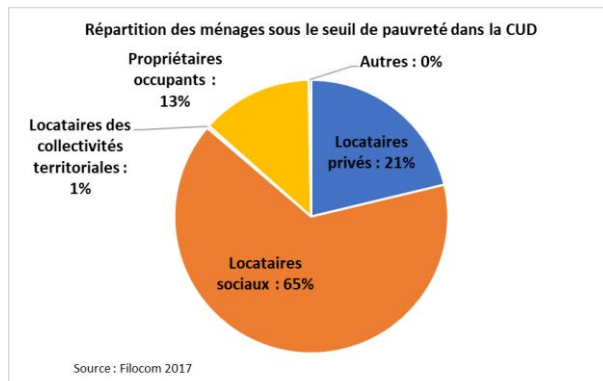
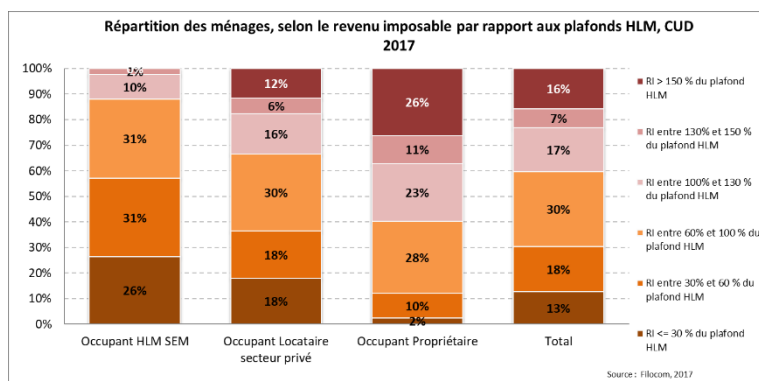
26 % des ménages locataires du parc privé dans la CUD ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté « Filocom⁵ ».

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

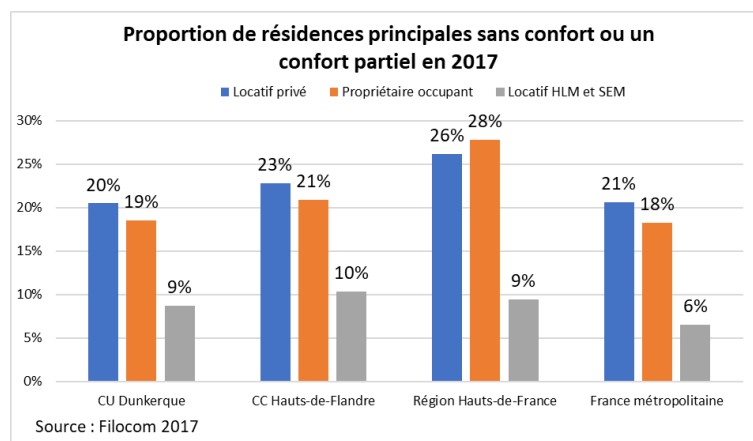
21 % des ménages sous le seuil de pauvreté sont logés dans le parc locatif privé.



⁵ **Seuil de pauvreté FILOCOM** : demi-médiane du revenu net par unité de consommation.



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 : 20% des logements y est sans confort ou avec un confort partiel.



2.2.4. Le parc de logements locatifs sociaux

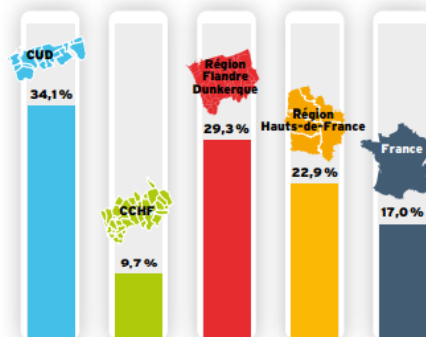
Un rôle prédominant du parc social dans le parcours résidentiel⁶ des habitants

De par son importance (34 % des résidences principales), le parc social joue un rôle prédominant dans le parcours résidentiel. 29 143 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en 2017 dans la communauté urbaine de Dunkerque.

Cette proportion est très largement supérieure à la moyenne régionale ainsi qu'à la moyenne nationale.

Le parc social représente 65 % de l'offre locative globale.

Estimation de la proportion de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018

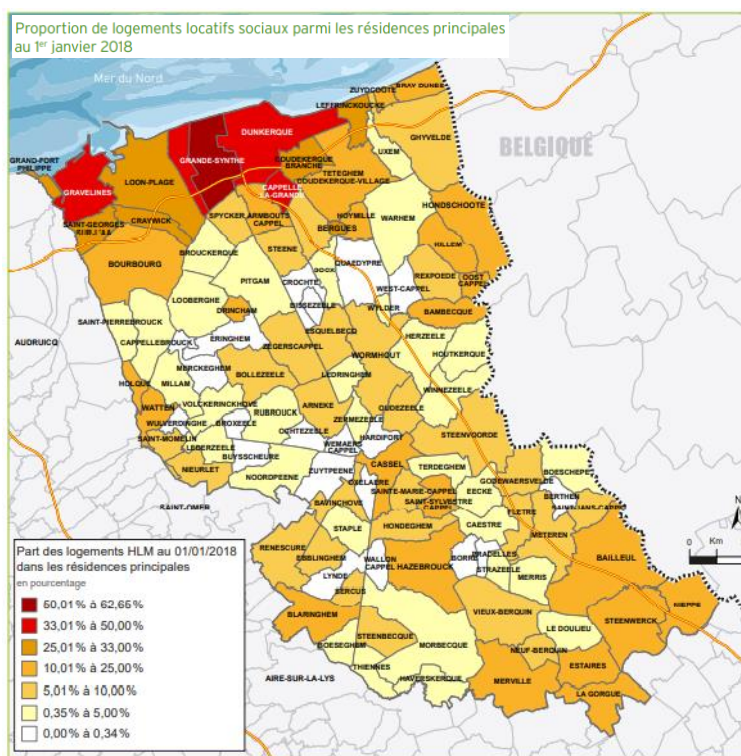


Source : RPLS 2018, INSEE recensement population 2016

La communauté urbaine de Dunkerque concentre les logements sociaux de la Région Flandre-Dunkerque, 93 % 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 17 %, et Coudekerque-Branche 10 % des logements sociaux de la CUD. Cette répartition est l'œuvre de la constitution historique du territoire.

18 bailleurs sociaux sont présents dans le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque.



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 * reproduction interdite * autorisation n°60.20004 - RPLS 2018, INSEE recensement de la population 2016, estimation AGUR - mars 2020

Parmi eux, 4 bailleurs ont un patrimoine de plus de 2 000 logements en 2017 :

- Partenord Habitat, 10 531 logements, 36 % du parc social ;
- Cottage, 5 804 logements, 20 % du parc social ;
- Maison Flamande, 5 631 logements, 19 % du parc social ;
- Habitat du Nord, 2 180 logements, 7,5 % du parc social.

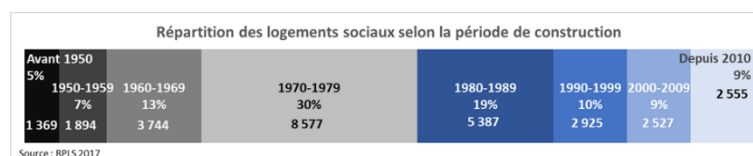
⁶ Le parcours résidentiel correspond aux logements successifs que chaque individu occupe au cours d'une vie. Ce cheminement s'effectue en fonction de l'âge, de la situation professionnelle et/ou personnelle, du degré d'autonomie etc...

2.2.4.1. Les caractéristiques du parc social

(Observatoire des logements sociaux, AGUR, « L'Etat des lieux 2018 ».)

L'ancienneté du parc

54 % 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.

Les types de financement des logements

85 % du parc a été construit avec un financement de type social (24 730 logements). 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 (3 178 logements) et sont constitués de 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.

Ces logements sont principalement dans les communes de Dunkerque et Coudekerque Branche. 55 % des logements très sociaux sont dans la commune de Dunkerque, dont 18 % Dunkerque centre, 14 % Saint-Pol-sur-Mer Fort-Mardyck, 12 % Malo-les-bains Rosendael, 10 % Petite-Synthe. 14 % des logements très sociaux sont dans la commune de Coudekerque-Branche, où ils sont sur-représentés, cette commune comptant 10 % des logements sociaux de la CUD.

Les logements intermédiaires sont peu présents dans le parc social communautaire. Ils n'en constituent que 4 % (1 070 logements), 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).

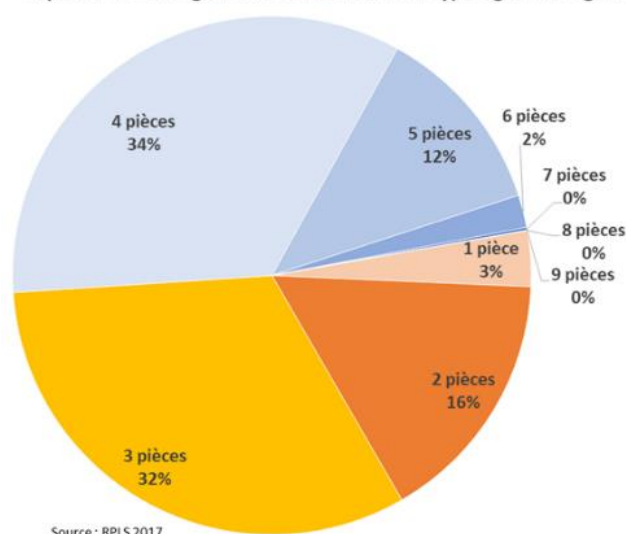
Logements très sociaux	Nombre
Armbouts-Cappel	9
Bourbourg	69
Bray-Dunes	22
Cappelle-la-Grande	88
Coudekerque-Branche	456
Craywick	11
Dunkerque	1736
Ghyvelde	38
Grande-Synthe	148
Grand-Fort-Philippe	134
Gravelines	204
Leffrinckoucke	44
Loon-Plage	144
Saint-Georges-sur-l'Aa	1
Spycker	4
Téteghem-Coudekerque-Village	65
Zuydcoote	5
Total général	3178

Source : RPLS 2017

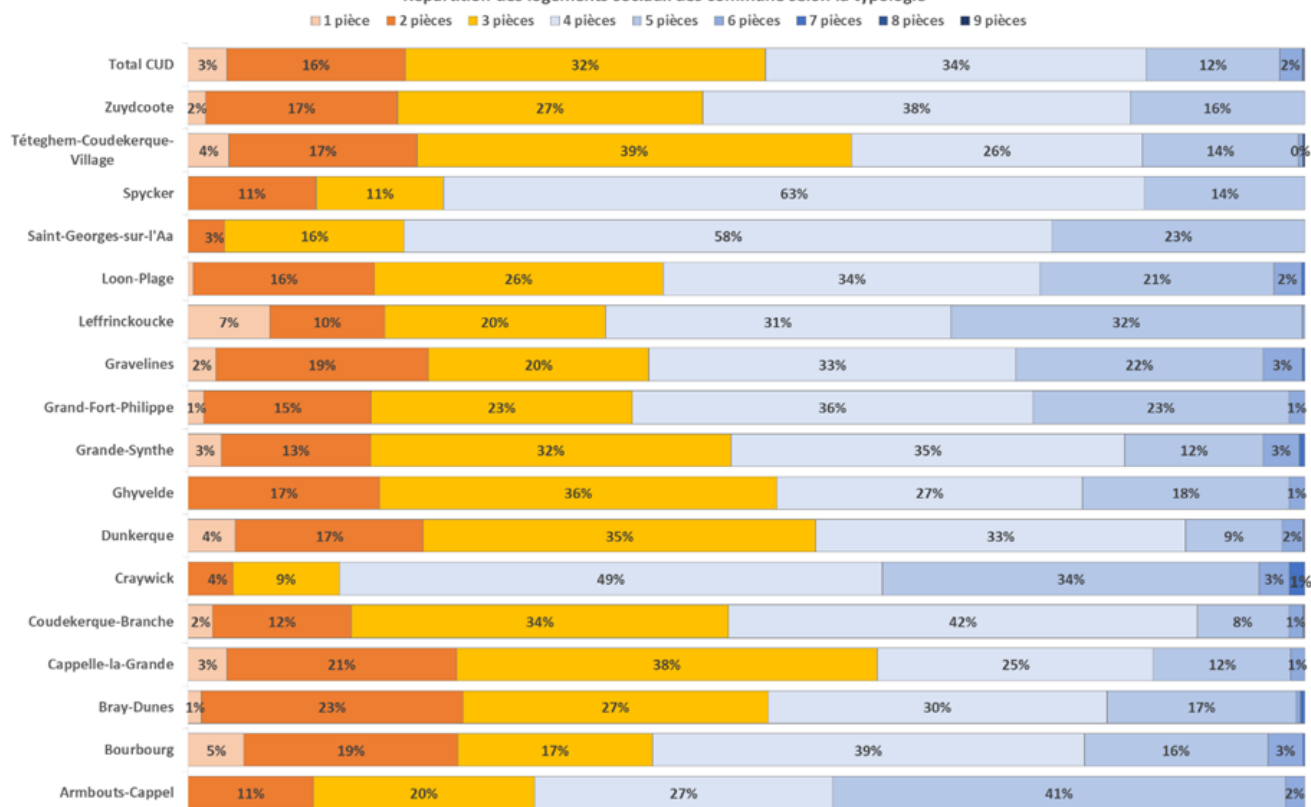
La typologie des logements

Le parc social est composé de grands logements collectifs : 48 % de T4 et plus et 72 % de logements collectifs.

Répartition des logements sociaux selon la typologie des logements

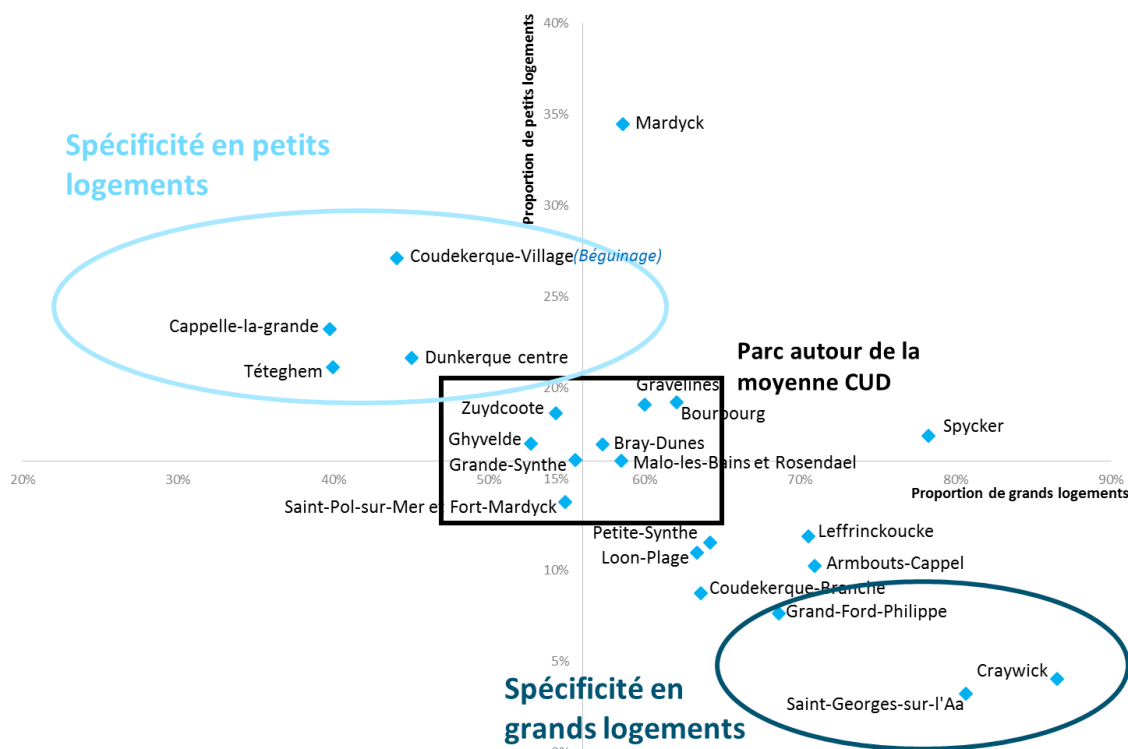


Répartition des logements sociaux des commune selon la typologie



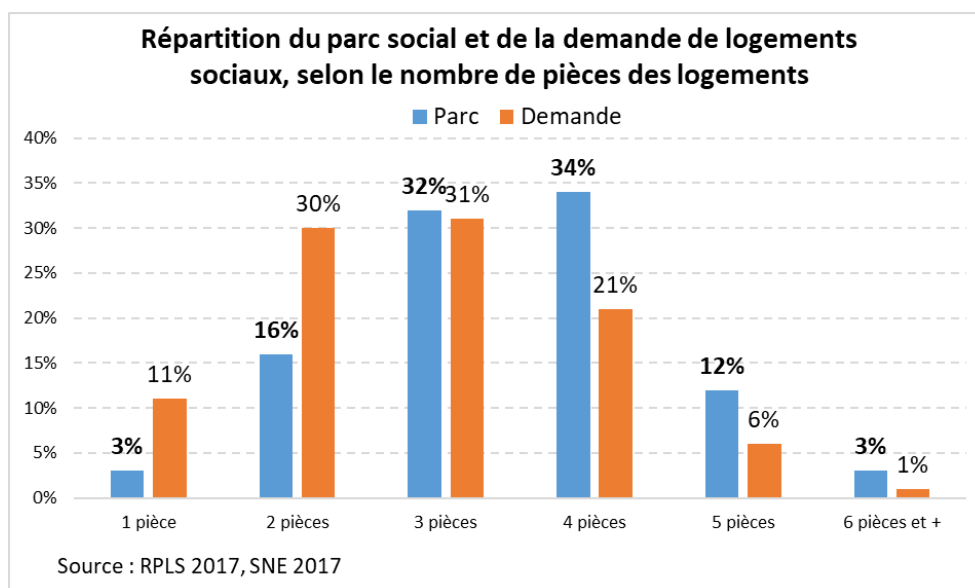
Les communes de Cappelle-la-Grande, Téteghem - Coudekerque-Village et Dunkerque-centre affichent une spécificité en petits logements avec une proportion de petits logements qui est supérieure à la moyenne intercommunale et une proportion de grands logements qui est inférieure.

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



On constate un déséquilibre entre le parc social de la CUD et la demande de logement. Les petits logements sociaux comptent pour 19 % du parc de la CUD mais pour 41 % de la demande.

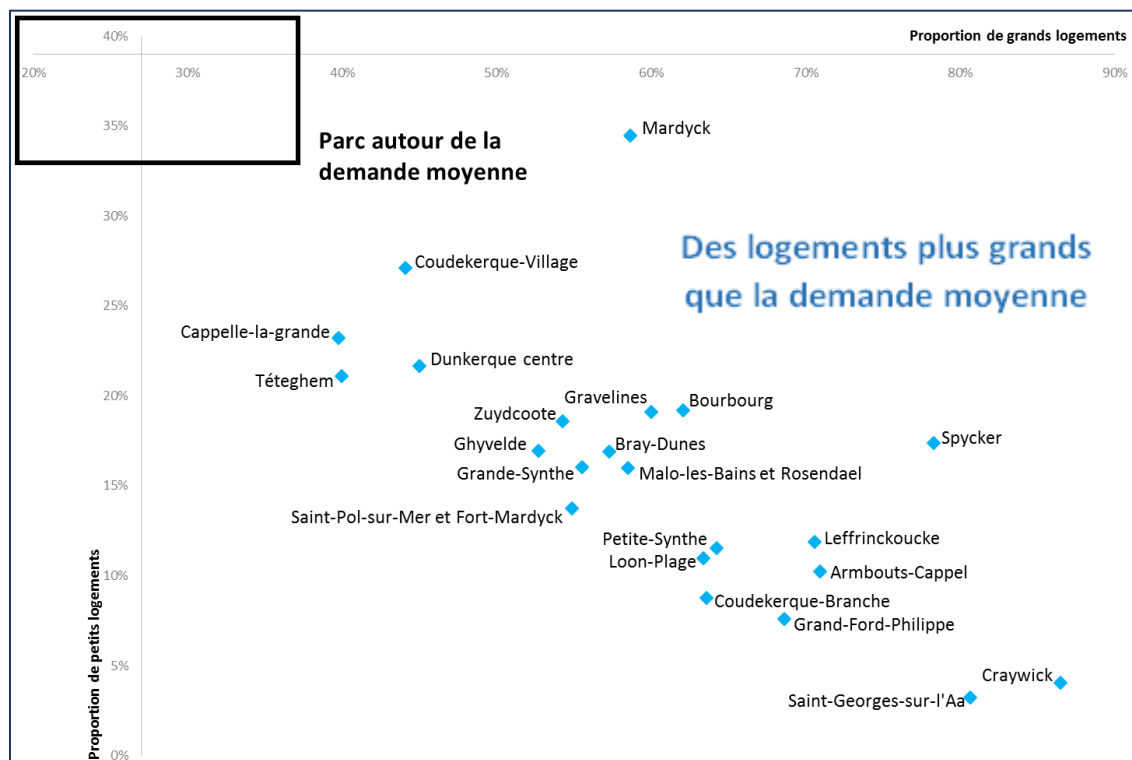
A l'inverse les grands logements sociaux comptent pour 49 % du parc mais ne représentent que 28 % de la demande.



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

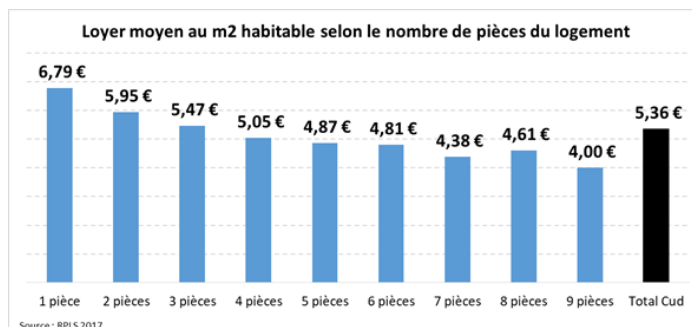
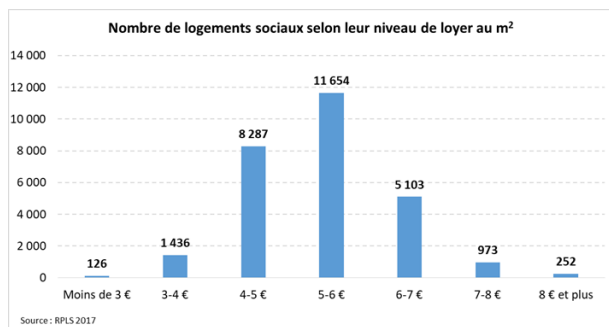
Dans la CUD, il s'élève à 379 €.

Il s'établit à 5,36 €/m² en 2017, pour 5,43 €/m² pour la région des Hauts-de-France et 5,72 €/m² en France.

Typologie logement	Moyenne des loyers principaux CUD
1 pièce	243 €
2 pièces	306 €
3 pièces	363 €
4 pièces	402 €
5 pièces	466 €
6 pièces	542 €
7 pièces	584 €
8 pièces	716 €
9 pièces	799 €
Total CUD	379 €

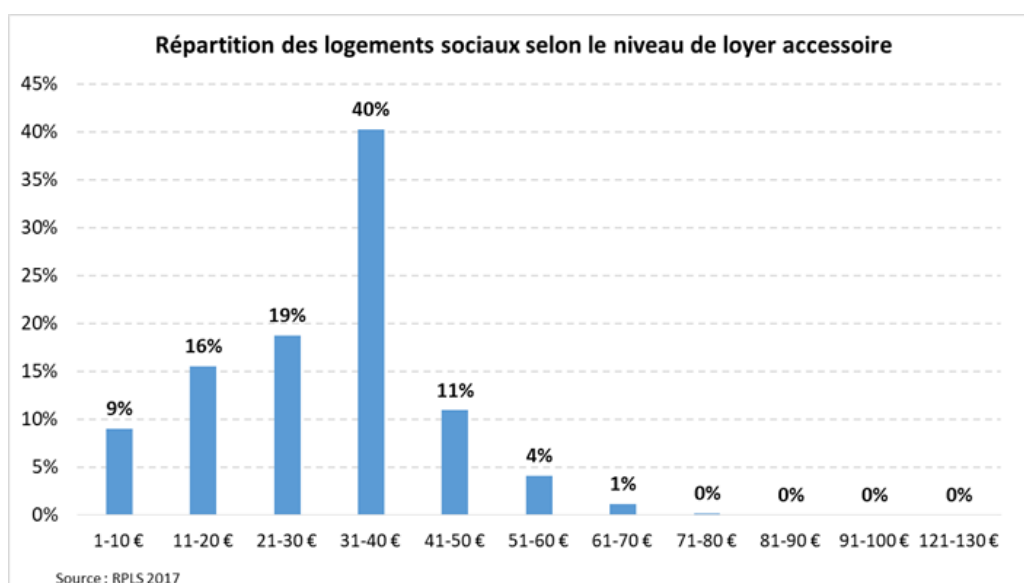
Source : RPLS 2017

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



- 30 % des logements ont un loyer compris entre 4 et 5 € du m² ;
- 42 % entre 5 et 6 € ;
- 18 % entre 6 et 7 €.

En plus des loyers, 16 % des logements de la CUD ont un loyer accessoire⁷, dont le montant moyen du loyer accessoire est de 30,30 €.



⁷ Le loyer accessoire concerne les annexes dont le locataire a la jouissance exclusive (jardins, terrasses, emplacements réservés au stationnement...)

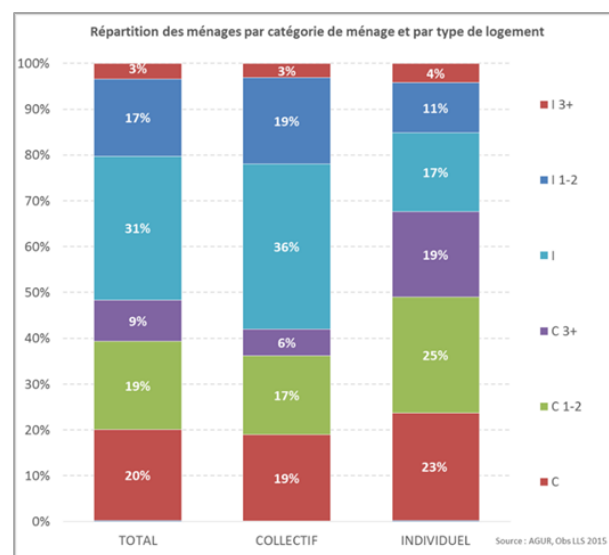
2.2.4.2. L'occupation du parc social

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

Les compositions familiales

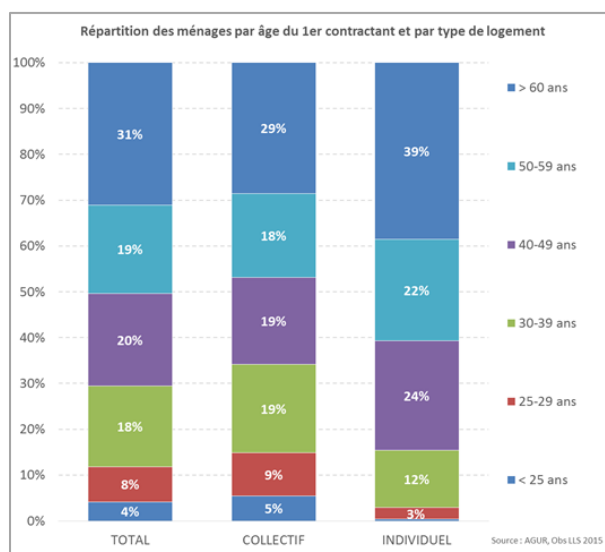
Comme au niveau national, les familles monoparentales sont fortement présentes dans le parc social : elles représentent 20 % des ménages qui vivent dans un logement locatif social alors que, rapportées à l'ensemble du parc de logements, elles représentent 11 %.

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.



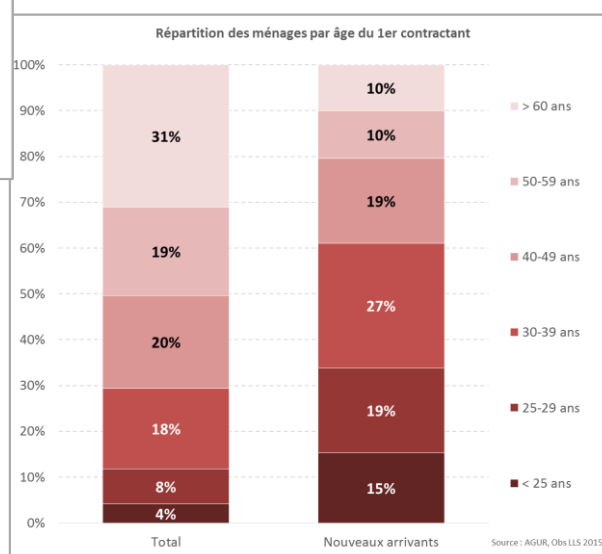
L'âge des ménages

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 Téteghem 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.

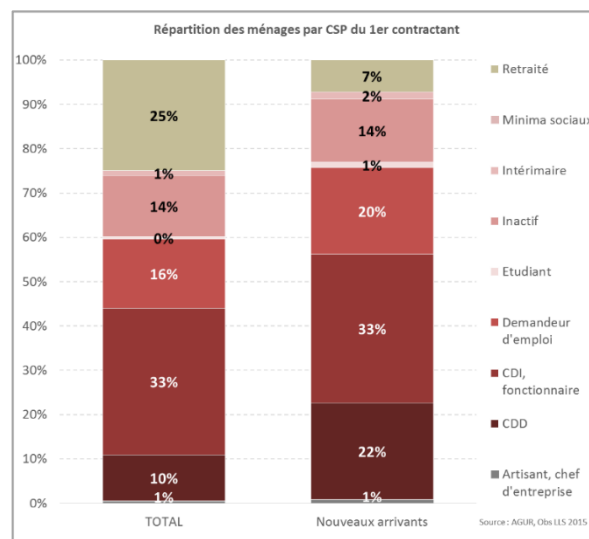
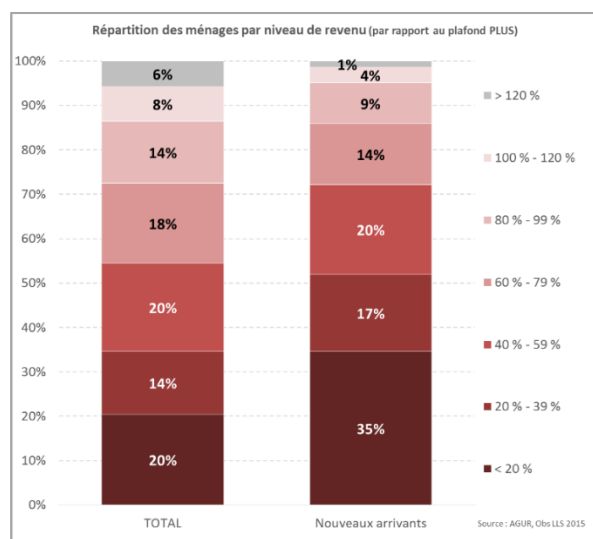
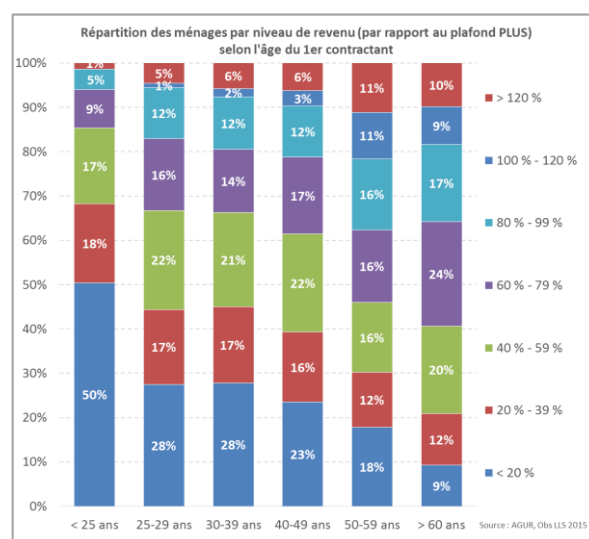
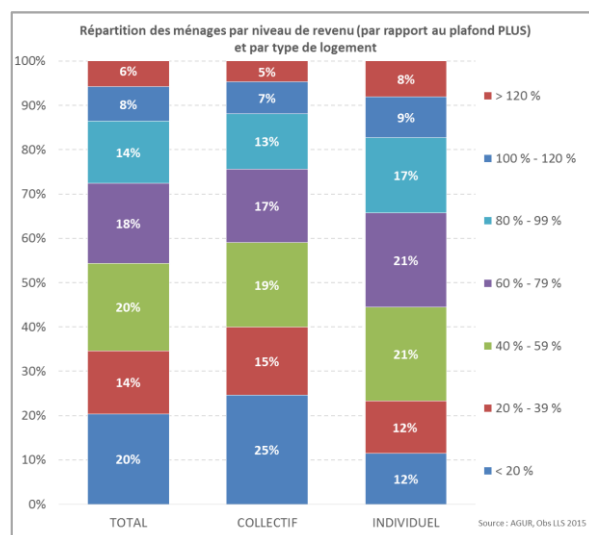
54 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, contre 39 % dans le parc locatif privé (*ensemble de la CUD, source FILOCOM 2013*).

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).



Les ménages issus du 1^{er} quartile de revenu

La Loi Egalité et Citoyenneté impose aux bailleurs sociaux l'obligation de consacrer au moins 25% de leurs attributions avec signature de bail en dehors des quartiers en politique de la ville (QPV) :

- aux demandeurs issus du 1er quartile de la demande ;
- aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de l'EPCI. Pour la Communauté Urbaine de Dunkerque, ce seuil est fixé pour l'année 2019 à 7 643 €, soit 637 € mensuels par unité de consommation.

L'analyse des attributions effectuées au cours de l'année 2018 met en évidence une non atteinte de cet objectif pour chacun des bailleurs concernés et des écarts plus ou moins marqués. A l'échelle de l'agglomération, le poids des attributions hors QPV à des demandeurs issus du 1er quartile en 2018 est de 16.1%

	Patrimoine du bailleur		Attributions hors QPV 2018			Objectif théorique de 25% d'attributions aux ménages issus du 1er Quartile	Déficit d'attributions
	Parc hors QPV	dont PLS ou équivalent	Total	1er Q.	Part		
Partenord	6013	180	570	77	14%	143	-66
Cottage	4449	99	467	82	18%	117	-35
FOH	4102	243	346	53	15%	87	-34
Habitat du Nord	990	38	109	26	24%	27	-1
Habitat HDF	1128	47	118	12	10%	30	-18
SIA	583	6	58	12	21%	15	-3
Logifim	757	46	81	18	22%	20	-2
SRCJ	140	13	22	4	18%	6	-2
ICF	379	39	15	1	7%	4	-3
INA	176	6	21	3	14%	5	-2
Logis Métropole	163	25	50	12	24%	13	-1
Notre Cottage	252	40	11	1	9%	3	-2
			1868	301	16,10%	467	-166

Source : CUD

La répartition territoriale des attributions met en évidence trois profils de communes attributaires, différenciés selon la structure de leur patrimoine hors des quartiers prioritaires :

- Profil 1 : communes disposant d'un parc de plus de 1 000 Logements locatifs sociaux hors QPV ;
- Profil 2 : communes disposant d'un parc entre 200 et 1000 LLS hors QPV ;
- Profil 3 : communes disposant d'un parc de moins de 200 LLS hors QPV.

L'analyse des communes de résidence les plus souhaitées par les demandeurs issus du 1er quartile montre une adéquation avec les communes qui disposent des parcs de logements sociaux les plus importants, mais aussi d'une offre de service et des réseaux de transports en commun les plus denses.

L'analyse des résultats montre que l'essentiel des attributions hors QPV des bailleurs aux demandeurs issus du 1er quartile se fait sur les communes relevant du profil 1, qui concentrent de fait les parcs de logements sociaux les plus importants.

	Communes attributaires	Parc hors QPV	Attributions hors QPV 2018	Attributions aux ménages issus du 1er quartile hors QPV 2018		Commune de résidence souhaitée*	
				Nombre	Part	Demandeurs du 1er Q.	Part
Profil 1	Dunkerque*	8 976	889	151	84%	703	88%
	Coudekerque-Branche	2 383	207	27		113	
	Cappelle-la-Grande	1 179	179	29		35	
	Gravelines	1 820	169	21		66	
	Grande-Synthe	1 650	156	26		198	
Profil 2	Bourbourg	787	60	11	15%	23	11%
	Loon-Plage	749	47	4		33	
	Grand-Fort-Philippe	684	46	18		29	
	Bray-Dunes	260	29	1		16	
	Leffrinckoucke	494	28	6		16	
	Téteghem-Cdk-Village	342	26	4		28	
Profil 3	Zuydcoote	127	13	1	1%	0	1%
	Ghyvelde-Les-Moeres	144	10	2		3	
	Armbouts-Cappel	115	4	0		4	
	Craywick	74	4	0		0	
	Saint-Georges-sur-l'Aa	31	2	0		0	
	Spycker	35	0	0		0	
		19 850	1 868	301	100%	1 267	100%

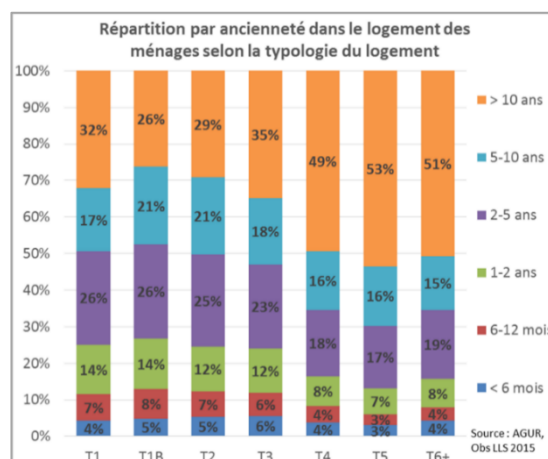
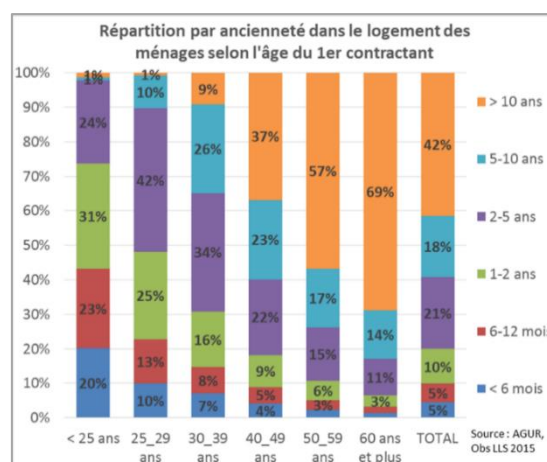
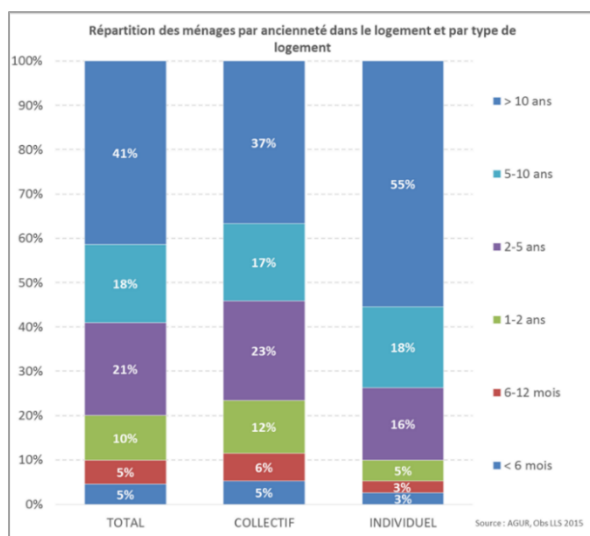
*Basé sur 7 323 demandes actives au 01/04/19: 1267 issus du 1er quartile, 3969 issus des quartiles 2 à 4, 2087 non renseignées.

Source : CUD

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.

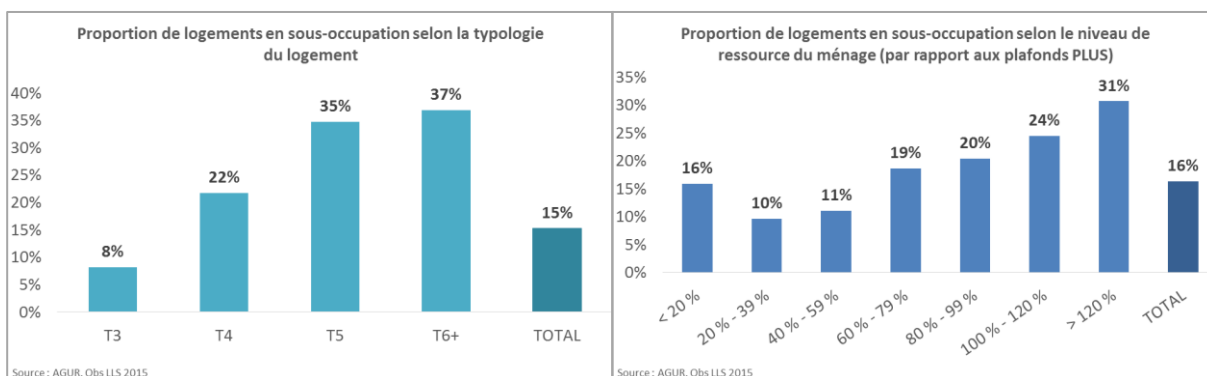
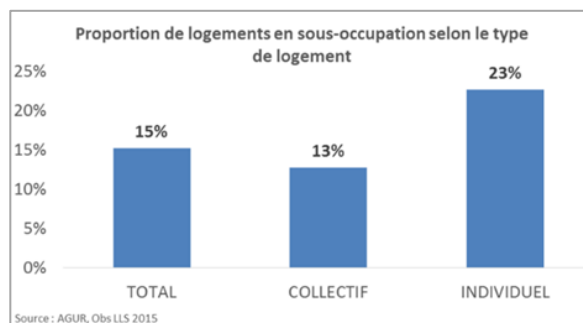
L'ancienneté augmente avec l'âge des ménages et avec la taille du logement.



La sous-occupation⁸

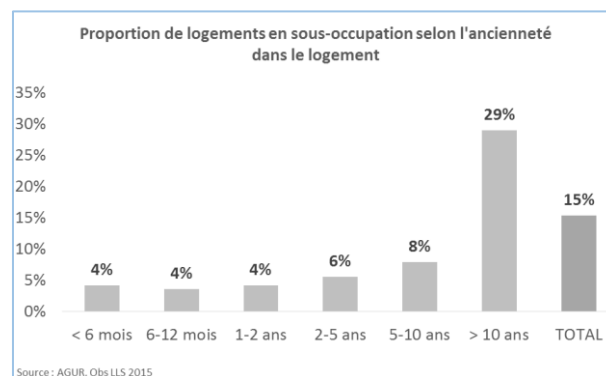
Elle concerne 15 % des logements.

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.

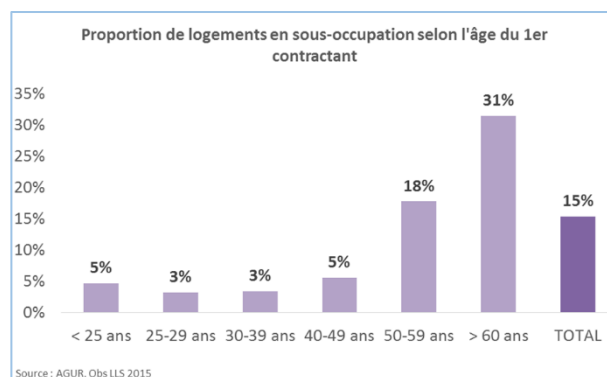
Répartition des logements en sous-occupation par ancienneté du ménage dans le logement



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



⁸ 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)

La sur-occupation⁹

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

Les demandes de mutation

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

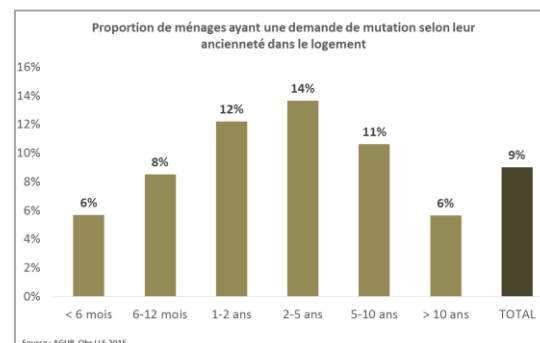
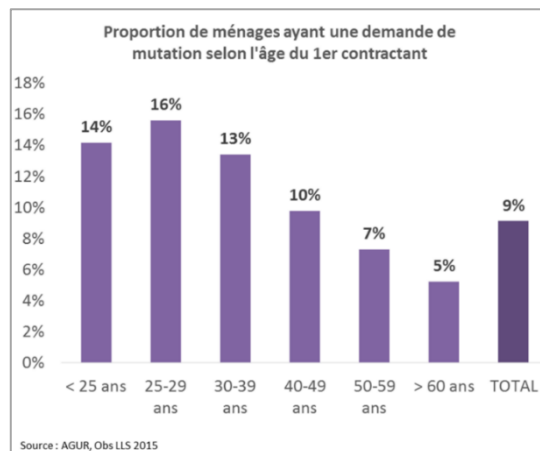
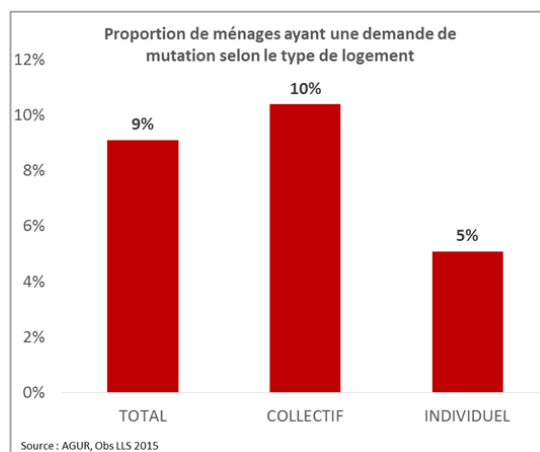
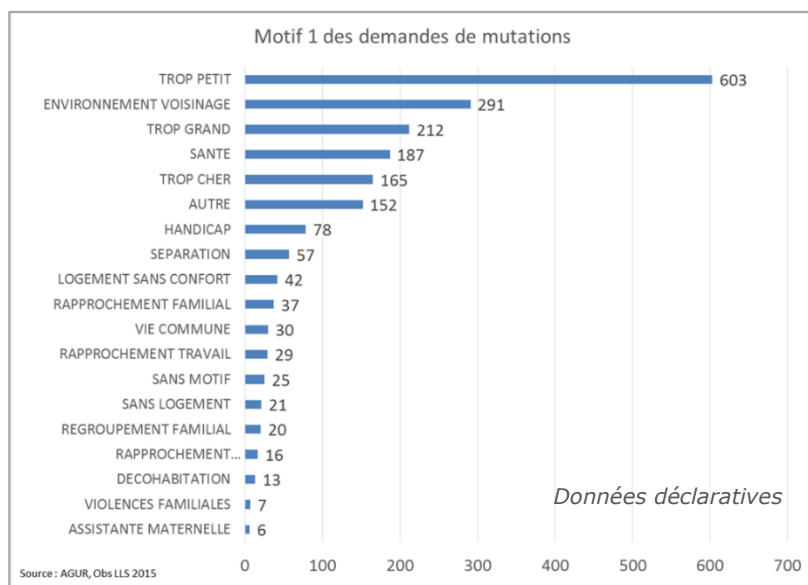
Elles concernent 9 % des ménages du parc social, soit 2 137 ménages.

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.



⁹ 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.

2.2.4.3. Le fonctionnement du parc locatif social

(Observatoire des logements sociaux, AGUR, « L'Etat des lieux 2018 ».)

La vacance

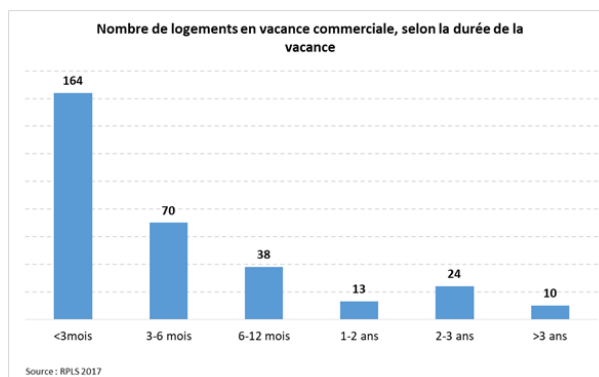
Le parc social de la CUD n'a qu'un faible taux de vacance. 713 logements sont vacants dans la CUD en 2017, soit 2,5 % du parc.

La vacance commerciale¹⁰ est faible, 1,1 % (France 3 %), soit 319 logements proposés à la location.

Ces logements sont situés principalement à Dunkerque, Grande-Synthe, et Coudekerque-Branche.

La vacance structurelle est à 1,4 %, soit 394 logements vides en attente de travaux ou de démolition.

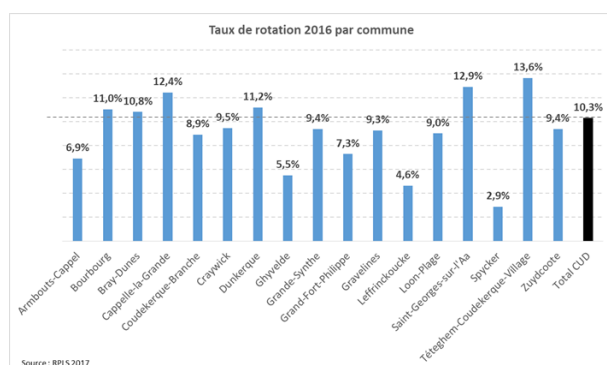
Ces logements sont localisés à Grande-Synthe, Saint-Pol-sur-Mer et Dunkerque, dans les quartiers en politique de la ville.



La rotation

La mobilité dans le parc social de la communauté urbaine de Dunkerque est proche de la moyenne nationale, 10,3 % pour 9,8 % 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 – Coudekerque-Village qui affiche un taux de rotation de 13,6 %.



Typologie des logements	Taux de rotation 2016	Nombre de logements
T1	15,9%	162
T2	13,5%	621
T3	11,7%	1 091
T4	8,3%	825
T5	6,8%	238
T6	7,0%	42
T7	11,8%	6
T8	40,0%	2
Total	10,3%	2 987

Sources : RPLS 2017

Les ventes de logements sociaux

Peu de ventes de logements sociaux sont réalisées dans le territoire communautaire de Dunkerque. En 2016, seuls 62 logements ont été vendus, dont 50 à des personnes physiques.

Ces ventes concernent majoritairement des logements individuels de 4 pièces et plus :

- 38 logements individuels, 76 % ;

¹⁰ 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.

- 72 % de T4 et plus ;
- 30 % de logements antérieurs à 1970 ;
- 43 logements dont le type de financement est social, 86 % ;
- 4 logements très sociaux, 8 % ;
- 6 logements énergivores, classe E, F ou G, 12 %.
- Prix de vente moyen = 96 975 €.

Typologie des logements vendus	Ventes à des personnes physiques	Répartition
T1-T2	4	8%
T3	10	20%
T4	16	32%
T5+	20	40%
Total	50	100%

Sources : RPLS 2017

Période de construction	Ventes à des personnes physiques	Répartition
Avant 1950	10	20%
1950-1969	5	10%
1970-1989	21	42%
1990-2006	14	28%
Total	50	100%

Sources : RPLS 2017

Classement DPE des logements	Ventes à des personnes physiques	Répartition
Economes Classe A, B, C	13	26%
Moyens Classe D	22	44%
Energivores Classe E, F, G	6	12%
Non renseigné	9	18%
Total	50	100%

Sources : RPLS 2017

Typologie des logements vendus à des personnes physiques	Prix moyen par typologie
T1	56 381 €
T2	59 187 €
T3	94 687 €
T4	86 597 €
T5	114 007 €
T6	111 294 €
Total	96 975 €

Sources : RPLS 2017

Les demandes et les attributions

Étant donné l'importance du parc, la pression de la demande est moins accentuée dans la CUD qu'au niveau départemental.

Une tension de la demande faible et en diminution : 2,23 demandes pour une attribution en 2017 contre 2,6 en 2014.

	Parc social au 01.01.2017	Nombre de logements attribués en 2017	Stock demandes 31.12.2017	Tension (nombre de demandes pour une attribution)
CU de Dunkerque	28 978	3 192	7 115	2,23
CC des Hauts de Flandre	1 972	166	669	4,03
CC de Flandre intérieure	4 877	359	1 902	5,30
Nord	263 368	26 903	93 191	3,46
Hauts-de-France	568 387	57 463	177 855	3,10
France métropolitaine	4 759 720	480 771	2 060 672	4,29

Source : DREAL Hauts-de-France

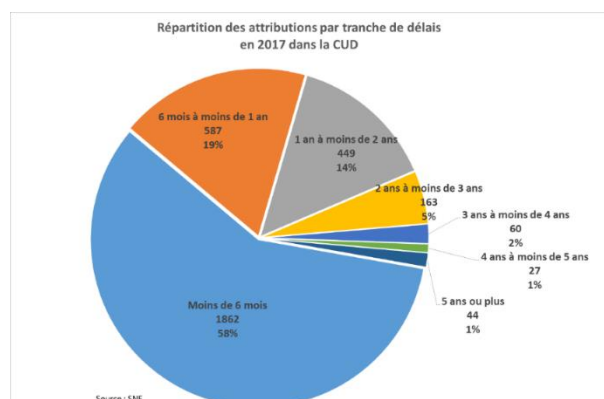
Un délai moyen d'attribution des logements peu élevé et en diminution.

Le délai moyen d'attente des ménages attributaires en 2017 était de 9,3 mois, contre 11,0 mois en 2014.

Ce délais est de 13,5 mois dans la CC des Hauts-de-Flandre, 12,8 mois dans la CC de Flandre Intérieure ; 12 mois dans le département du Nord et de 10,5 mois dans la région des Hauts-de-France.

58 % des attributions se font dans un délai de moins de 6 mois (51 % en 2014).

77 % des attributions dans la CUD se font dans un délai inférieur à 1 an, contre 72 % au niveau régional.



L'ancienneté de la demande : Les personnes en attente de logement social au 31.12.2017 sont inscrites en moyenne depuis 16,5 mois.

- 63 % des ménages en attente de logement social ont une ancienneté inférieure à un an.

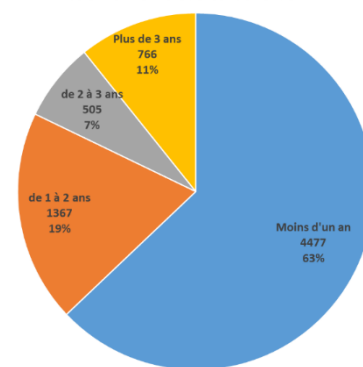
- 18 %, soit 1 271 ménages, ont une ancienneté supérieure à 2 ans. (1 357 ménages en 2014, pour 18 % des demandeurs au 31.12.2014).

Parmi ces 1 271 ménages ayant une ancienneté supérieure à 2 ans, 58 % sont déjà logés dans le parc social (58 % en 2014).

Ces 1 271 ménages ayant une ancienneté supérieure à 2 ans se distinguent des autres demandeurs par :

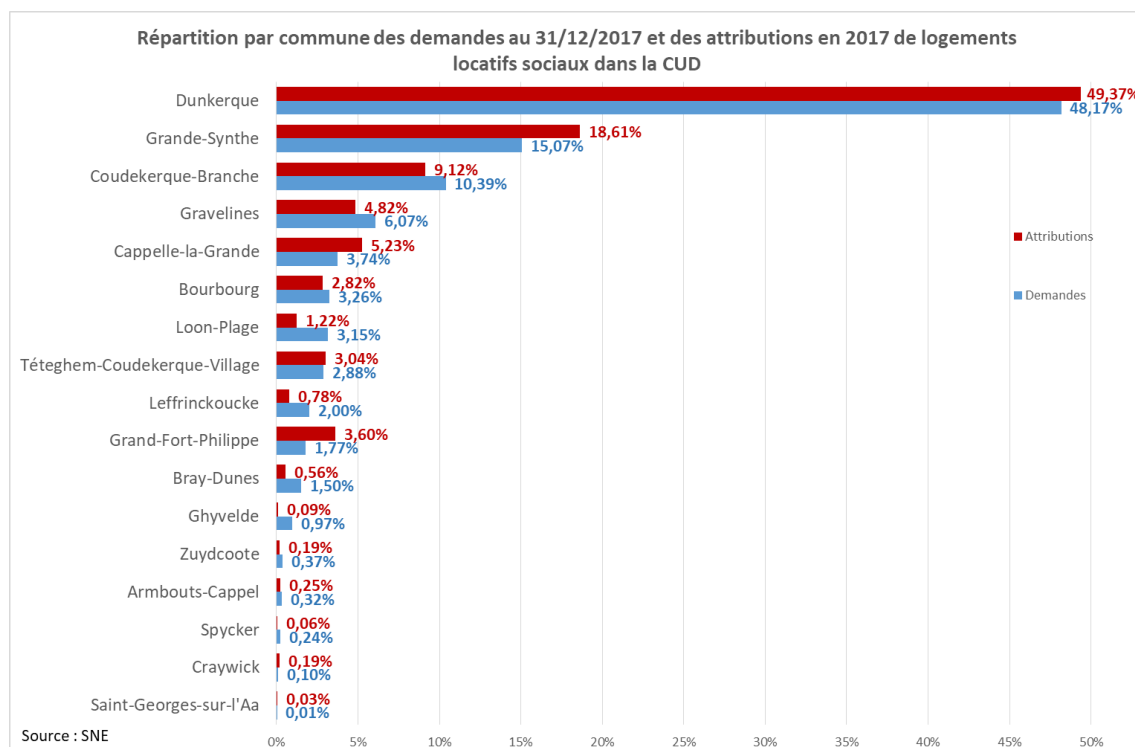
- une plus forte proportion de ménages plus âgés, 33 % des demandeurs de plus de 2 ans ont 60 ans et plus, pour 18 % dans l'ensemble de la demande ;
- une plus faible proportion de jeunes, 7 % de moins de 30 ans parmi les demandeurs de plus de 2 ans, pour 25 % dans l'ensemble de la demande ;
- une plus forte proportion de ménages retraités, 27 % des demandeurs de plus de 2 ans, pour 16 % dans l'ensemble de la demande ;
- une plus faible proportion de ménages en CDD (10 %, pour 14 % dans l'ensemble de la demande), en CDI (21 % pour 26 % dans l'ensemble de la demande) et au chômage (15 % pour 20 % dans l'ensemble de la demande) ;
- une plus forte proportion de couples, 18 % parmi les demandeurs de plus de 2 ans, pour 15 % dans l'ensemble de la demande.

Répartition des ménages en attente de logement social au 31.12.2017, selon l'ancienneté de leur demande



Une concentration des demandes et des attributions dans les communes centrales de l'agglomération, là où le parc est le plus important, Dunkerque et Grande-Synthe principalement.

Une tension plus forte à Ghyvelde, Spycker, Bray-Dunes, Loon-Plage et Leffrinckoucke. Plus faible à Grand-Fort-Philippe, Craywick et Grande-Synthe.



Très peu de changement dans la répartition des demandes et des attributions :
Diminution du poids de la commune de Grande-Synthe dans les attributions : 18,6 % des attributions en 2017, 23,1 % en 2014.

Tension de la demande

Commune	Demandes	Attributions	Nombre de demandes pour une attribution
Armbouts-Cappel	23	8	2,88
Bourbourg	232	90	2,58
Bray-Dunes	107	18	5,94
Cappelle-la-Grande	266	167	1,59
Coudekerque-Branche	739	291	2,54
Craywick	7	6	1,17
Dunkerque	3 427	1 576	2,17
Ghyvelde	69	3	23,00
Grande-Synthe	1 072	594	1,80
Grand-Fort-Philippe	126	115	1,10
Gravelines	432	154	2,81
Leffrinckoucke	142	25	5,68
Loon-Plage	224	39	5,74
Saint-Georges-sur-l'Aa	1	1	1,00
Spycker	17	2	8,50
Téteghem-Coudekerque-Village	205	97	2,11
Zuydcoote	26	6	4,33
Total CUD	7 115	3 192	2,23

Source : SNE 2017

Augmentation forte de la tension à Ghyvelde (7,66 hors les Moères en 2014) et à Spycker (3,0 en 2014).

Augmentation plus légère à Zuydcoote (2,38 en 2014).

Diminution forte de la tension à Armbouts-Cappelle (8,0 en 2014), plus légère à Leffrinckoucke (9,0 en 2014), à Bourbourg (5,28 en 2014) et à Loon-Plage (7,9 en 2014)

Délai moyen d'attribution

Commune	Nombre d'attributions 2017	Délai moyen d'attente des attributaires de 2017, en mois
Armbouts-Cappel	8	40,4
Bourbourg	90	11,8
Bray-Dunes	18	3,8
Cappelle-la-Grande	167	9,5
Coudekerque-Branche	291	9,8
Craywick	6	5,8
Dunkerque	1 576	8,7
Ghyvelde	3	9,8
Grande-Synthe	594	8,7
Grand-Fort-Philippe	115	11,2
Gravelines	154	10,5
Leffrinckoucke	25	11,0
Loon-Plage	39	17,7
Saint-Georges-sur-l'Aa	1	1,3
Spycker	2	20,2
Téteghem-Coudekerque-Village	97	10,3
Zuydcoote	6	7,0
Total CUD	3 192	9,3

Source : SNE 2017

Poids des attributions dans le parc social

Commune	Poids des attributions 2017 dans le parc social
Armbouts-Cappel	6,9%
Bourbourg	12,9%
Bray-Dunes	6,9%
Cappelle-la-Grande	15,1%
Coudekerque-Branche	10,1%
Craywick	8,1%
Dunkerque	11,1%
Ghyvelde	2,1%
Grande-Synthe	11,9%
Grand-Fort-Philippe	17,9%
Gravelines	8,7%
Leffrinckoucke	5,1%
Loon-Plage	5,4%
Saint-Georges-sur-l'Aa	3,2%
Spycker	5,7%
Téteghem-Coudekerque-Village	13,1%
Zuydcoote	4,7%
Total CUD	11,0%

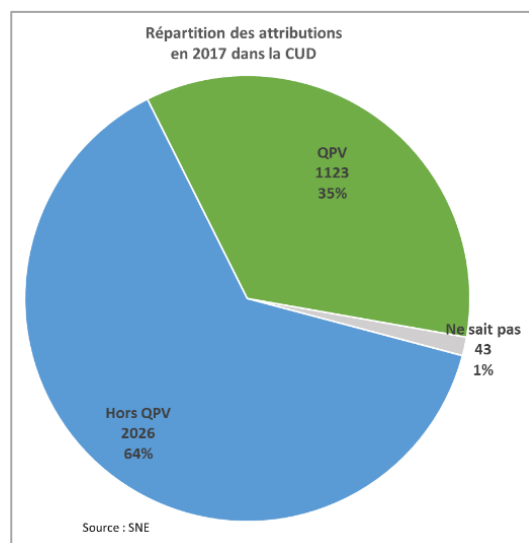
Sources : SNE 2017, RPLS 2017

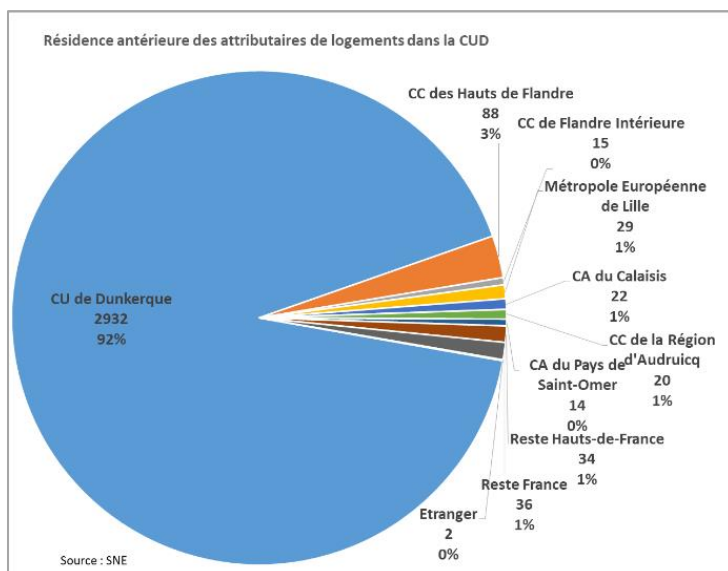
Sur-représentation des attributions en QPV : 35 % des attributions 2017, 1 123 attributions, pour 33 % du parc de logements. (32 % des attributions en 2014).

Des délais moyens d'attente des attributaires plus bas en QPV.

QPV des communes	Nombre d'attributions 2017	Délai moyen d'attente des attributaires de 2017, en mois
Coudekerque-Branche	64	5,8
Dunkerque	601	8,3
Grande-Synthe	398	7,8
Téteghem-Coudekerque-Village	60	7,4
Total QPV	1 123	7,9

Source : SNE 2017





92 % des 3 192 ménages attributaires dans la CUD résidaient déjà dans la CUD, soit 2 932 ménages.

La typologie des logements

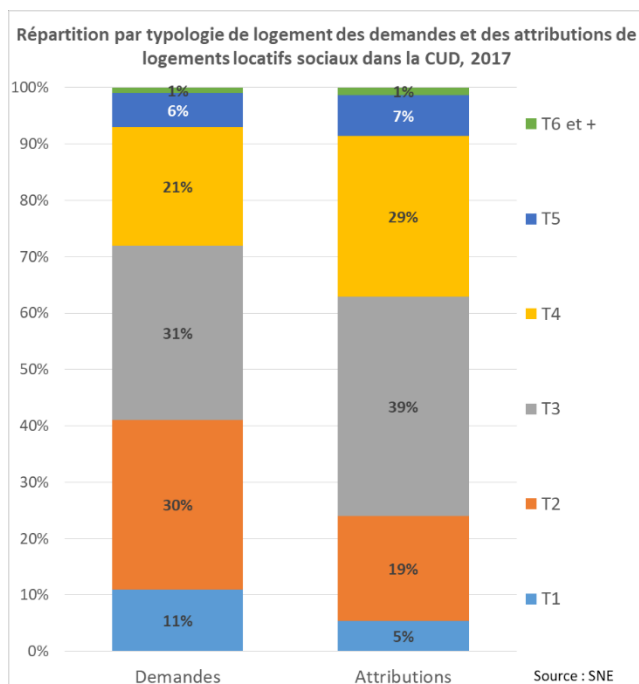
Un décalage entre la taille des logements souhaités et la taille des logements attribués.

Sous-attribution de petits logements, sur-attribution de grands logements :

41 % des demandes en petites typologies (T1-T2) pour seulement 24 % des attributions ;

31 % des demandes en T3 pour 39 % des attributions ;

28 % des demandes en T4 et plus pour 37 % des attributions.

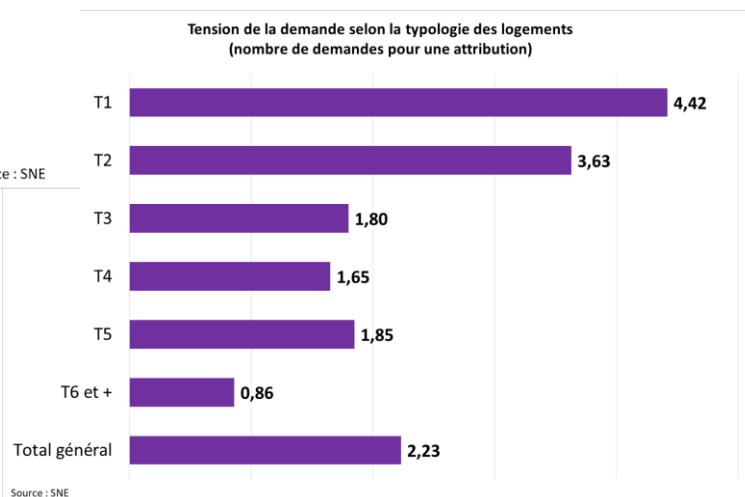


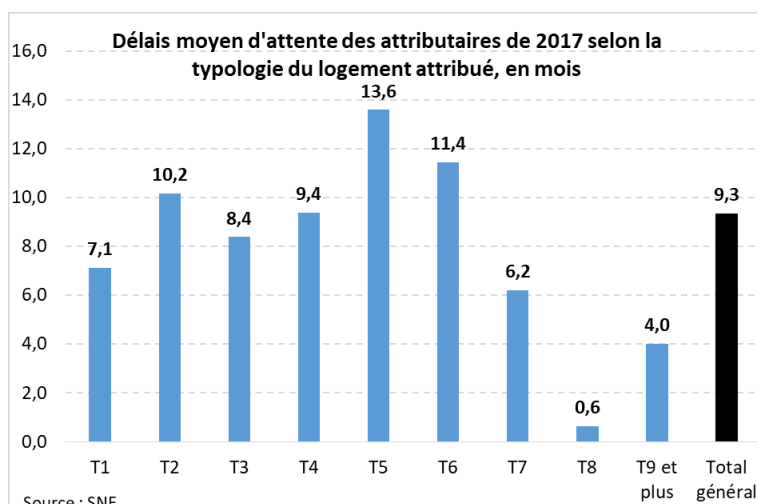
Une augmentation de la demande de petits logements, mais une même proportion dans les attributions : 39 % des demandes en T1-T2 et 23 % des attributions en 2014.

Une diminution de la demande de T3, mais une augmentation des attributions de T3 : 33 % des demandes et 36 % des attributions en 2014.

Une diminution des attributions de grands logements : 41 % des attributions de 2014 en T4 et plus.

Une tension plus importante pour les petites typologies, mais des délais moyens d'attente qui ne sont pas plus importants.





Plus d'attributions de grands logements qu'au niveau régional.

Répartition des attributions 2017 en Haut-de-France

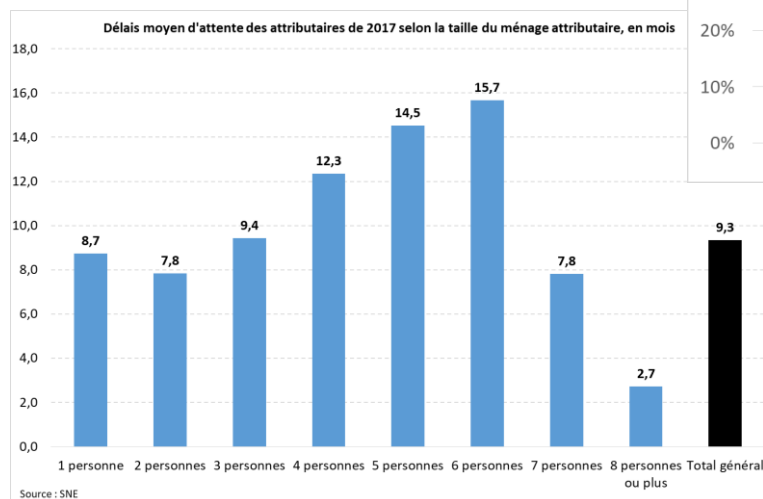
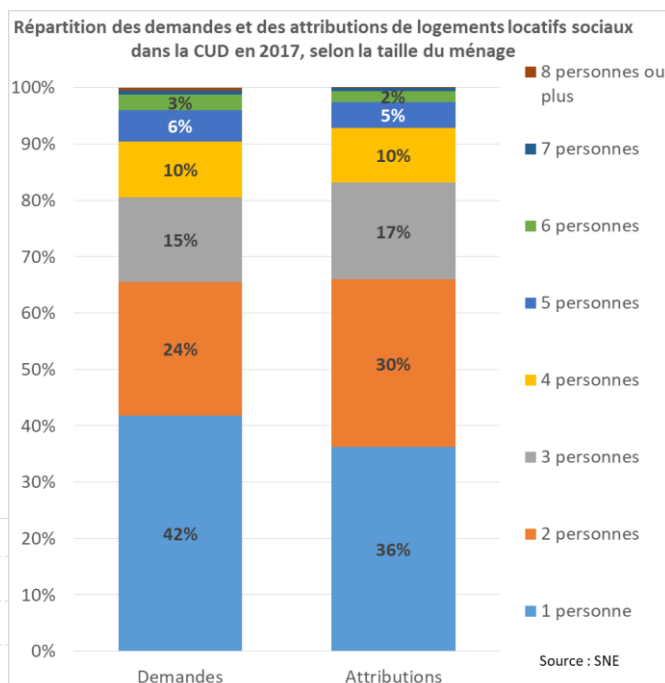
T1	5%
T2	23%
T3	40%
T4	25%
T5	6%
T6 et plus	1%
Total	100 %

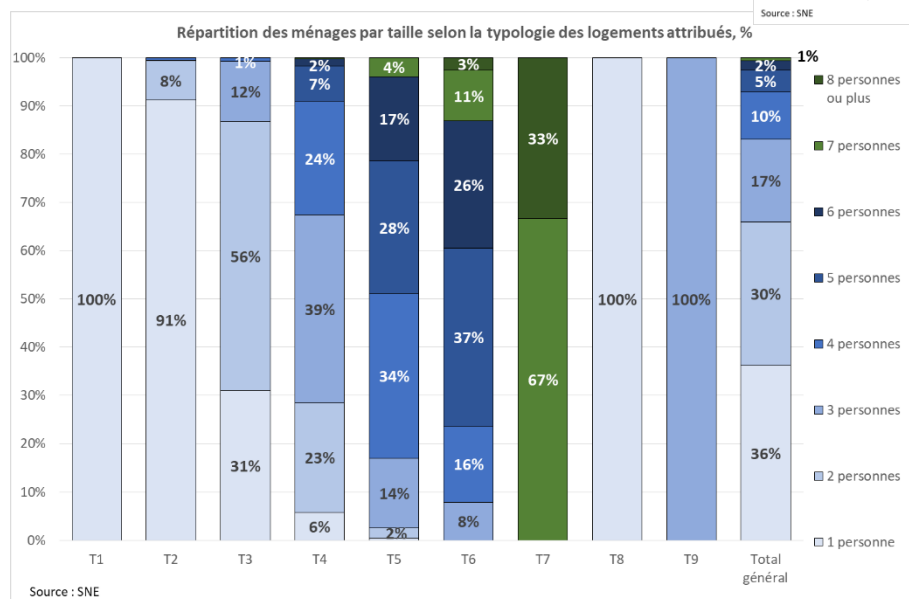
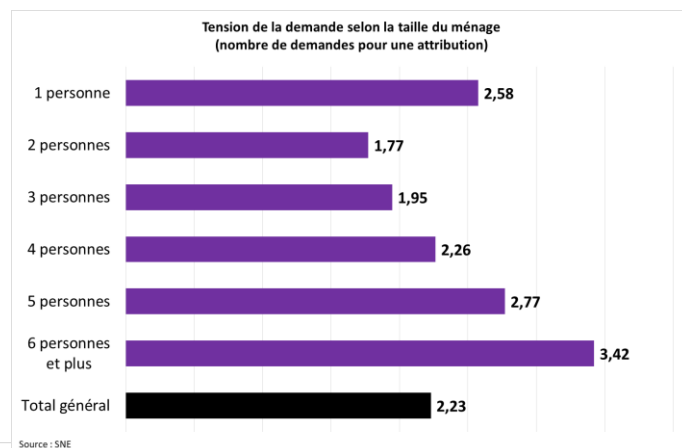
Source : DREAL

La taille des ménages

Les ménages de 2 personnes sont sur-représentés dans les attributions.

Des délais d'attente plus longs pour les plus grands ménages.



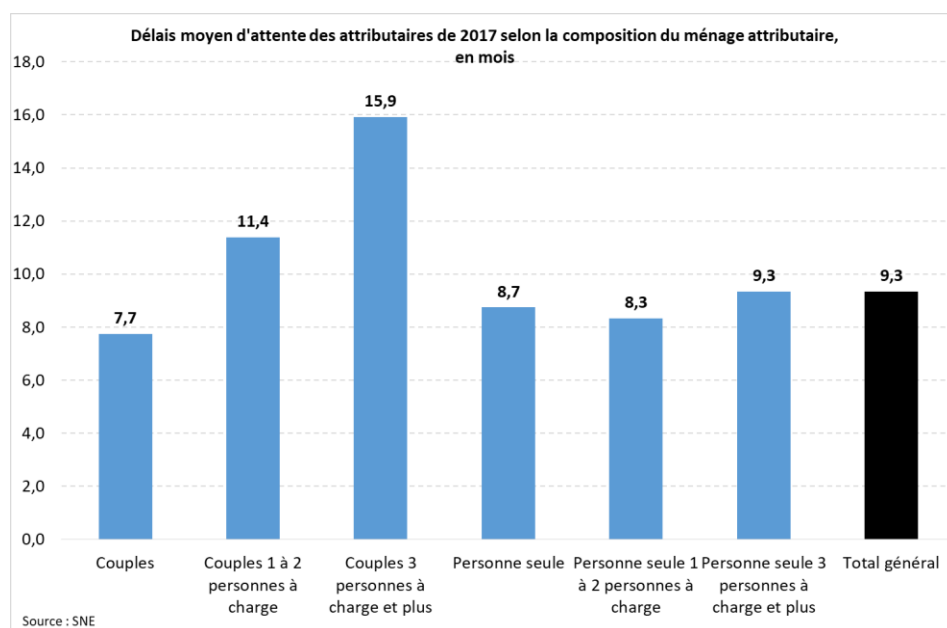
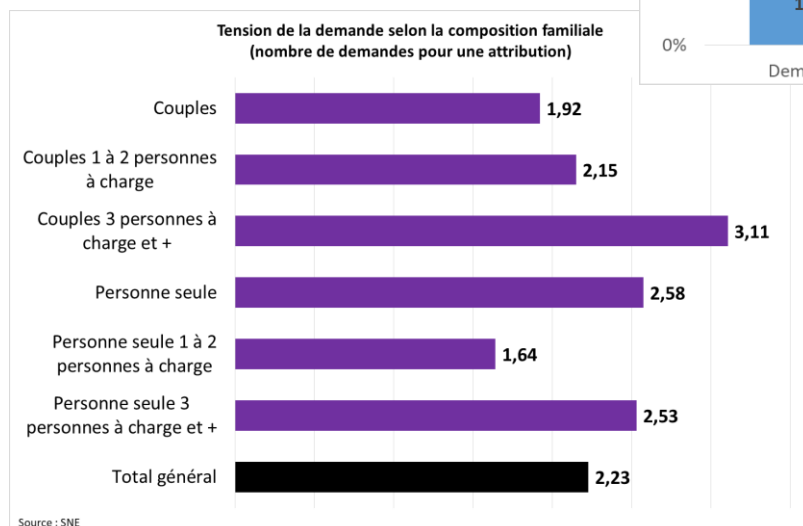
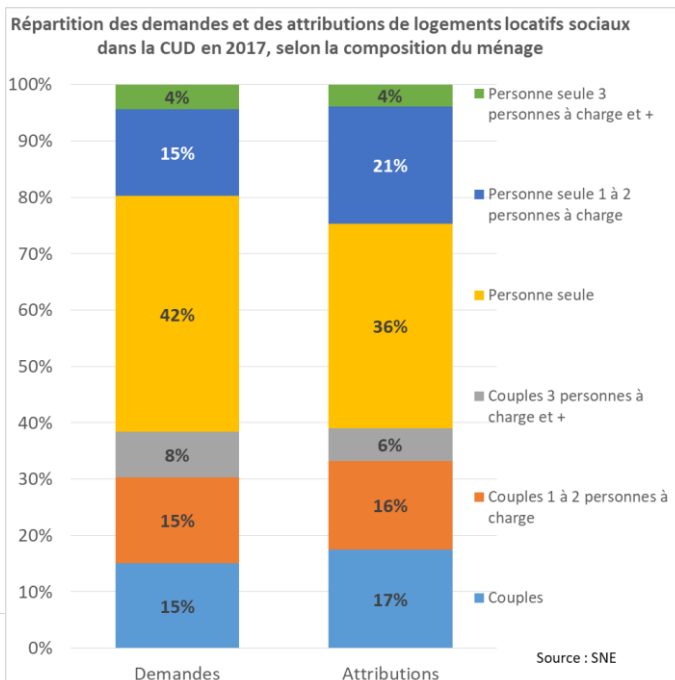


La composition familiale

Une augmentation des demandes de personnes seules (39 % de la demande en 2014).

Malgré un déficit d'attributions (42 % des demandes pour 36 % des attributions) ces personnes seules représentent toutefois plus d'un tiers des attributions.

De plus en plus de personnes seules avec personnes à charges dans les attributions (21 % des attributions en 2014), où ces ménages sont sur-représentés par rapport à la demande (19 % de la demande, 25 % des attributions).

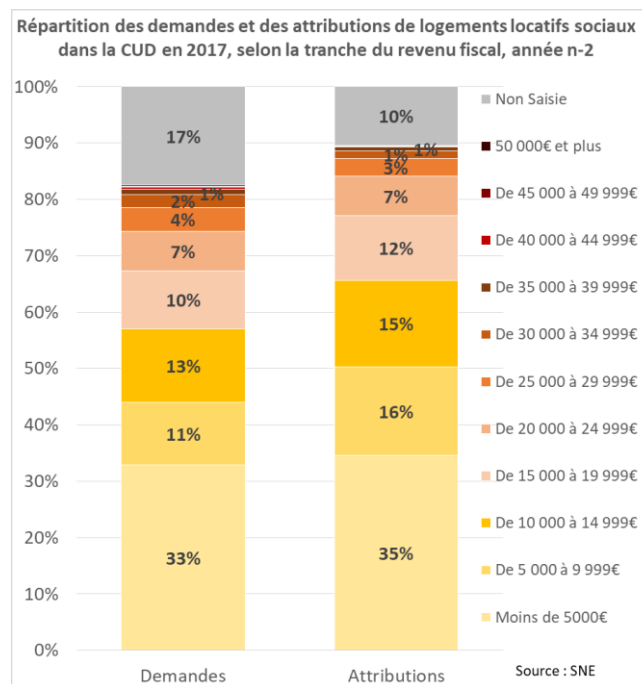
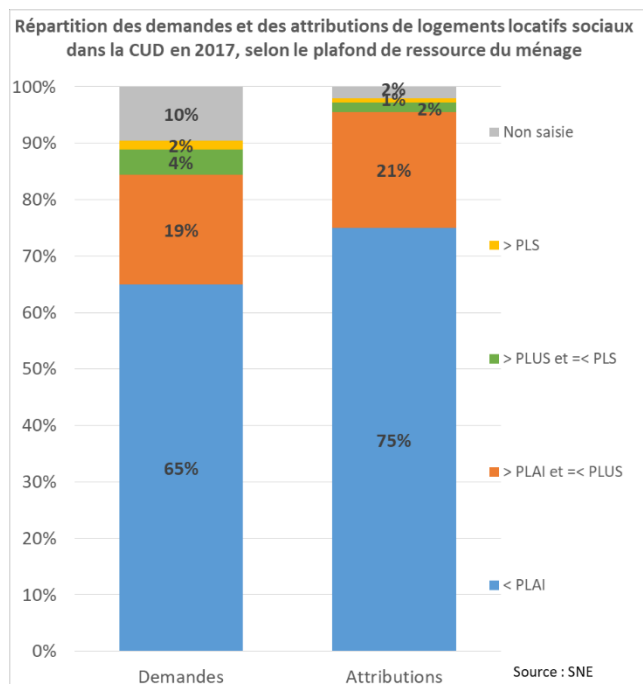


Les ressources des ménages

Une part importante de ménages à faibles ressources dans la demande et plus encore dans les attributions, 65 % des ménages demandeurs en 2017 avaient des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI et 75 % des ménages attributaires (73 % au niveau régional).

44 % des demandeurs avaient un revenu fiscal n-2 inférieur à 10 000 €, 51 % des attributaires.

Des ménages attributaires aux ressources de plus en plus basses : 75 % des attributaires de 2017 avaient des ressources inférieures au plafond PLAI, pour 72 % des attributions de 2014.

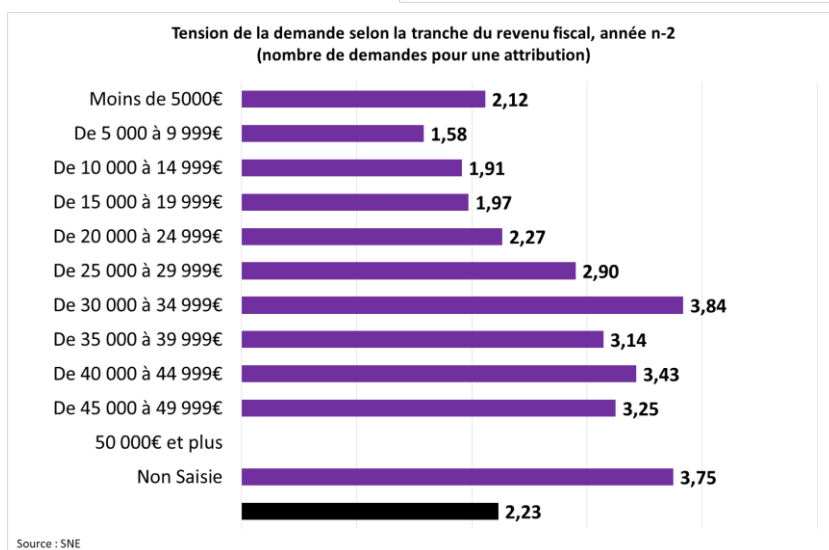
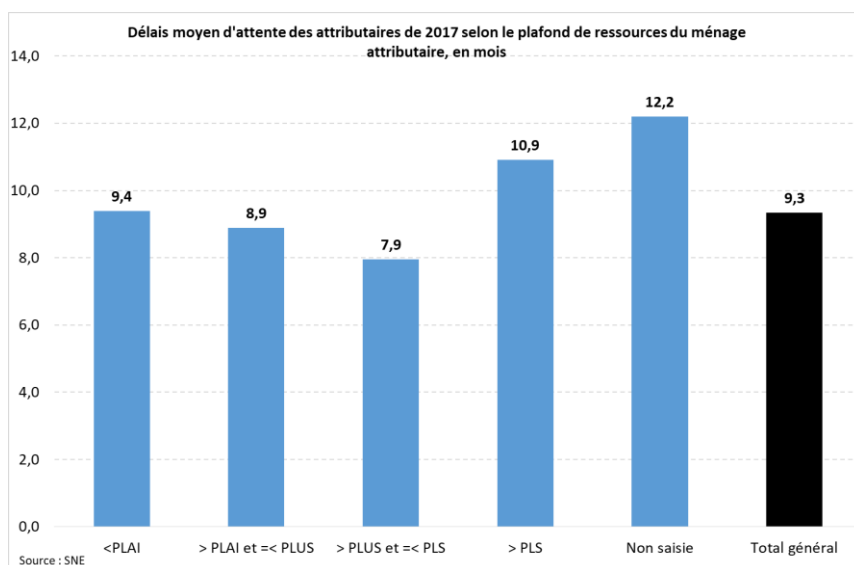
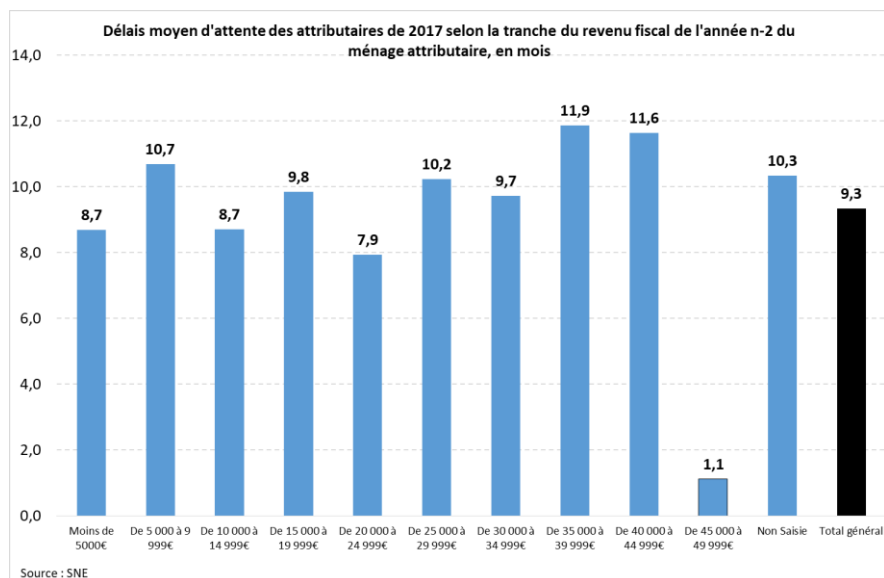


La répartition intercommunale des attributions aux ménages ayant les plus basses ressources suit la répartition générale des attributions de logements sociaux. Seule la commune de Dunkerque se démarque légèrement, car elle comptabilise 51 % des attributions à des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI, pour 49 % des attributions totales de la CUD.

Répartition par commune des ménages attributaires selon leur niveau de ressource	<PLAI	> PLAI et <= PLUS	> PLUS et <= PLS	> PLS	Total attributions
Armbouts-Cappel	0%	0%	2%	5%	0%
Bourbourg	2%	4%	2%	0%	3%
Bray-Dunes	1%	1%	0%	0%	1%
Cappelle-la-Grande	5%	5%	2%	0%	5%
Coudekerque-Branche	8%	13%	4%	5%	9%
Craywick	0%	1%	0%	0%	0%
Dunkerque	51%	44%	54%	50%	49%
Ghyvelde	0%	0%	0%	0%	0%
Grande-Synthe	19%	16%	29%	30%	19%
Grand-Fort-Philippe	4%	4%	0%	0%	4%
Gravelines	5%	6%	7%	10%	5%
Leffrinckoucke	1%	1%	0%	0%	1%
Loon-Plage	1%	2%	0%	0%	1%
Saint-Georges-sur-l'Aa	0%	0%	0%	0%	0%
Spycker	0%	0%	0%	0%	0%
Téteghem-Coudekerque-Village	3%	3%	2%	0%	3%
Zuydcoote	0%	0%	0%	0%	0%
Total général	100%	100%	100%	100%	100%

Source : SNE 2017

Les délais d'attente sont légèrement plus longs pour les ménages ayant les revenus les plus élevés.

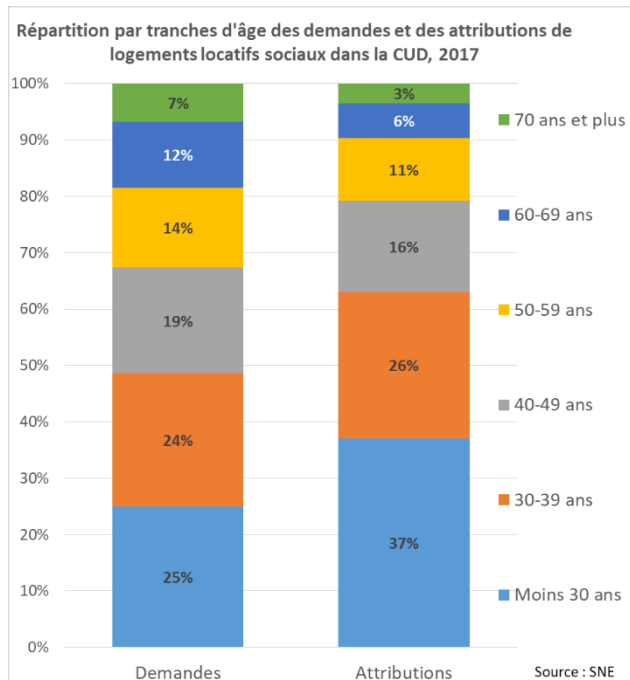


L'âge des ménages

La proportion de jeunes ménages (moins de 30 ans) diminue dans la demande et dans les attributions (respectivement 30 % et 42 % en 2014).

Les jeunes ménages restent toutefois sur-représentés dans les attributions, comme en 2014.

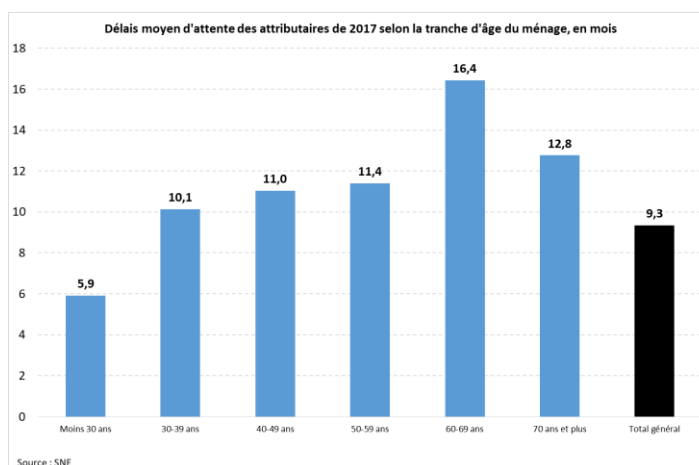
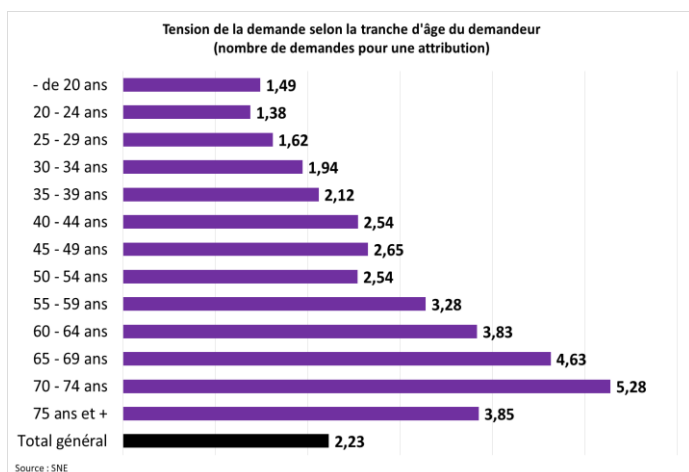
Les ménages de 60 ans et plus sont sous-représentés dans les attributions, de façon plus importante qu'en 2014, alors que leur proportion dans la demande est en augmentation (19 % en 2017, 14 % en 2014), mais pas dans les attributions (9 % en 2017, 9 % en 2014).



Les ménages de moins de 40 ans sont légèrement moins présents dans la demande qu'au niveau régional (49 % des demandes dans la CUD, pour 51 % des demandes régionales), mais plus dans les attributions (63 % des attributions de la CUD pour 61 % des attributions régionales).

La tension de la demande augmente avec l'âge des ménages, de 1,4 demande pour une attribution pour les moins de 25 ans, à 5,28 pour les 70-75 ans.

Les délais d'attente augmentent avec l'âge des ménages.



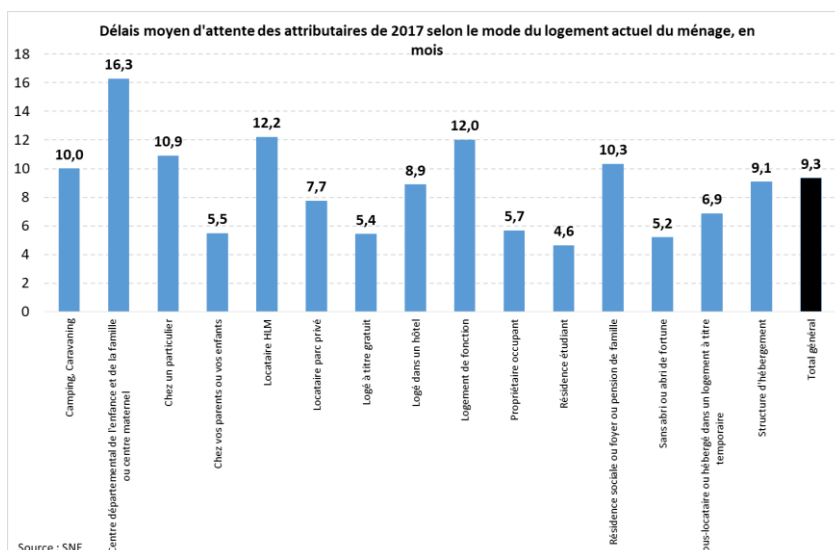
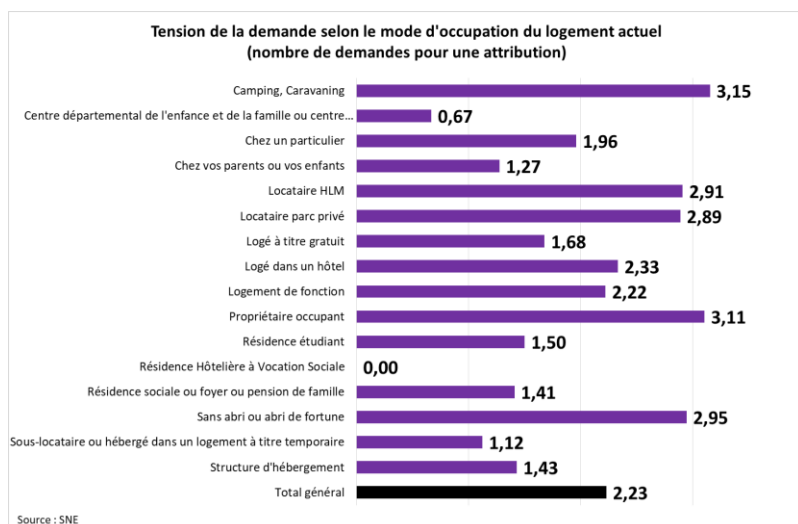
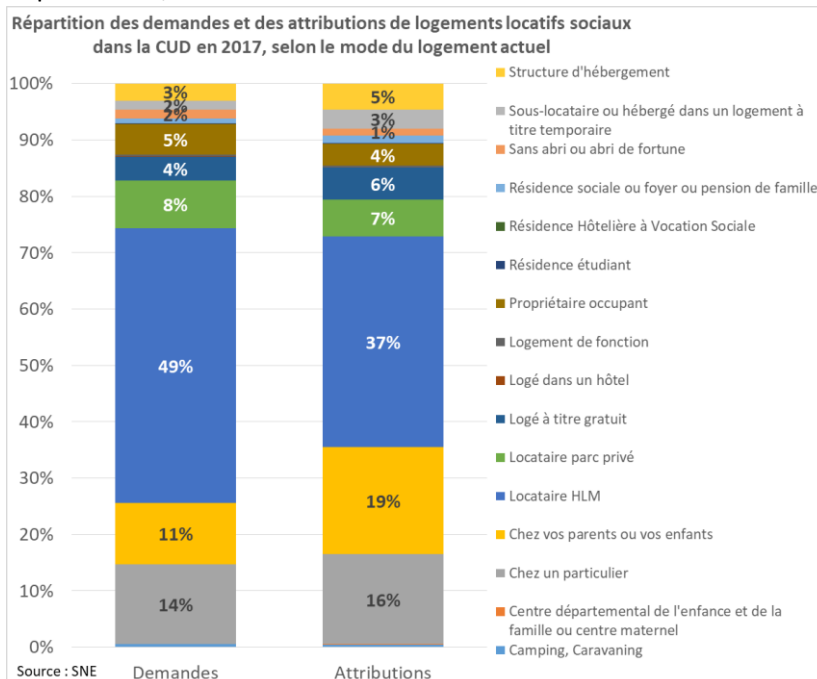
Le mode d'occupation du logement actuel

Importance des mutations internes au parc social, dans les demandes et dans les attributions.

- 49 % des demandeurs sont déjà locataires HLM, en augmentation de 4 points de % depuis 2014 (42 % au niveau régional en 2017).

- 37 % des attributions sont des mutations, en augmentation de 2 points de % depuis 2014. (33 % au niveau régional en 2017).

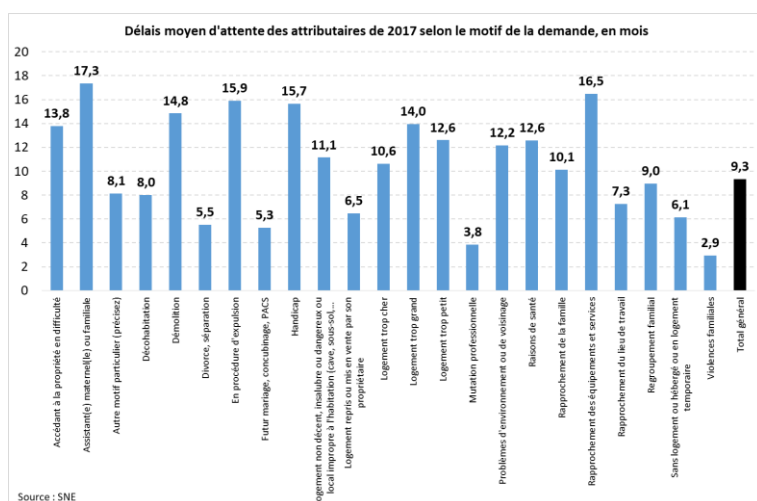
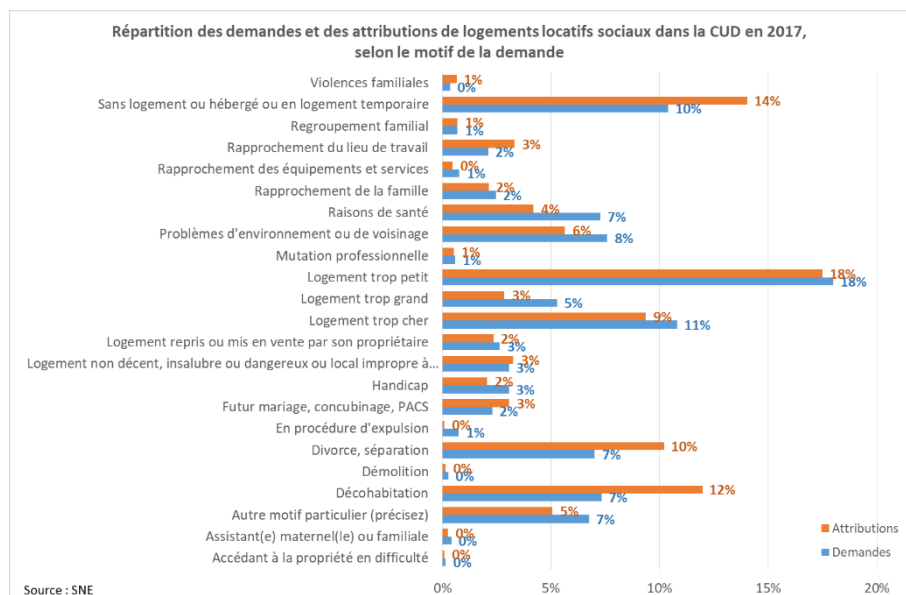
Comme en 2014, la part des attributions liées à des demandes de mutations internes au parc social est plus faible que leur part dans la demande.



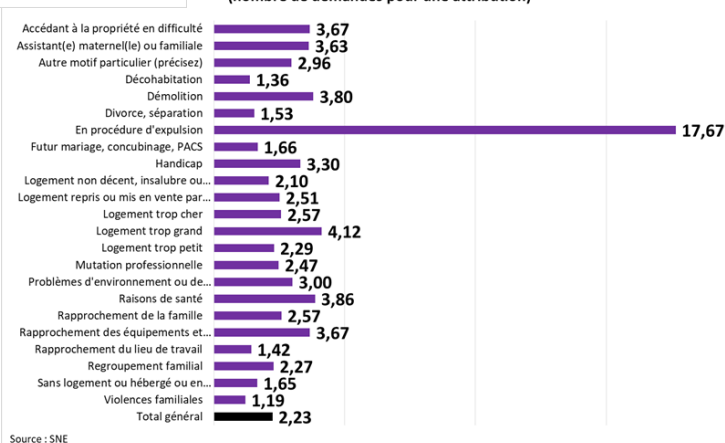
Le motif de la demande

Sur-représentation dans les attributions des ménages en décohabitation, en divorce-séparation, et de ménages sans logements.

Sous-représentation dans les attributions des ménages ayant des motifs de demande liés à la santé, à des problèmes de voisinage, à des logements trop grands ou trop chers.



Tension de la demande selon le motif de la demande (nombre de demandes pour une attribution)



Les publics « prioritaires »

10 % des attributions de 2017 ont été réalisées à destination de ménages prioritaires.

(Département du Nord, 9 %, Région Hauts-de-France, 12 %).

326 attributions aux ménages prioritaires en 2017.

Commune	Attributions 2017 à des ménages prioritaires	Part des ménages prioritaires dans les attributions de la commune en 2017
Bourbourg	5	5 %
Bray-Dunes	1	6 %
Cappelle-la-Grande	13	8 %
Coudekerque-Branche	26	9 %
Dunkerque	179	11 %
Grande-Synthe	59	10 %
Grand-Fort-Philippe	10	9 %
Gravelines	6	4 %
Leffrinckoucke	3	12 %
Loon-Plage	8	21 %
Téteghem – Coudekerque-Village	10	10 %
Autres communes de la CUD	6	15 %
Total CUD	326	10 %

Source : SNE/SYPLO, DREAL hauts-de-France/SECLAT/Pôle Habitat-Construction

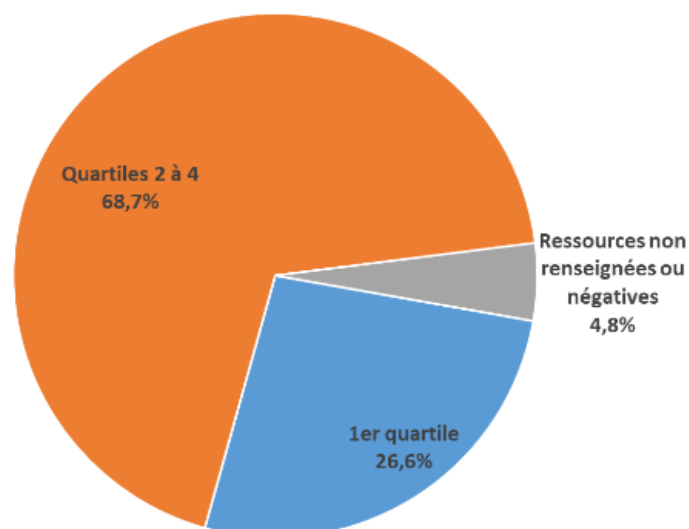
Ménages appartenant au 1^{er} quartile, selon le niveau de ressources

Le seuil du 1^{er} quartile en vigueur sur l'année 2017 est de 7 284 € dans la CU de Dunkerque.

En 2017, les ménages appartenant au 1^{er} quartile représentent 25 % des demandeurs en attente de logement social dans la CUD, et 26,6 % des ménages attributaires en 2017.

En région les attributions de 2017 réalisées au profil de ménages appartenant au 1^{er} quartile représentent 22 %.

Répartitions des attributions selon le niveau de ressources du ménage



Source : DREAL, Bilan des attributions 2017

Ménages appartenant au 1^{er} quartile : 853 ménages ont bénéficié d'un logement social en 2017.

Ces logements sont plus souvent dans un quartier en politique de la ville que pour les autres ménages : 46 % des attributions à des ménages appartenant au 1^{er} quartile ont eu lieu en QPV, pour 31 % pour les autres ménages attributaires. (51 % des attributions à des ménages appartenant au 1^{er} quartile ont eu lieu hors QPV et 2 % ne sont pas localisées).

Dans les quartiers en politique de la ville : 35 % des attributions en QPV ont été réalisées au profit de ménages appartenant au 1^{er} quartile, 61 % à des ménages des autres quartiles (4 % de ressources non renseigné).

Dans le reste de la CUD (hors QPV) : 22 % des attributions ont été réalisées au profit de ménages appartenant au 1^{er} quartile, 73 % à des ménages des autres quartiles (5 % de ressources non renseigné).

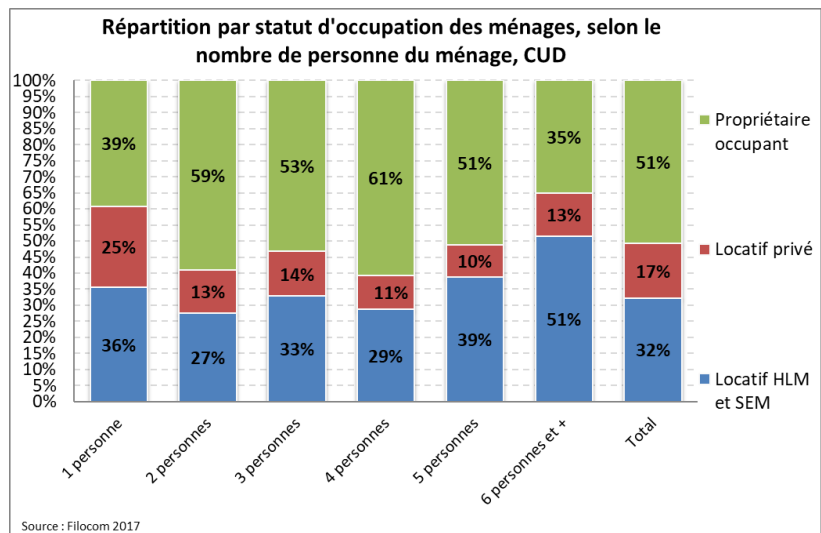
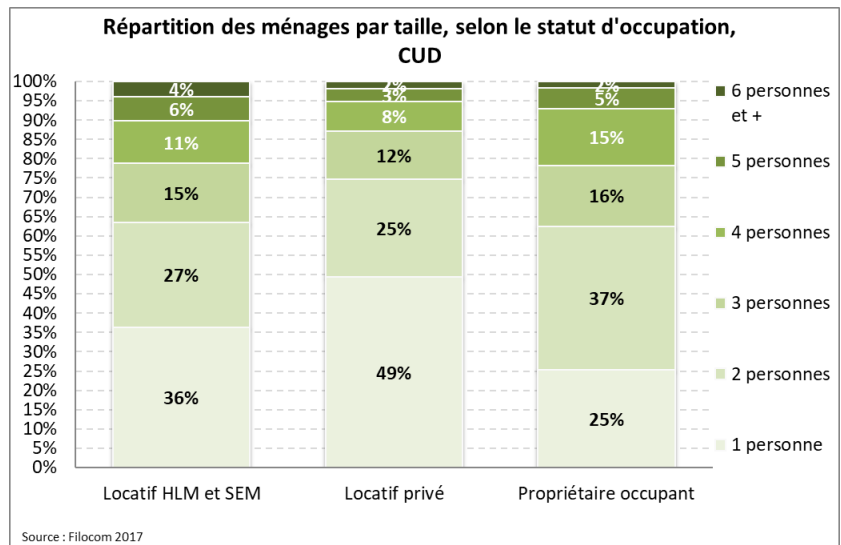
2.3. L'OCCUPATION SELON LE TYPE DE RESIDENCES PRINCIPALES

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

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

Ainsi, 49 % des locataires du parc privé sont des personnes seules, 36 % des locataires du parc social et 25 % des propriétaires occupants.

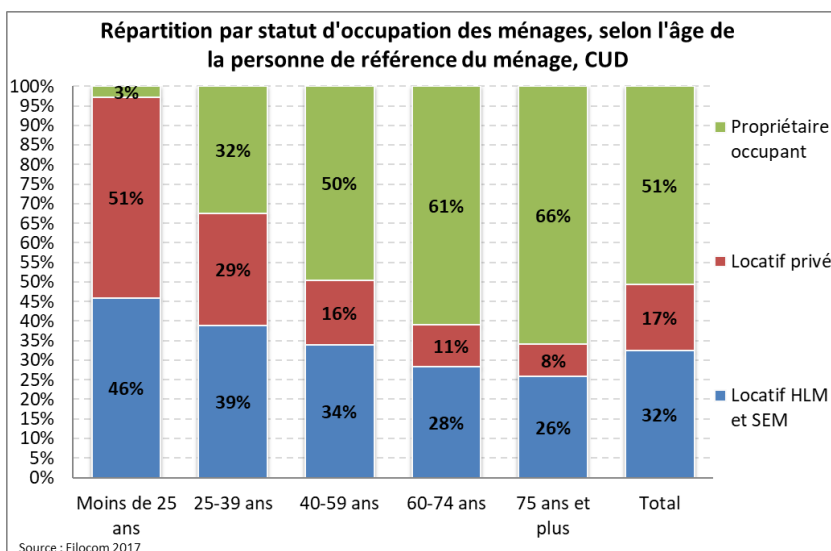
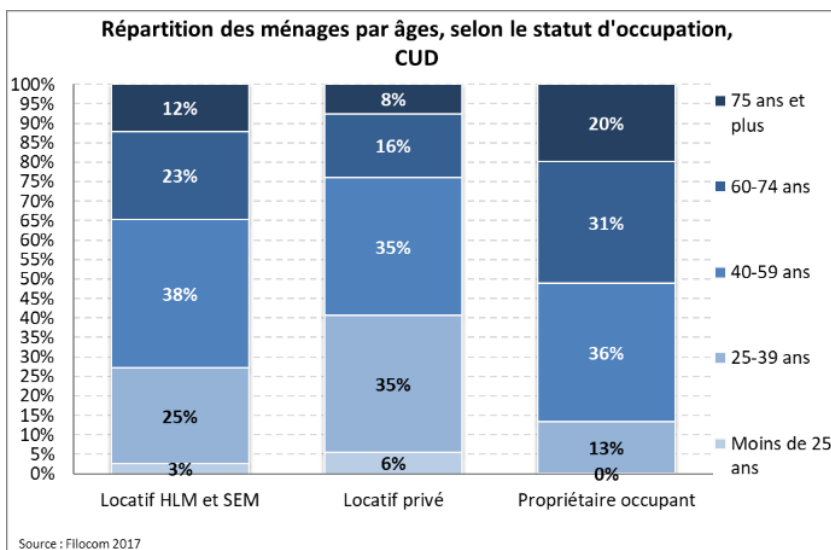
Les personnes seules se logent à 61 % dans le parc locatif, 36 % dans le parc locatif social, 25 % dans le parc locatif privé.



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

Le parc locatif privé accueille une population plus diversifiée en âge : 41 % de moins de 40 ans, 35 % de 40-59 ans et 24 % de 60 ans et plus.

Les plus jeunes se logent pratiquement exclusivement dans le parc locatif, 46 % des moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif social et 51 % dans le parc locatif privé.



3. LE MARCHE LOCAL DU LOGEMENT

3.1. LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Le solde migratoire négatif de la CUD se répartit à :

- 15 % en faveur de la Communauté de communes des Hauts-de-Flandre,
- 21 % en faveur de la Métropole européenne de Lille,
- 15 % avec le reste de la région des Hauts-de-France,
- 49 % avec les autres régions de France.

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

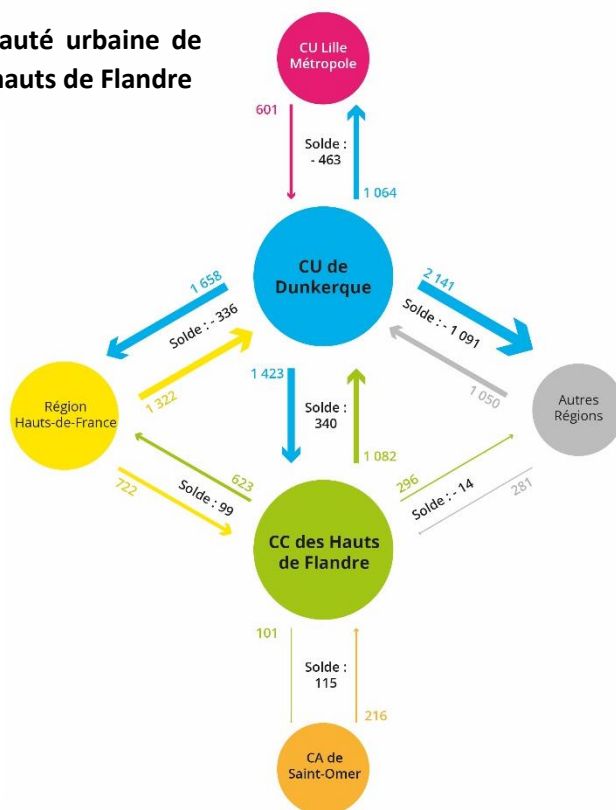
Les interactions avec la communauté de communes des Hauts de Flandre sont nombreuses dans les parcours résidentiels des Dunkerquois.

Ces deux intercommunalités forment un même territoire de marché immobilier.

Schéma des mobilités résidentielles de la communauté urbaine de Dunkerque et de 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).



Source : INSEE, MIGCOM 2013

Transactions CUD :

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

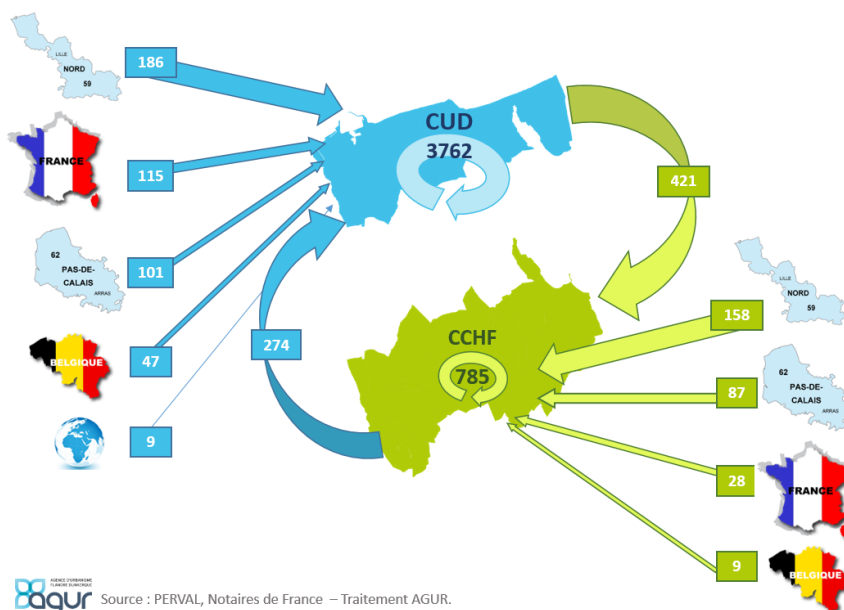
- 6 % de ménages résidant dans la CCHF.

Transactions CCHF :

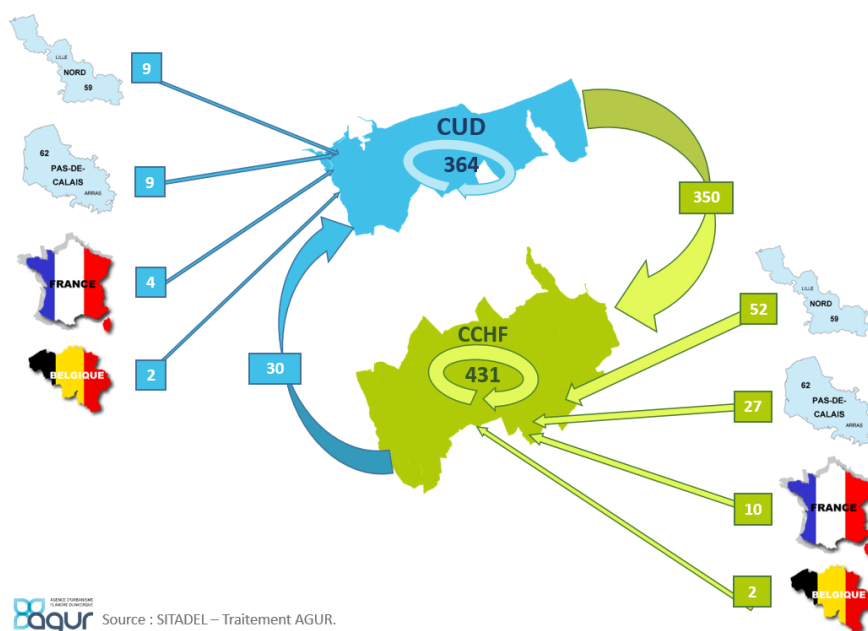
- 53 % des ventes de maisons dans la CCHF sont réalisées par des acheteurs résidant déjà dans la CCHF.

- 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.

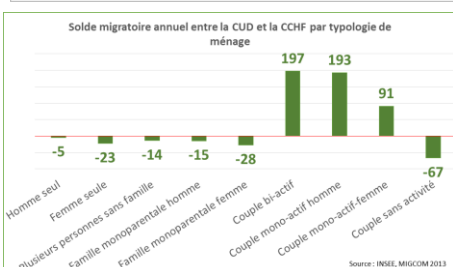
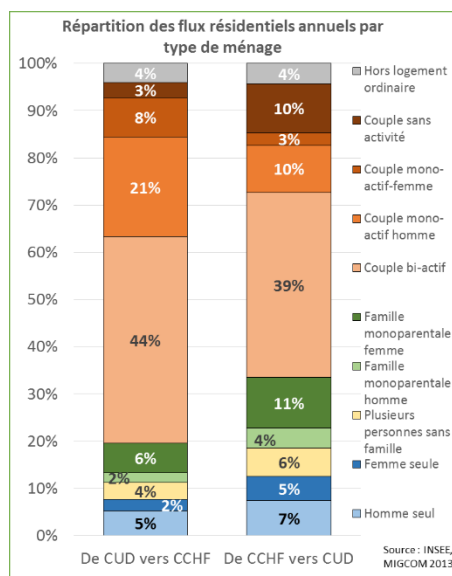
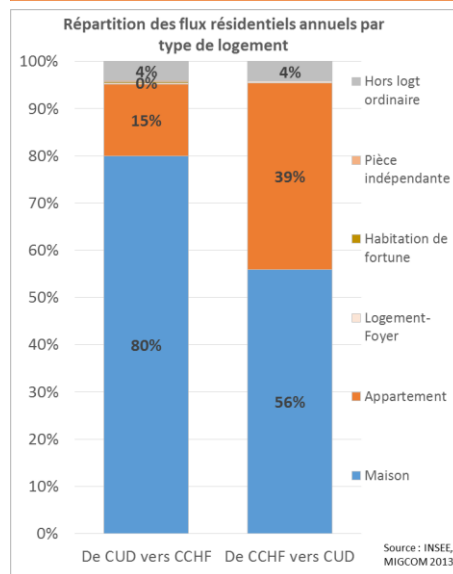
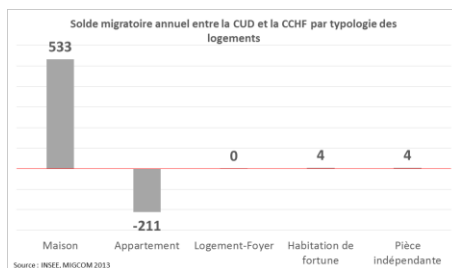
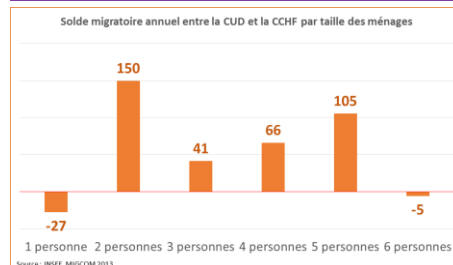
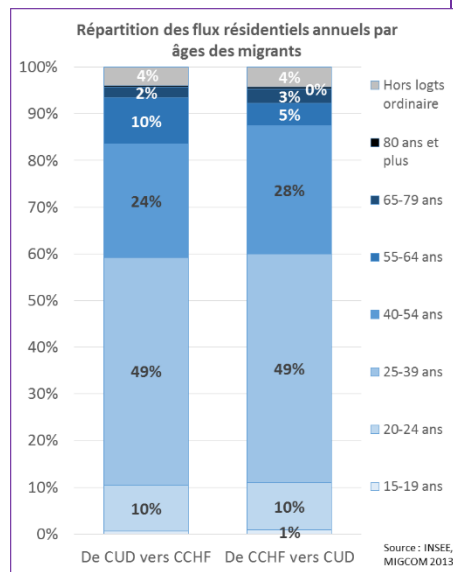
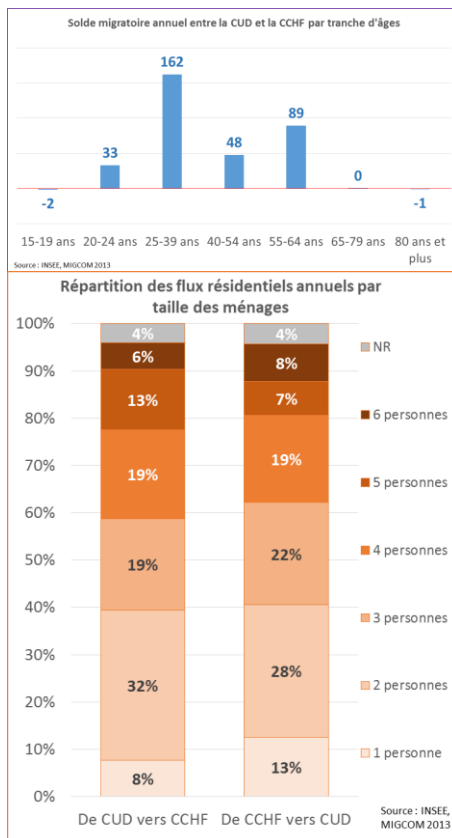
- 40 % de ménages résidant dans la CUD.

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 (38 % 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 %).

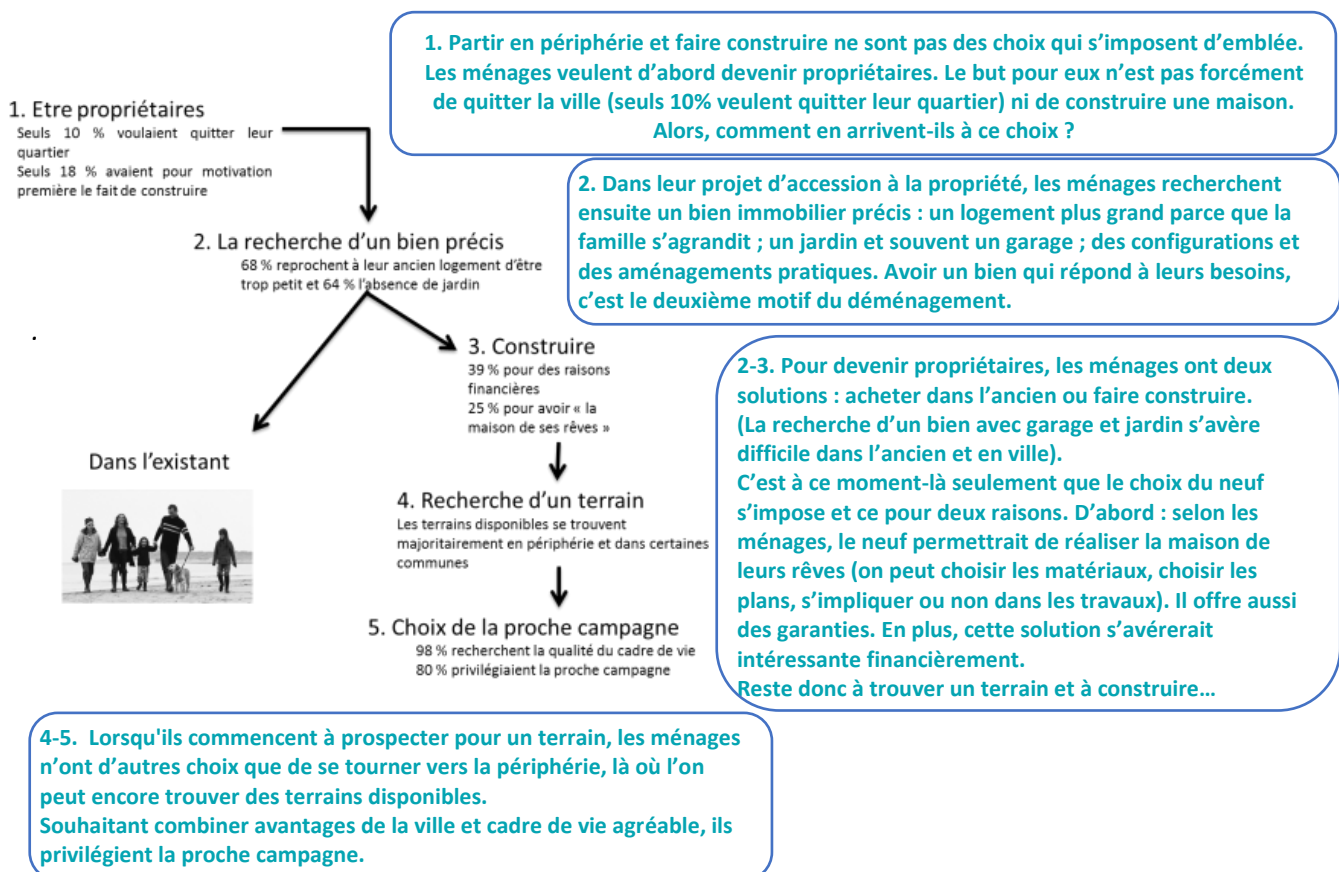


3.2. LES MOTIVATIONS DES MENAGES AYANT FAIT CONSTRUIRE EN PERIPHERIE

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.

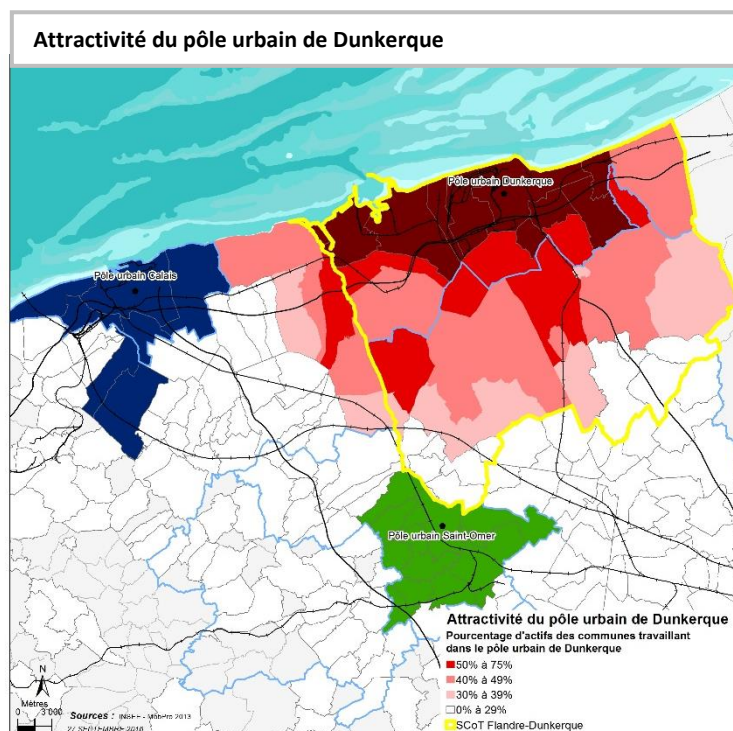
Etude AGUR, « Des clés pour comprendre le territoire 2007, Le foncier : une ressource à consommer... avec modération ! »



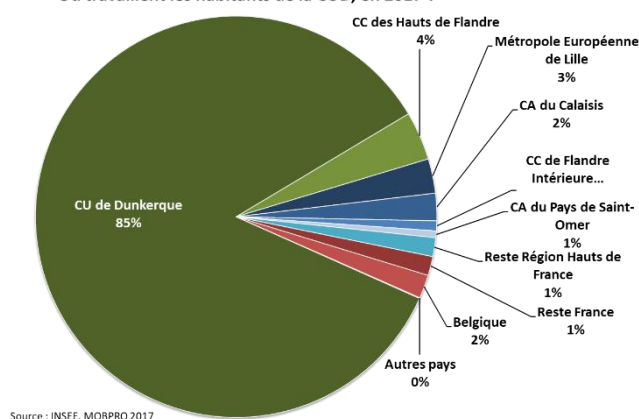
La succession d'arbitrages amène certains secteurs géographiques à être plus recherchés que d'autres.

3.3. LA MOBILITE DOMICILE/TRAVAIL

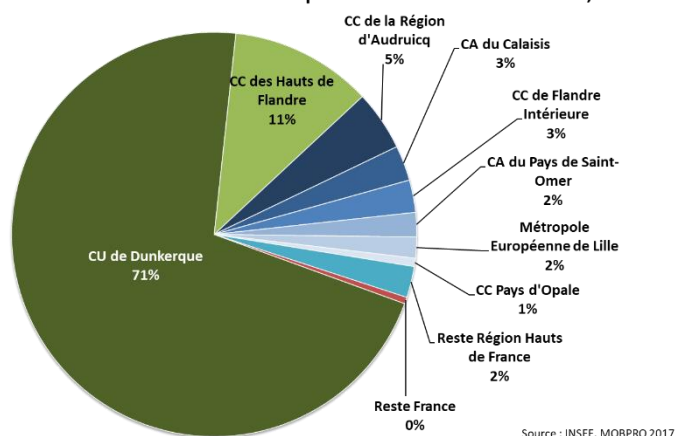
Le pôle urbain de Dunkerque est un pôle d'emploi important, dont l'attractivité s'étend au-delà des limites intercommunales, principalement vers la communauté de communes des Hauts de Flandre, et même des limites départementales, vers le Calaisis. Ainsi, 43 % des actifs habitants dans la communauté de commune des Hauts de Flandre viennent travailler dans le pôle urbain de Dunkerque.



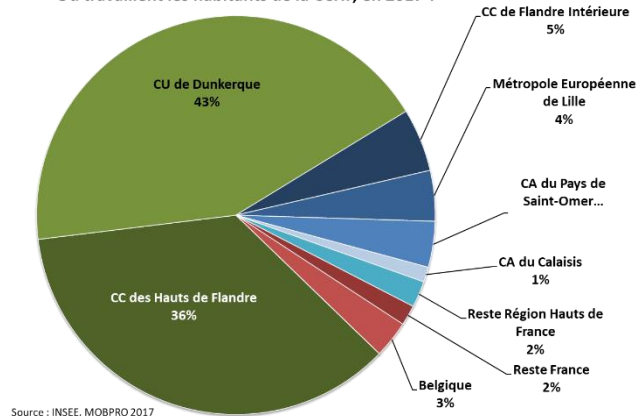
Où travaillent les habitants de la CUD, en 2017 ?



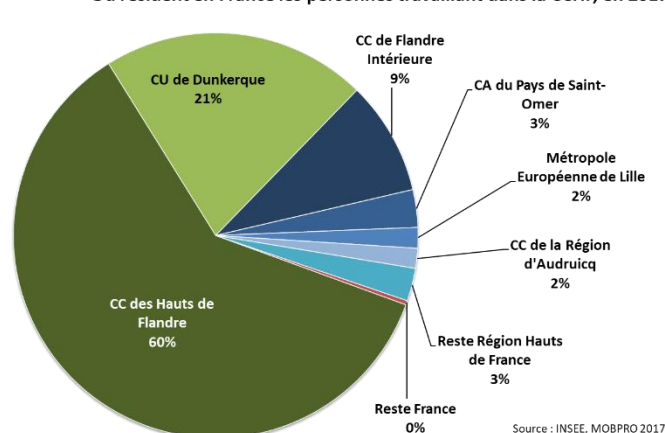
Où résident en France les personnes travaillant dans la CUD, en 2017 ?



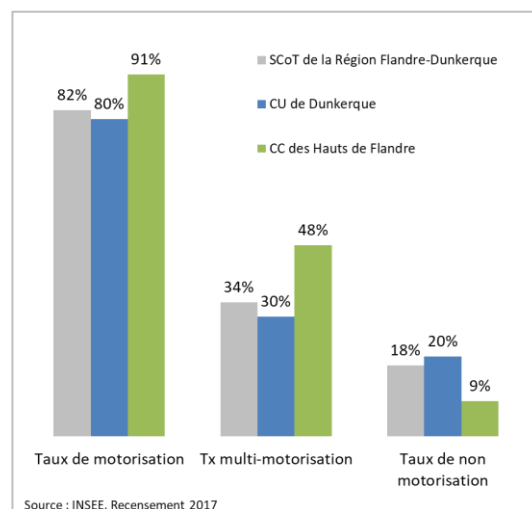
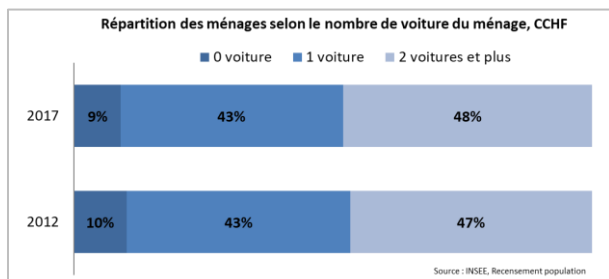
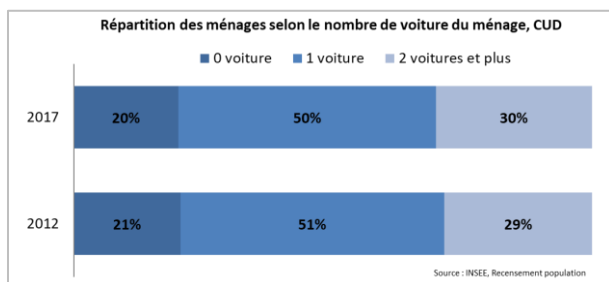
Où travaillent les habitants de la CCHF, en 2017 ?



Où résident en France les personnes travaillant dans la CCHF, en 2017 ?



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 2017, 80 % dans la communauté urbaine de Dunkerque et 91 % dans la communauté de communes des Hauts de Flandre.

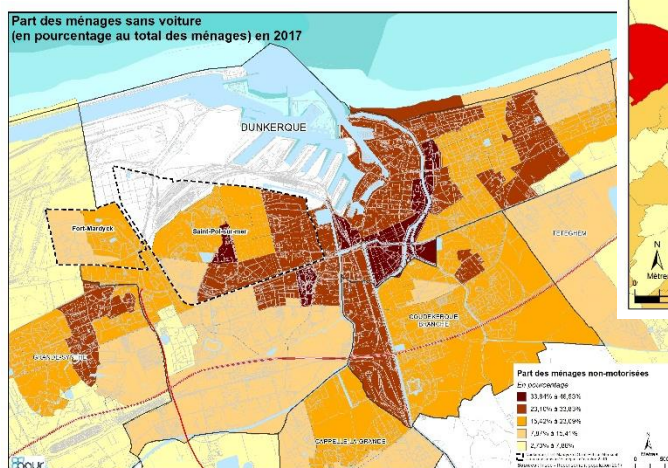
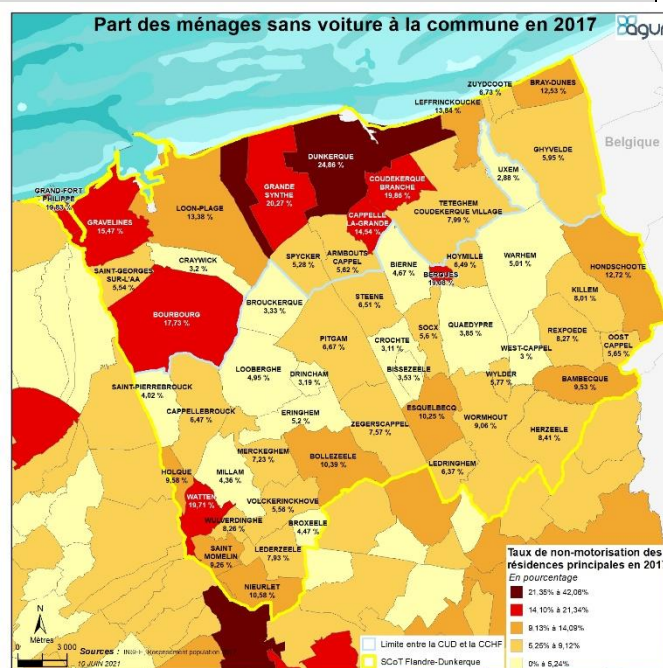


L'augmentation de la motorisation est portée par l'évolution de la multi-motorisation.

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.

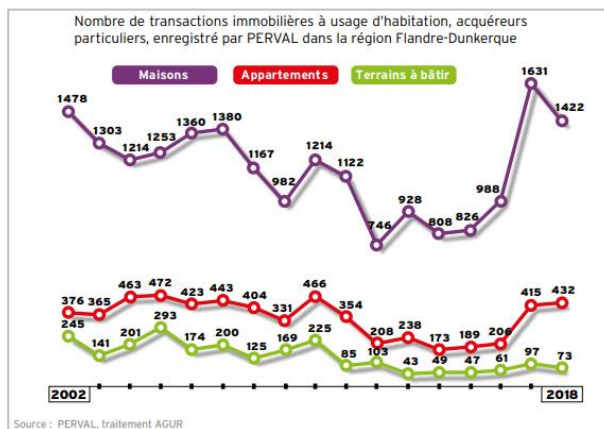
Ces territoires les plus concernés sont ceux du quartier Jean Bart Guynemer à Saint-Pol-sur-Mer, des quartiers du Carré de la Vieille, de la Basse Ville et des Glacis à Dunkerque.

3.4. LA SITUATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier qui été en diminution depuis plusieurs années et reparti à la hausse en 2017.

Pour les maisons, le nombre de ventes a atteint un niveau très important en 2017. Il a légèrement diminué en 2018 mais reste encore bien au-dessus du niveau moyen des années précédentes. Les ventes d'appartements poursuivent leur augmentation depuis 2017.

Les ventes de terrains à bâtir, qui avaient augmenté aussi en 2017, ont légèrement diminué en 2018. En 2018, 72% des transactions immobilières concernent des maisons anciennes (de plus de 5 ans). Les appartements anciens arrivent en second (17% des transactions), puis les appartements neufs (5%), les terrains à bâtir (4%) et les maisons neuves (1%).



3.5. LES PRIX

Les prix des maisons anciennes (plus de 5 ans) continuent de diminuer lentement, le prix médian étant passé sous les 150 000€. Il atteint 148 000€ en 2018.

En 2018, 53% des ventes de maisons de plus de 5 ans portent sur des biens d'une valeur inférieure ou égale à 150 000€. Trois sur dix sont situées dans les communes de Saint-Pol-sur-Mer, Coudekerque-Branche et Gravelines. Grand-Fort-Philippe, Petite-Synthe et Rosendaël à Dunkerque, Grande-Synthe et Bourbourg font aussi partie des communes où l'on retrouve le plus de ces biens.

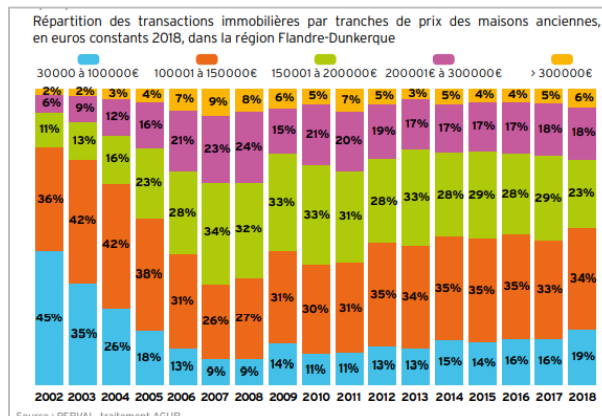
Les maisons vendues entre 150000€ et 300000€ représentent 41% des ventes de maisons anciennes en 2018. La moitié de ces ventes se répartie dans 7 communes : Dunkerque, à Rosendaël (9%) Gravelines (7%), Wormhout (5%), Tétéghem-Coudekerque-Village (5%), Coudekerque-Branche (5%), Hoymille (4%) et Loon-Plage (4%).

La moitié des maisons vendues plus de 300000€ en 2018 sont à Malo-les-Bains (22%), Tétéghem (16%), ou Rosendaël (12%). Ces maisons ne représentent que 6% des ventes dans l'ensemble de la région Flandre-Dunkerque, mais 17% à Bierne, 27% à Malo-les-Bains, 29% à Tétéghem-Coudekerque-Village, 30% à Quaëdypre, et 33% à Steene.

Le secteur notarial de Dunkerque(19) fait partie des plus chers des départements du Nord et du Pas-de-Calais pour le marché des maisons, après les secteurs du Touquet, Lille et Hazebrouck.

La proportion des transactions inférieures à 150 000 € remonte.

En 2018, 53% des maisons anciennes vendues dans la région Flandre-Dunkerque coûtent moins de 150 000€. Cette proportion dépasse les 70% à Bourbourg (74%), Coudekerque-Branche (76%), Grande-Synthe (79%), et est supérieure à 80% à Grand-Fort-Philippe (80%), Saint-Pol-sur-Mer (87%), Watten (88%) et Fort-Mardyck (89%). Elle atteint 100% des ventes dans les communes de Lederzele et



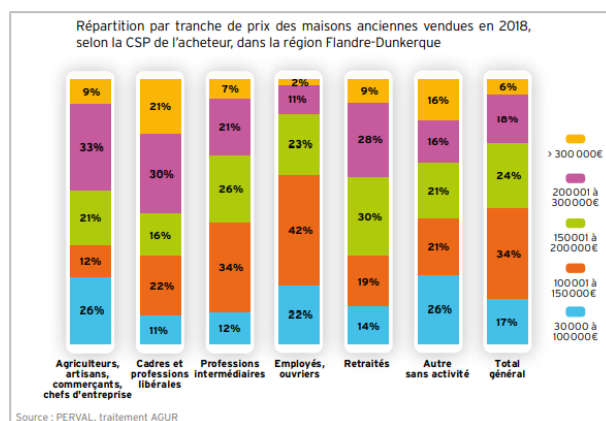
Holque, mais sur des petits volumes de ventes (5 maisons anciennes vendues en 2018).

Plus d'un tiers de ces transactions porte sur des biens construits avant 1948 et 72% avant 1970 (avant toute norme énergétique). Il s'agit à 40% de maisons nécessitant des travaux dont la moitié sont jugées "vétustes". Avec en moyenne 4,4 pièces et 92m² de surface habitable, ces maisons sont plus petites que les maisons dont le prix dépasse 150 000€.

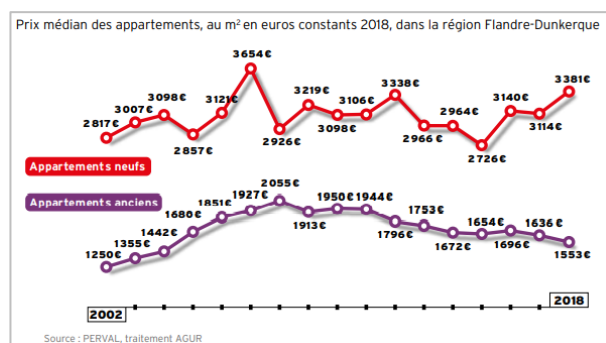
Les ménages acquéreurs de ces maisons sont deux fois plus souvent des nouveaux accédants. Il s'agit à 62% de personnes seules (48% de célibataires, 13% de divorcés et 1% de veufs) et 38% de couples (30% mariés, 7% pacsés et 1% remariés), à l'inverse des ménages acquérant des maisons à plus de 150 000€ qui sont à 54% des couples.

Ces maisons sont achetées à 57% par des ménages employés ou ouvriers et 24% par des professions intermédiaires. Deux ménages employés ou ouvriers sur trois ayant acquis une maison ancienne en 2018 ont investi moins de 150 000€.

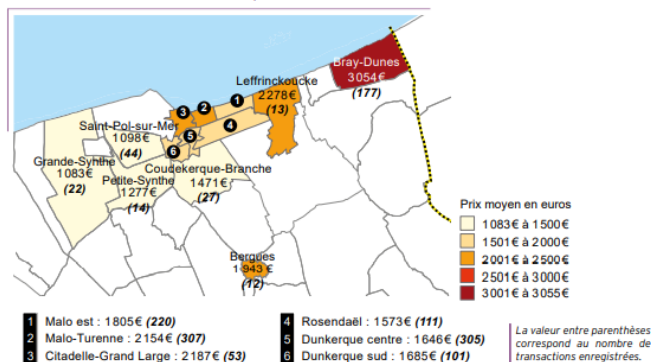
La proportion de jeunes ménages parmi les acquéreurs est supérieure, 25% ont moins de 30 ans, alors qu'ils ne comptent que pour 16% dans les achats supérieurs à 150 000€. Ceci, à l'inverse des vendeurs de ces biens qui sont eux plus âgés, 52% ont plus de 60 ans, pour 39% dans les ventes supérieures à 150 000€.



Les prix des appartements anciens continuent de diminuer lentement tandis que les prix dans le neuf augmentent. Le prix médian au m² dans le secteur notarial de Dunkerque est en dessous de la moyenne régionale. En 2018, le marché des appartements anciens s'est concentré à 79% dans la commune de Dunkerque, dans les quartiers de Malo-les-Bains (36%) et du centre (23%). Ces logements sont majoritairement destinés à de la résidence principale. Le prix moyen de ces logements varie selon les communes et les quartiers. En 2018 il était de 1390€/m² à Dunkerque centre, 1 470€/m² à Rosendaël, 1670€/m² à Malo-les-Bains, et jusqu'à 2930€/m² à Bray-Dunes.



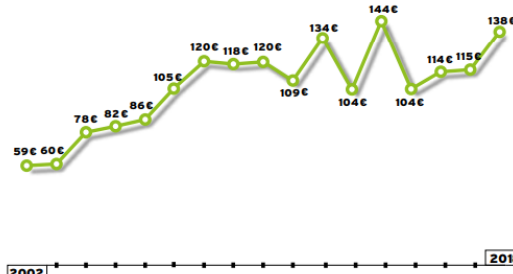
Prix moyen au m² des appartements neufs et anciens, vendus entre 2014 et 2018*, en euros constants 2018



* 98% des appartements vendus dans la région Flandre-Dunkerque sont localisés dans la Communauté urbaine.
Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 * reproduction interdite * autorisation n°60.20004 - PERVAL, traitement AGUR - mars 2020

Les terrains à bâtir dans la région Flandre-Dunkerque sont parmi les plus chers du Nord et du Pas-de-Calais. Le prix médian des terrains à bâtir varie fortement d'une année sur l'autre en fonction des opérations de lotissement. Ainsi en 2012, 2014, et à nouveau en 2018, le prix médian a dépassé les 130€/ m² , tiré vers le haut par des ventes de terrains dans des secteurs prisés du territoire où les prix sont élevés. C'est le cas en 2018, avec des offres dans le secteur communautaire, en bord d'autoroute ; à Craywick avec des terrains viabilisés allant de 149 à 159€/m², et à Grand-Fort-Philippe, de 138 à 166€/m² , pour des surfaces moyennes de terrains de 480 m² . En 2018 le marché se répartit à 45% dans la Communauté urbaine de Dunkerque et à 55% dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre. Dans cette dernière, les communes de Rexpoëde et de Wormhout ont offert le plus de terrains, avec des prix allant de 103 à 146€/m² pour des surfaces moyennes de 485m² dans la première et de 115 à 139€/m² pour des surfaces moyennes de 515m² dans la seconde.

Prix médian des terrains à bâtir en €/m², en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



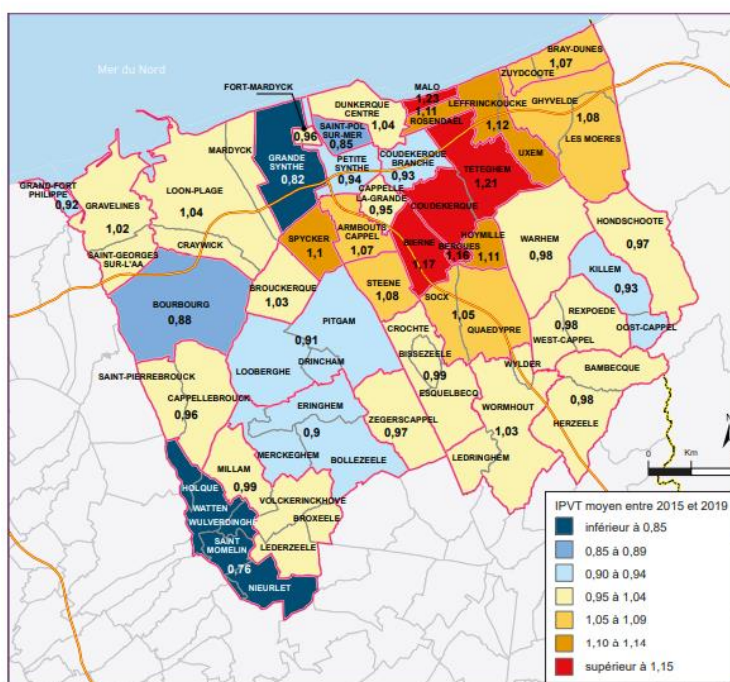
Source : PERVAL, traitement AGUR

L'est du territoire plus prisé que l'ouest

D'après les transactions effectuées entre 2015 et 2019, les secteurs les plus prisés de la région Flandre-Dunkerque restent localisés à l'est de l'agglomération avec les secteurs de Malo-les-Bains, Tétéghem-Coudekerque-Village, Bierne et Bergues. Avec les secteurs de Uxem, Leffrinckoucke, Hoymille, Rosendaël et Spycker, ils sont les plus élevés du territoire.

L'ouest du territoire affiche les indices de plus-value territoriale les plus bas, notamment dans le secteur de Watten, Wulverdinghe, Saint-Momelin, Nieurlet, Holque ainsi qu'à Grande-Synthe

Indice de plus-value territoriale moyen entre 2015 et 2019



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 * reproduction interdite * autorisation n°60.20004 - PERVAL traitement AGUR - mars 2020

L'attrait du secteur balnéaire d'un côté, la concentration industrielle de l'autre, modélise une grande partie de ce marché immobilier. L'histoire de la construction dans le territoire et la périurbanisation valorisent les territoires « ruraux » proches du centre d'agglomération.

Le profil des acquéreurs et des vendeurs

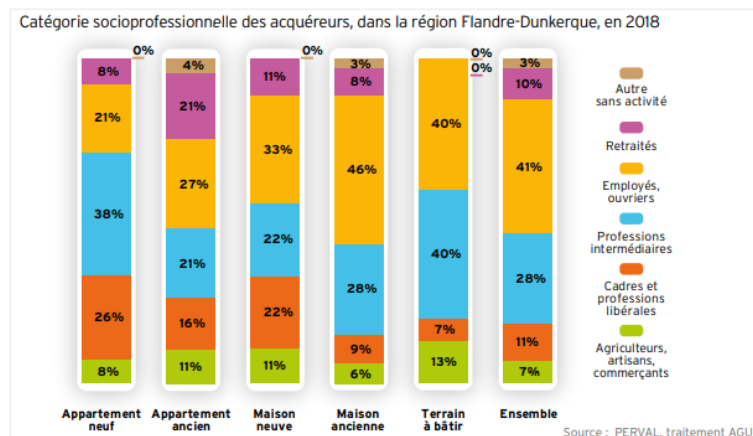
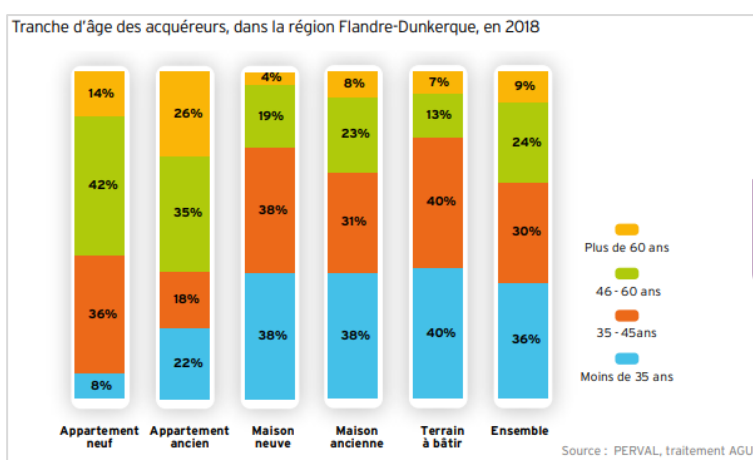
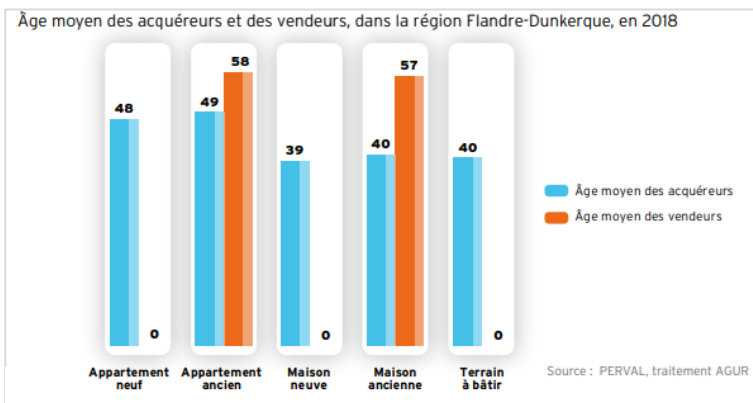
Globalement, les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs et leur âge augmente. L'âge moyen des vendeurs d'appartements est passé de 55 ans en 2002-2004 à 59 ans en 2016-2018, ceux des maisons de 53 à 57 ans.

L'âge moyen des acquéreurs a augmenté pour les appartements anciens, de 46 ans en 2002-2004 à 50 ans en 2016-2018. Pour les maisons, l'âge moyen des acquéreurs n'a augmenté que d'une année sur cette même période, de 39 à 40 ans pour les maisons anciennes et de 40 à 41 ans pour les maisons neuves. Il est resté stable, autour de 51 ans, pour les appartements neufs et autour de 38 ans pour les terrains à bâtir.

Le marché de la maison ancienne représente 72% des transactions immobilières du territoire et est très majoritaire dans toutes les classes d'âges et quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs. Toutefois, la maison ancienne représente un marché moindre parmi les plus de 45 ans, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres, professions libérales et parmi les retraités, pour qui le marché de l'appartement ancien est plus important. Le marché de la maison ancienne est plus important parmi les moins de 35 ans et les employés et ouvriers.

Les jeunes ménages (moins de 35 ans) sont très peu présents sur le marché de l'appartement, neuf mais aussi ancien, qui est plus porté par les ménages de 35-60 ans pour les appartements neufs et plus de 45 ans pour les anciens.

Les terrains à bâtir comme les maisons neuves sont prisés par des moins de 45 ans, avec une sur-représentation des ménages de 35-45 ans.

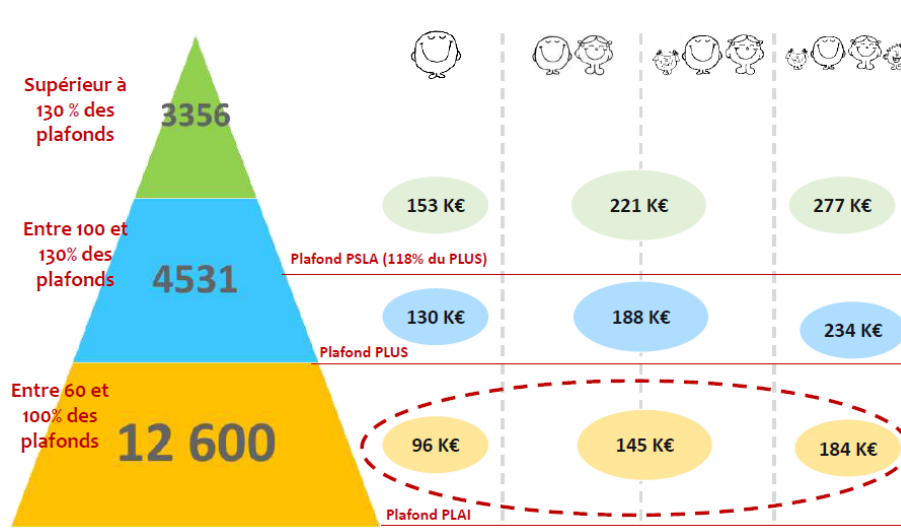


3.6. L'ACCESSION SOCIALE

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 :

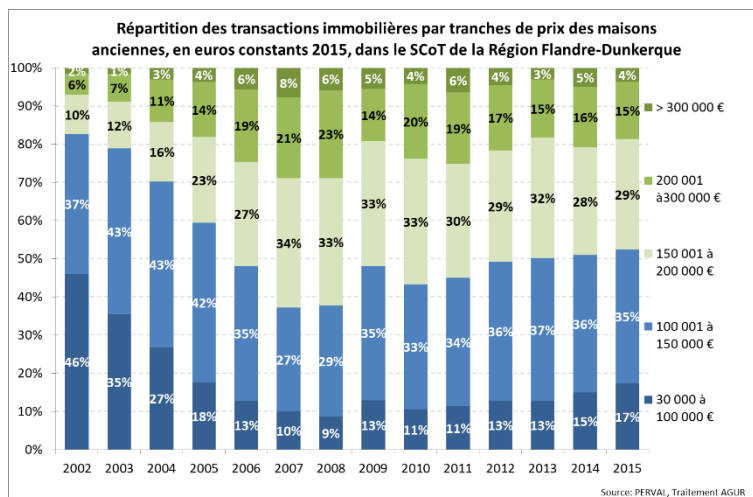
- Il existe une demande pour de l'accession « sociale » à la propriété sur le territoire, mais au profil plutôt social qui complexifie les conditions d'accès à la propriété, à la fois en terme de projection dans un projet d'accession et de capacités à le faire aboutir.
- Les projets d'accession sont 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 communication adaptés pour la capter.

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

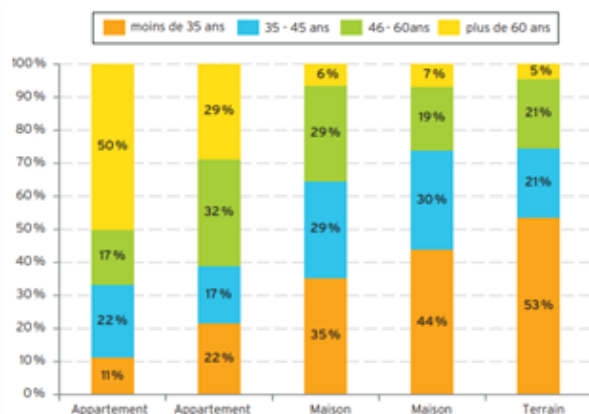
Il y a des difficultés de commercialisation sur les grands logements, et davantage de difficultés sur le collectif.

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

3.7. LES LOYERS

Les loyers en 2018 dans la commune de Dunkerque font partie des plus élevés par rapport aux autres villes de la région ou à d'autres villes portuaires.

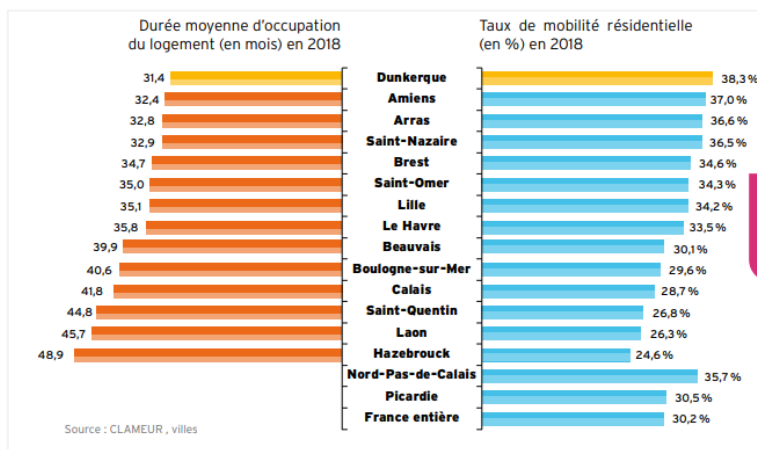
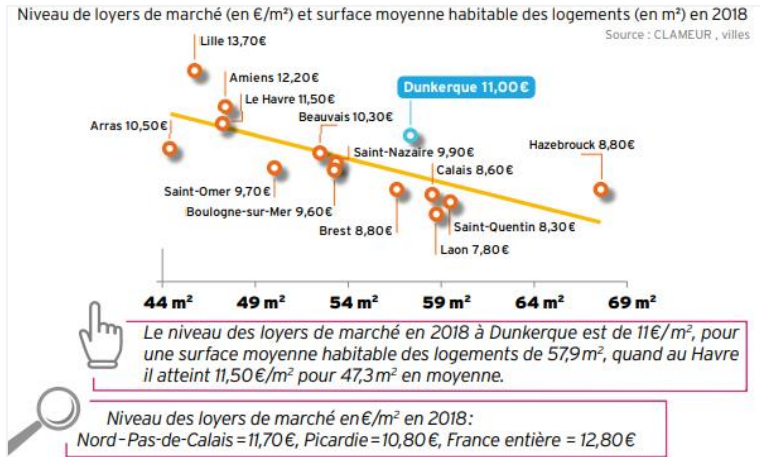
Le niveau des loyers au m² est fortement corrélé avec la surface des logements. En 2018, Dunkerque, tout comme Lille, Hazebrouck et dans une moindre mesure Amiens, se démarquent par un prix supérieur.

Alors qu'il faisait partie des plus bas en 2010, le taux de mobilité résidentielle dans le parc locatif privé dunkerquois est le plus important de la région en 2018, avec la durée moyenne d'occupation la plus basse : 38,3% des logements locatifs privés ont changé de locataires en 2017.

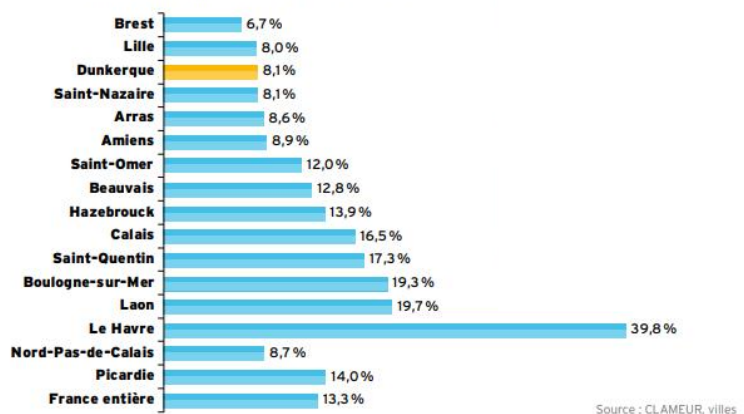
L'arrivée sur le marché en 2018 de plusieurs programmes de logements locatifs privés neufs a fait

augmenter le niveau de loyer de marché. Ces programmes immobiliers d'investissement concernent des petits logements et ont fait baisser la surface moyenne habitable des logements.

À Dunkerque, l'investissement des propriétaires est faible entre deux locations.



Part des relocations après travaux (en %) en 2018



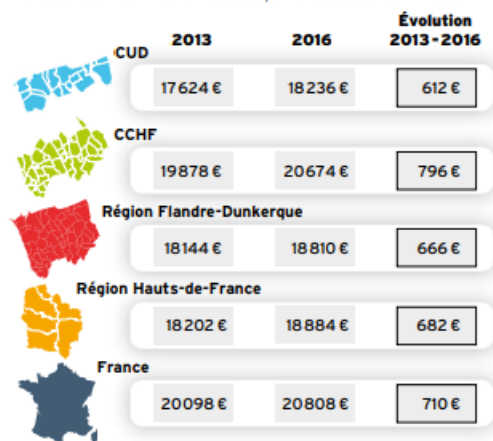
3.8. LA SOLVABILITE DES MENAGES

Une faible solvabilité des ménages

Dans la région Flandre-Dunkerque, le revenu annuel médian déclaré des ménages en 2016 est de 18810€, par unité de consommation, soit 75€ de moins qu'au niveau régional et 2000€ de moins qu'au niveau national. Ce revenu annuel médian varie fortement entre les communes, allant de 13 128€ à Grande-Synthe à 27 772€ à Socx, soit 14 644€ de différence. Entre 2013 et 2016 le revenu annuel médian a augmenté de 666€ dans la région Flandre-Dunkerque. L'augmentation a été plus importante pour les ménages de la Communauté de communes des Hauts de Flandre (+796€), que pour les ménages de la Communauté urbaine de Dunkerque (+612€).

Les ménages des communes de Brouckerque, Saint-Georges-sur-l'Aa et Saint-Momelin enregistrent les plus fortes augmentations de leur revenu médian (plus de 2 000€). À l'inverse, le revenu médian des ménages des communes de Socx, Craywick, Bissezeele, Wulverdinghe et Zegerscappel, a diminué.

Le revenu annuel médian déclaré par unité de consommation



Source : INSEE, FiLoSoFi

La capacité d'achat immobilier des ménages est plus faible dans la région Flandre-Dunkerque que la moyenne nationale.

Elle varie selon le type de ménage, mais aussi selon l'âge.

Seuls 18% de l'ensemble des ménages d'une personne de la région Flandre-Dunkerque peuvent accéder à la maison médiane du territoire (148 000€). Cette proportion est 6 points plus faible qu'au niveau national. Cette capacité d'achat est plus faible pour les personnes seules de moins de 30 ans : 12% peuvent accéder à cette maison. Elle est plus importante pour les personnes entre 60 et 74 ans (29%).

71% des couples sans enfant de la région Flandre-Dunkerque peuvent accéder à cette maison médiane (5 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion descend à 38% parmi les couples sans enfant de moins de 30 ans, et à 64% parmi les couples de 60-74 ans.

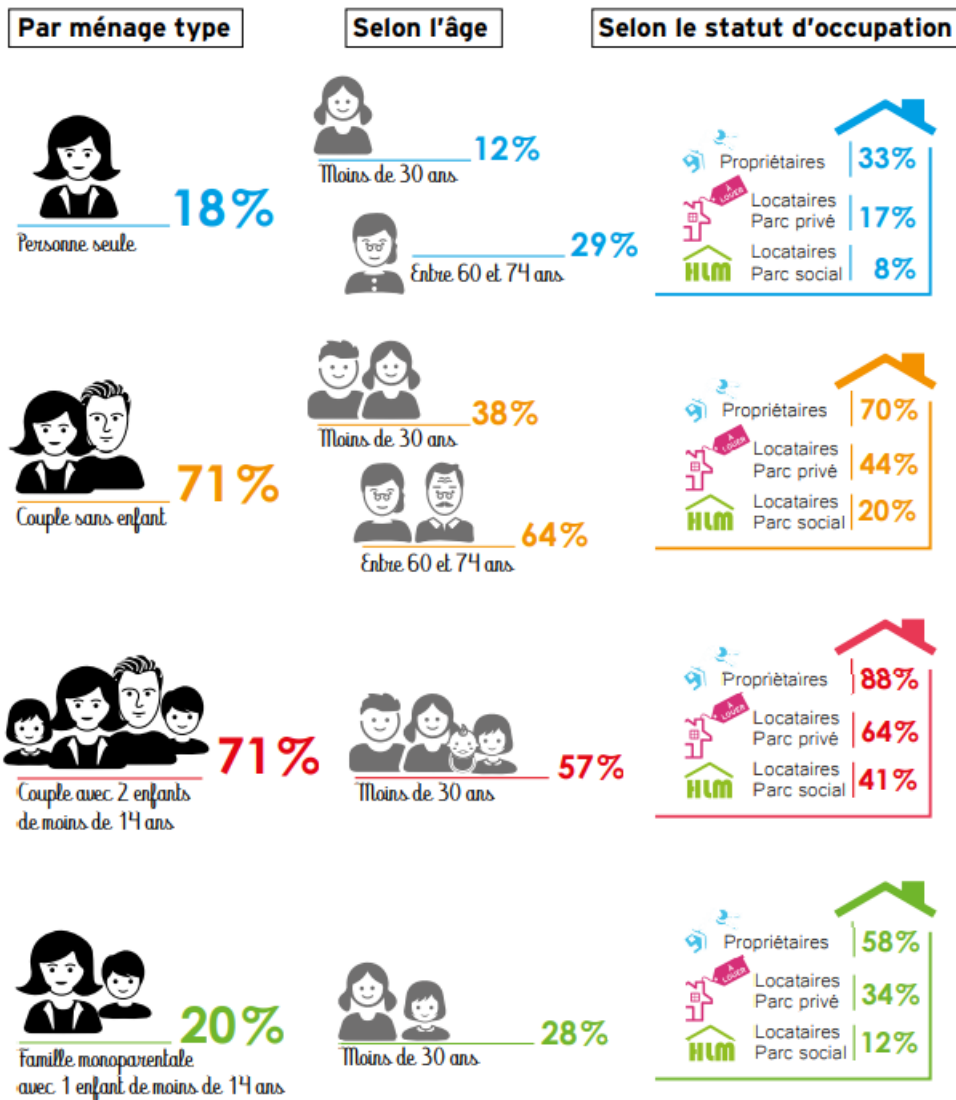
71% des couples avec 2 enfants de moins de 14 ans peuvent accéder à la maison médiane (7 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion est de 57% parmi les couples avec 2 enfants de moins de 30 ans.

20% des familles monoparentales avec un enfant peuvent accéder à la maison médiane (7 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion est supérieure parmi les moins de 30 ans : 28%.

Dans la région Flandre-Dunkerque, les difficultés d'accession, au regard du niveau national, sont plus importantes pour les personnes seules ayant entre 60 et 74 ans et pour les couples de moins de 30 ans avec et sans enfant (9 points d'écart).

Les ménages locataires ont des capacités d'achat moindres que les ménages déjà propriétaires. Ceci est particulièrement marqué chez les couples sans enfant, parmi lesquels seuls 44% peuvent accéder à cette maison médiane s'ils sont locataires du parc privé et 20% s'ils sont locataires du parc social, contre 71% de l'ensemble des couples sans enfant.

Proportion de ménages de la région Flandre-Dunkerque pouvant accéder à la maison médiane du territoire



Source: INSEE, FiLoSoFi - Traitement AGUR

4. LES BESOINS EN LOGEMENTS

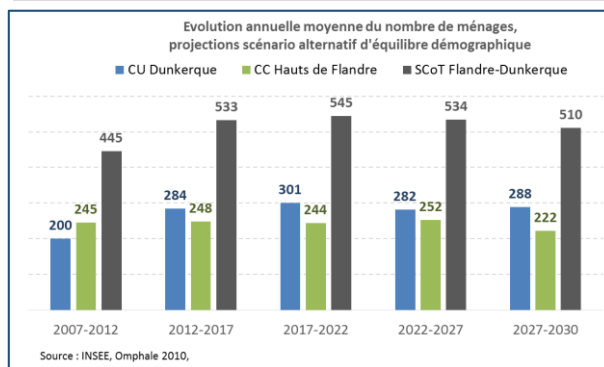
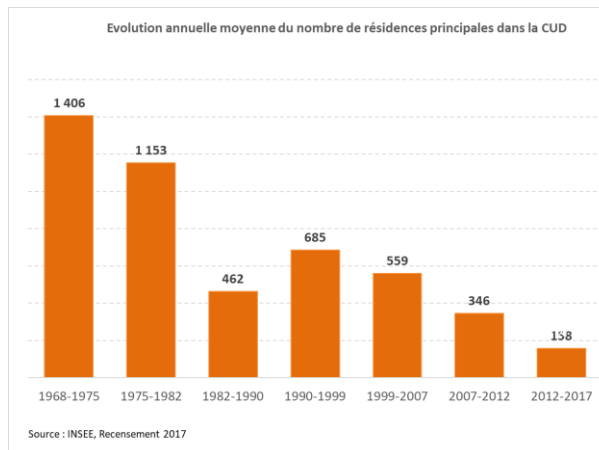
4.1. LES BESOINS LIES A L'AUGMENTATION DES MENAGES

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

Aujourd'hui, malgré la perte de population, le nombre de ménages continue d'augmenter.

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 besoin annuel en logement**.



Le besoin total en logements supplémentaires devra être augmenté des logements nécessaires au renouvellement du parc (y compris dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine), des besoins de logements pour les publics spécifiques tels que les ménages pas ou mal logés, et aussi pour le développement des résidences secondaires, aujourd'hui en augmentations, et dont les ambitions politique de développement touristique pourraient encore faire croître (cf. partie 2.2.1 « Les types d'occupation des logements »).

4.2. LES BESOINS SPECIFIQUES

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

550 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 2018 montre que 194 ménages seraient sans abri dans la région Flandre-Dunkerque. À ceux-ci viennent s'ajouter 360 ménages logés en structure d'hébergement. Ainsi, on peut estimer à environ 550 le nombre de ménages en situation précaire.

Le relogement des ménages prioritaires En 2018, 310 logements ont été attribués pour le relogement de publics prioritaires, dont 307 pour les publics PDALHPD et 3 dans le cadre du DALO.

L'APAHM a accompagné 245 ménages dont 87 nouveaux ménages en 2018. Près de 2/3 de ces ménages sont locataires d'un logement social.

Nombre de ménages relogés au titre du **PDALHPD** et du **DALO**

	2014	2015	2016	2017	2018
DALO	22	2	5	6	3
PDALHPD	99	174	178	308	307
DALO et PDALHPD	121	176	183	314	310

Source : CUD - bilan PLH



- Le **CTT** (*Comité technique territorial*) regroupe les services de l'Etat, du Conseil départemental, de la CUD, des communes et des bailleurs sociaux. Il est en charge d'analyser et de traiter les demandes de relogement au titre des dispositifs du DALO et du PDALPD.

- Le **PDALHPD** (*Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées*). Ce dispositif est co-présidé par l'État et le Conseil départemental.

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.

- Le **DALO** (*Droit au logement opposable*). Il s'agit d'un recours amiable que les administrés peuvent exercer envers l'État 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. Les familles reconnues prioritaires se voient proposer un logement par un bailleur social désigné par le Préfet.

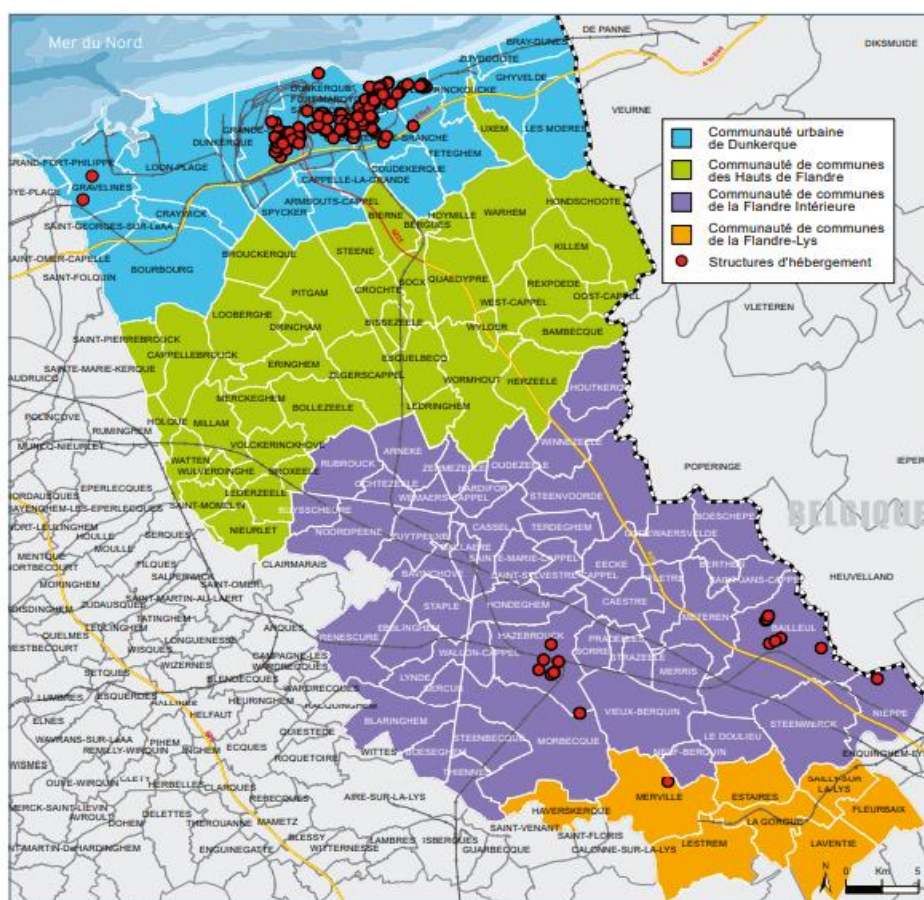
Le DALO est un dispositif de dernier recours.

- La CCFLM-CUD (Commission de concertation en faveur des mal-logés) a été supprimée, mais la CUD et l'**APAHM** (*Aide aux personnes à handicap moteur*) ont passé un marché pour le traitement des demandes provenant de ménages à la recherche d'un logement accessible ou adapté.

L'accueil d'urgence et l'hébergement temporaire

Les structures d'hébergement sont concentrées sur la CUD.

Localisation des structures d'hébergement dans l'arrondissement de Dunkerque



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - CAO Flandres 2019 - mars 2020

En 2018, le nombre de ménages en situation de précarité ayant sollicité la CAO Flandres (Coordination accueil orientation pour l'ensemble de l'arrondissement de Dunkerque) a augmenté fortement.

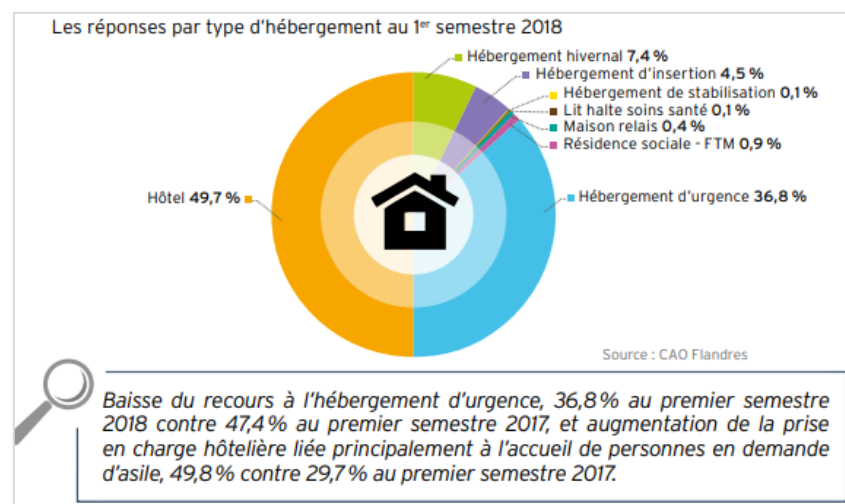
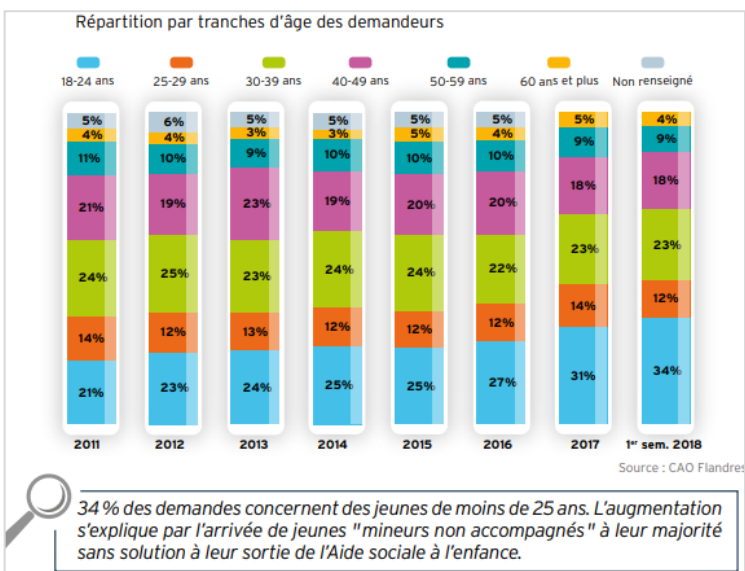
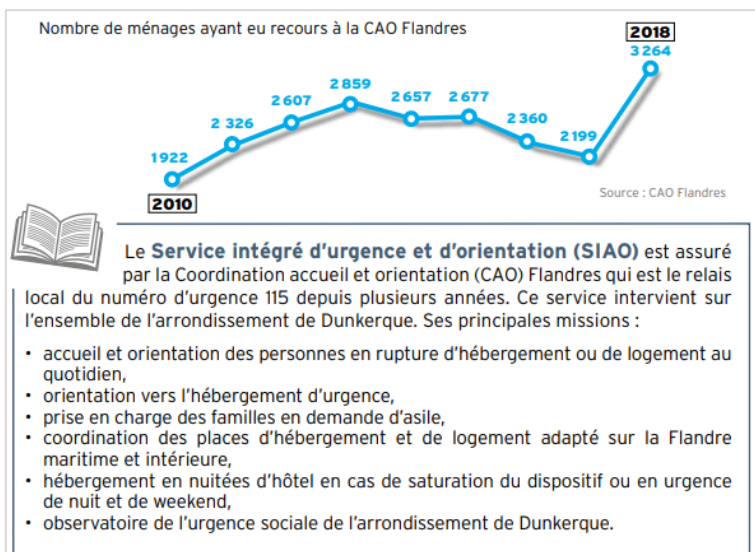
L'aggravation des difficultés sociales, pour un public de plus en plus diversifié, se poursuit.

À la saturation des structures d'hébergement et à l'allongement des temps d'attente vient s'ajouter une pénurie de places en Flandre intérieure.

76% des demandes portent sur des demandes d'hébergement et 12% sur du suivi d'hébergement.

Les demandeurs auprès de la CAO Flandres sont majoritairement des hommes seuls (64% au 1er semestre 2018). Les jeunes de moins de 30 ans représentent près de la moitié des demandes (46% au 1er semestre 2018).

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



La question des exilés

Les exilés ne relèvent pas du champ d'intervention de la CAO, à l'exception des familles en demande d'asile, dont certaines, en situation d'extrême urgence, peuvent bénéficier de nuitées d'hôtel.

Celles-ci sont en nombre toujours croissant.

Le public d'origine étrangère a représenté 40% du public de la CAO au 1er semestre 2018. Les personnes migrantes sont en nombre toujours important sur le territoire et sont à prendre en compte dans l'estimation des besoins en hébergement temporaire ou en logement.

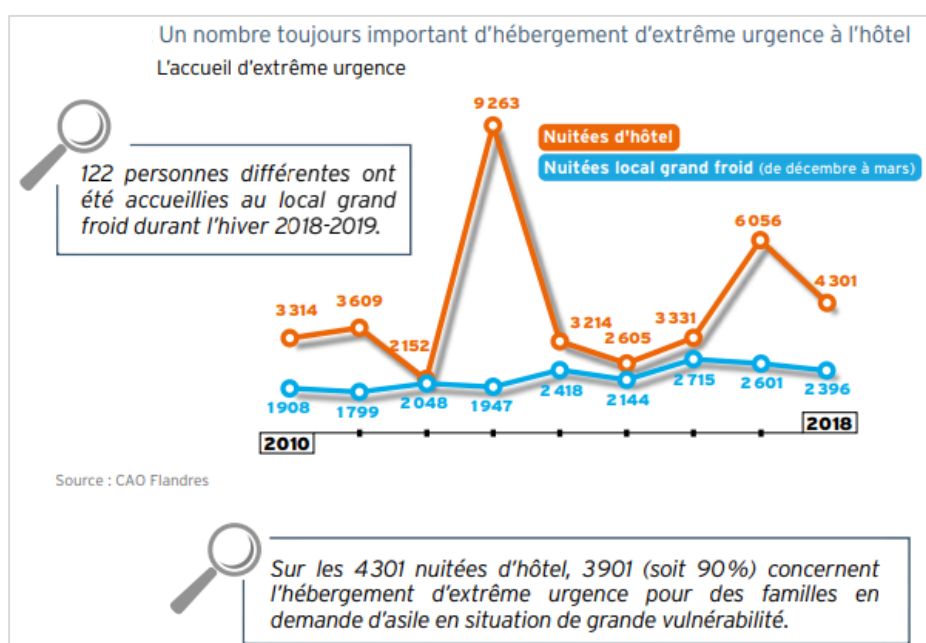
En effet, les demandeurs d'asile bénéficient des conditions matérielles d'accueil (place en hébergement) et sont orientés vers des centres d'accueil et d'orientation.

Les mineurs non accompagnés relèvent du droit commun de la protection de l'enfance, c'est-à-dire que les services départementaux d'Aide sociale à l'enfance (ASE) les prennent en charge dans le cadre d'un accueil provisoire d'urgence.

À ceux-ci s'ajoutent tous les autres exilés pour qui les droits fondamentaux des personnes exilées s'appliquent, notamment le droit à un abri et un logement décent.

Dans la commune de Grande-Synthe, mi 2019, près de 1000 personnes installées depuis plusieurs mois dans et autour d'un gymnase ont été orientées vers des centres d'accueil.

Mi 2018, 1300 personnes avaient déjà été orientées vers les centres d'accueil.



4.2.2. Les étudiants

L'université de Dunkerque fait partie de l'Université du Littoral-Côte-d'Opale (ULCO) regroupant 9 000 étudiants sur 4 sites, Boulogne-sur-Mer, Calais, Saint-Omer et Dunkerque.

A Dunkerque, 3 108 étudiants étaient inscrits pour l'année universitaire 2020-2021.

Effectifs 2020/2021	Effectifs par cycle			Dont formations		Total
	1 ^{er}	2 ^{ème}	3 ^{ème}	IUT	Ingénieurs	
ULCO	6 910	2 016	192	1 198	566	9 118
Boulogne-sur-Mer	2 007	420	71	139	-	2 498
Calais	2 224	571	41	436	312	2 836
Dunkerque	2 227	801	80	393	35	3 108
Saint-Omer	452	224		230	219	676

Source : ULCO, 31/05/2021

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 330 logements spécifiques pour les étudiants sont recensés sur le territoire. Ceux-ci sont confrontés à un champ de recrutement étroits, une majorité d'étudiants logeant chez leur parent, des moyens financiers faibles et une proportion importante d'effectif en 1^{er} cycle (72 %), plus jeune et moins en recherche d'autonomie.

Type d'offre	Identification	Nombre logements
Résidence étudiante	Les Estudiantines	113
	Studéa Dunkerque (anciennement Les Dauphines)	102
	Appart'hôtel	83
Logements privés	Le Campus Vert	23
	CROUS	8

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.

Le territoire ne dispose plus de résidence universitaire CROUS, la résidence Pierre et Marie Curie à Saint-Pol-sur-Mer et ses 37 chambres ayant été fermée. Un nouveau projet de 70 logements est en cours dans la commune de Dunkerque.

Le développement du Airbnb dans le Dunkerquois peut aussi représenter un frein à la disponibilité de petits logements privés pour les étudiants. Ainsi le nombre de logements privés mis en location sur la plateforme du CROUS est passé de 46 à 8 en 5 ans.

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 seniors

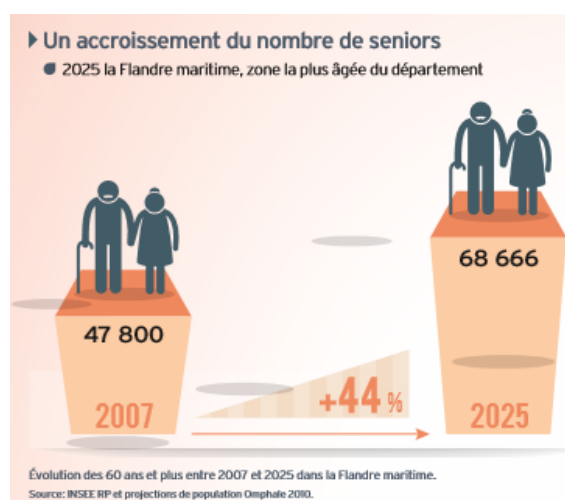
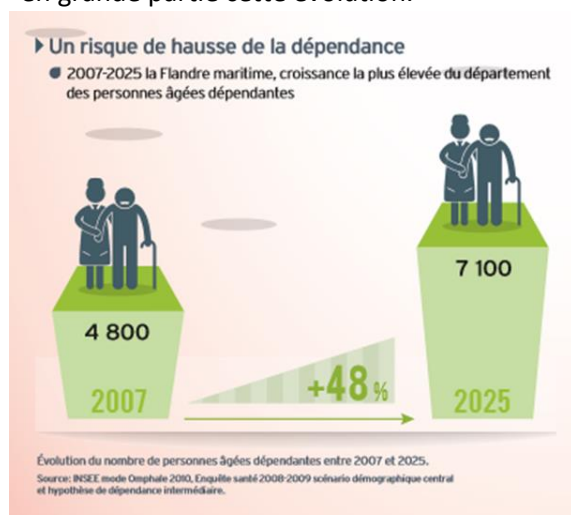
Attention " senior " ne veut pas forcément dire " dépendant " !

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 :

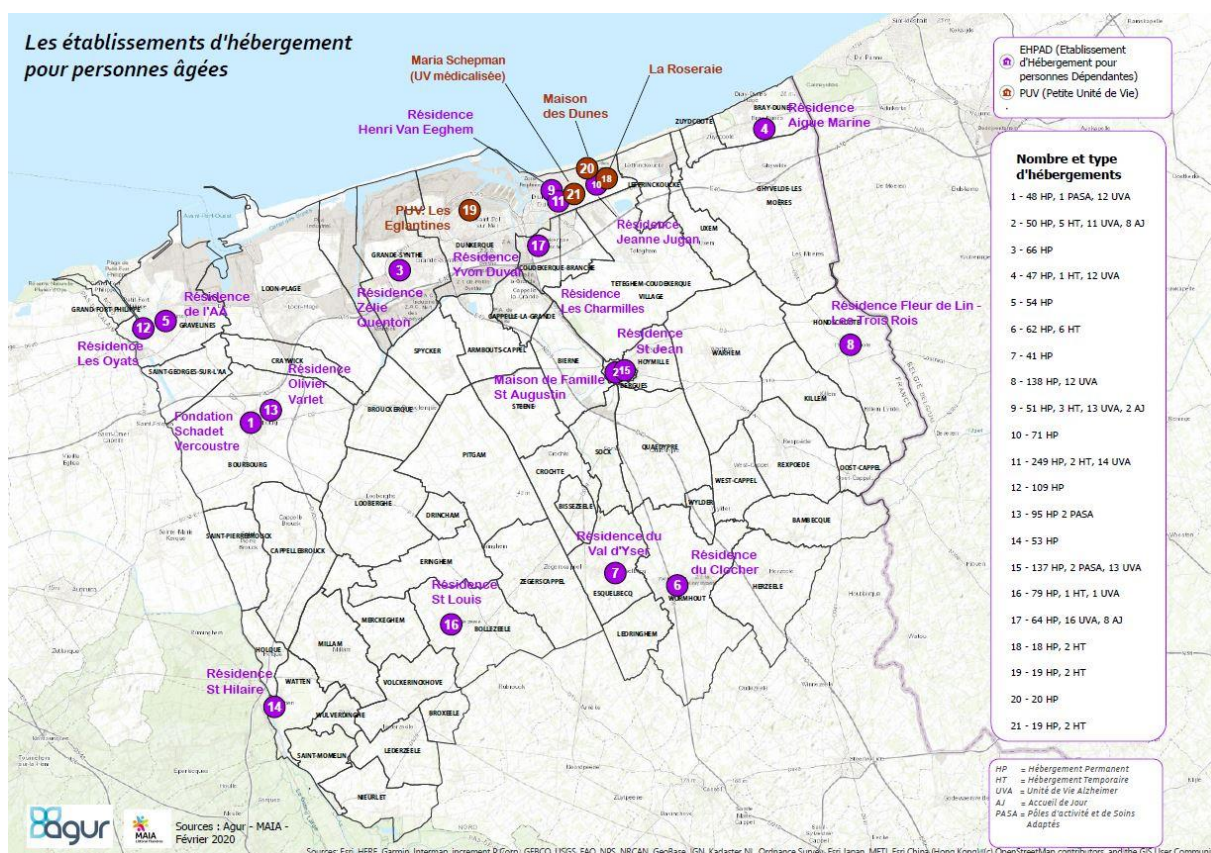
- Le premier concerne des aménagements plus ou moins lourds des logements. Il peut s'agir de la réorganisation de l'aménagement intérieur, de l'installation de sièges " monte-escaliers ", de baignoires à ouverture latérale, de lits plus hauts... ou encore de l'automatisation de certains éléments de la 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 télé médecine 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.*

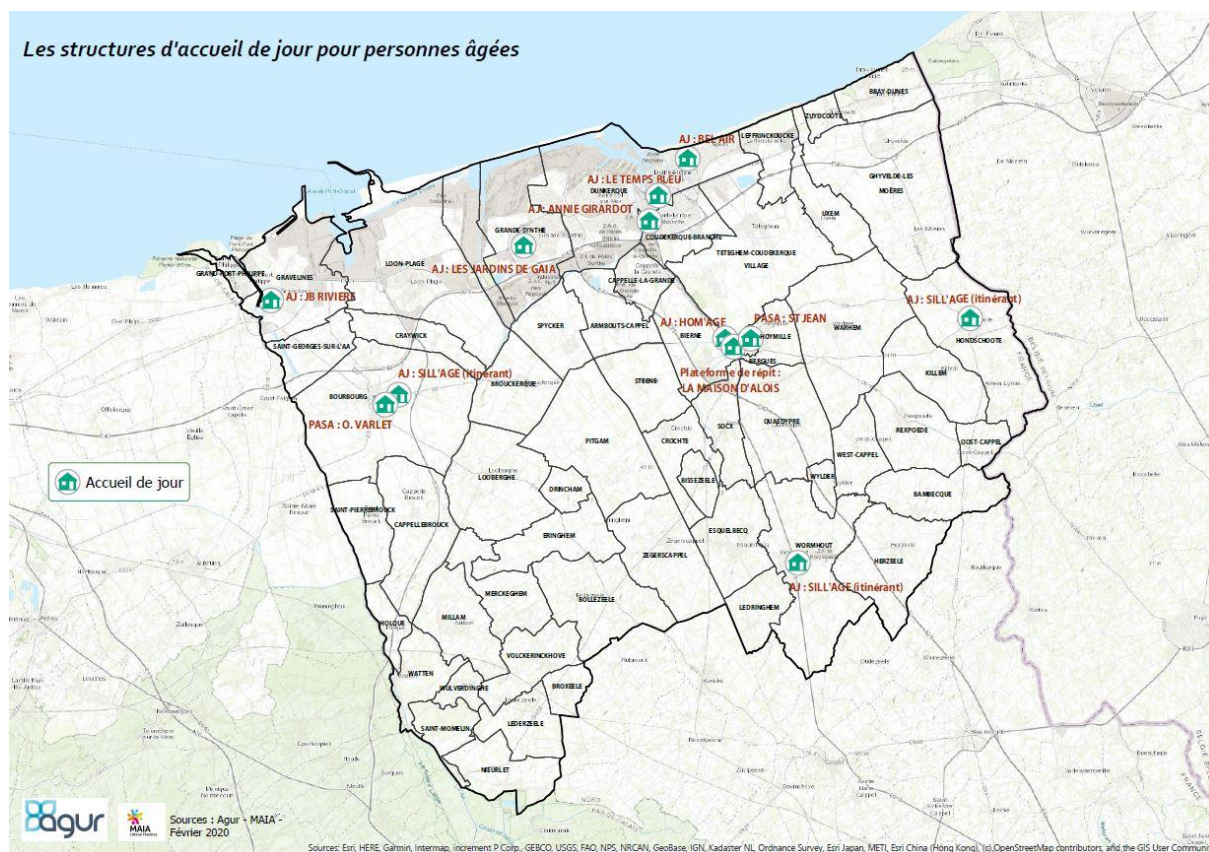
Quel habitat pour les personnes dépendantes ?

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.

A cette offre destinée aux personnes les plus dépendantes, s'ajoutent des structures d'accueil de jour.



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.

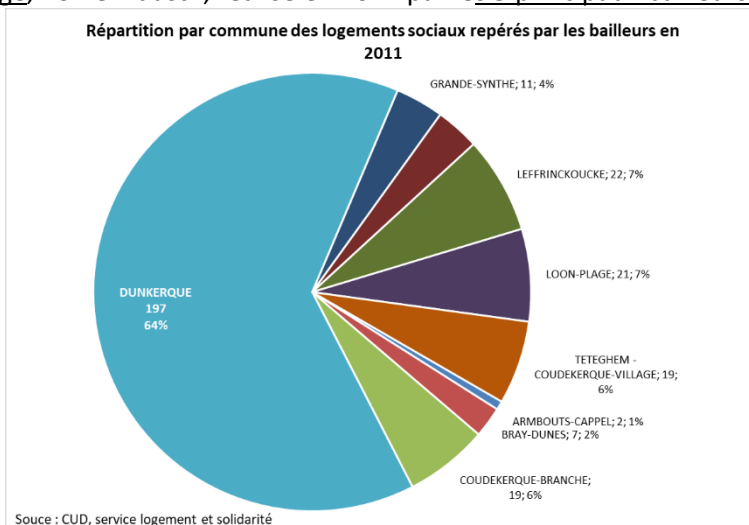
Ce recensement fait état de 308 logements adaptés à des degrés divers.

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.

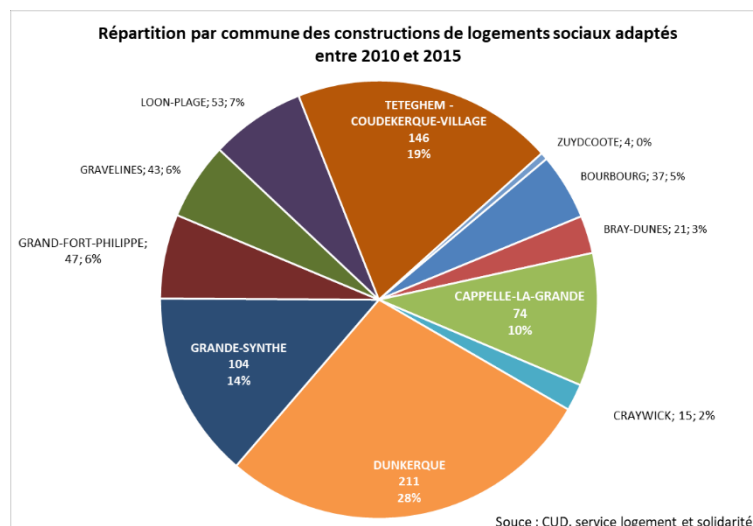


Les adaptations portent essentiellement sur la largeur des portes à 90 cm (281 logements), les circulations adaptées dans toutes les pièces (275 logements), des toilettes surélevées (122 logements), des douches avec siphon de sol (121 logements) et des lavabos adaptés (112 logements). Seuls 59 logements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



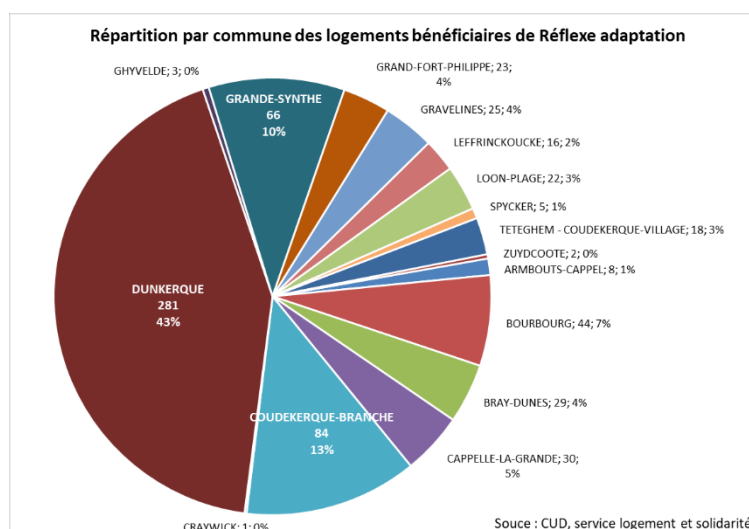
- Le troisième dispositif, concerne le suivi du plan Réflexe adaptation, mis en place par la collectivité depuis plusieurs années. Dans ce cadre, 640 particuliers et 17 bailleurs sociaux ont fait adapter leur logement entre 2000 et 2017.

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.

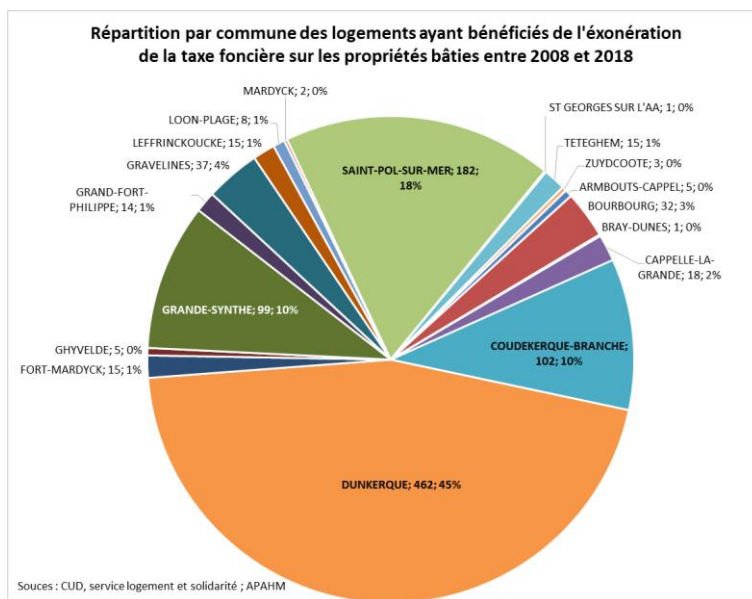
9 des 19 bailleurs présents sur le territoire sont concernés.

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 :

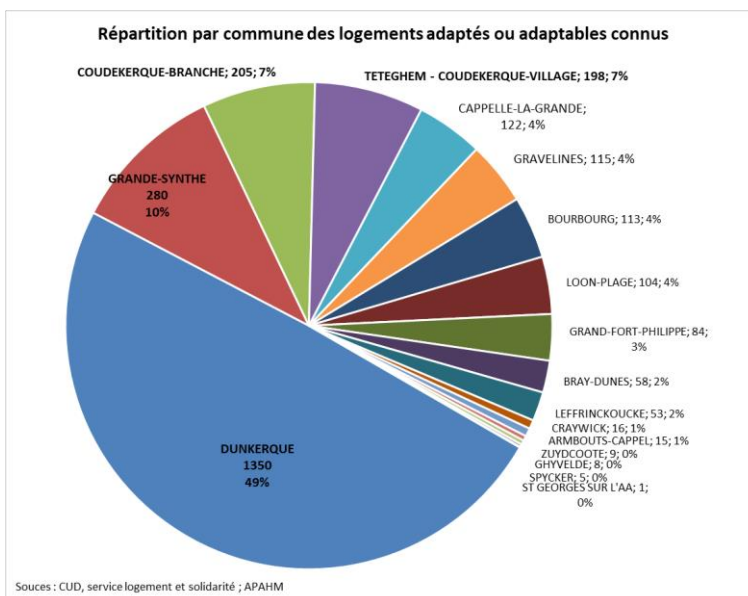
- les sanitaires 90 % des 1 083 opérations (970 interventions) ;
- l'accessibilité du logement 5 % (54 interventions) ;
- la domotique 4 % (44 interventions).



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 Tétheghem – 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.



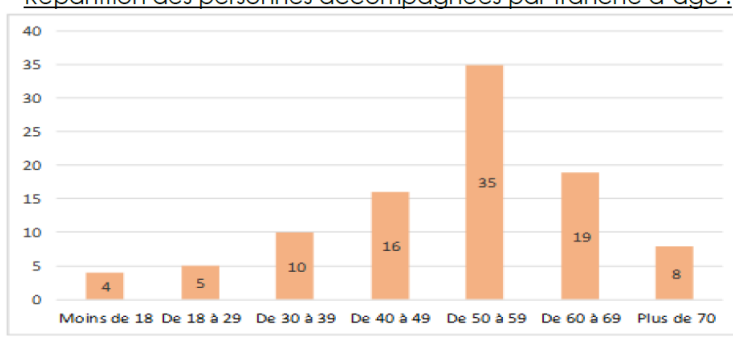
Il existe d'autres dispositifs d'aides au financement de l'adaptation des logements, Carsat, mutuelle, CCAS communaux... mais ceux-ci sont très majoritairement couplés avec les dispositifs étudiés.

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 :

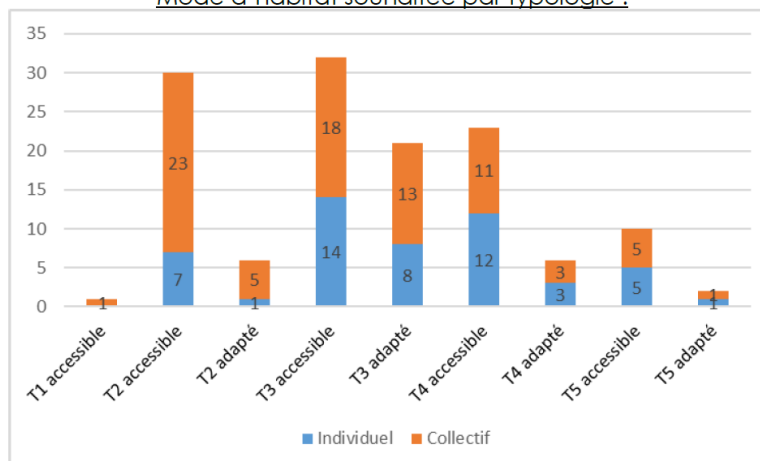


Source : Bilan C.T.T-A.P.A.H.M, 2017 Service Logement et Solidarité, Direction Solidarité - Développement Social

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

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025 a été approuvé le 20 décembre 2019.

1/ Bilan du schéma précédent 2012-2018 :

Quantitativement, les capacités d'accueil sont proches des objectifs du schéma départemental.

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 130 places et Leffrinckoucke 200 places pour le grand passage, Craywick 30 à 35 places et Bourbourg 20 à 25 places pour les aires d'accueil estivales (de délestage).

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 Tétheghem 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. A noter que la problématique des stationnements spontanés est limitée et saisonnière, n'induisant pas de problématique importante.

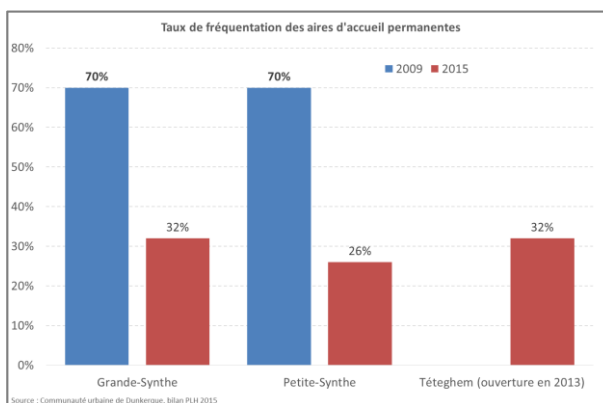
La communauté urbaine assure en régie directe la gestion des aires d'accueil.

2/ Fréquentation des aires d'accueil des gens du voyage de la CUD

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 Tétheghem 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.



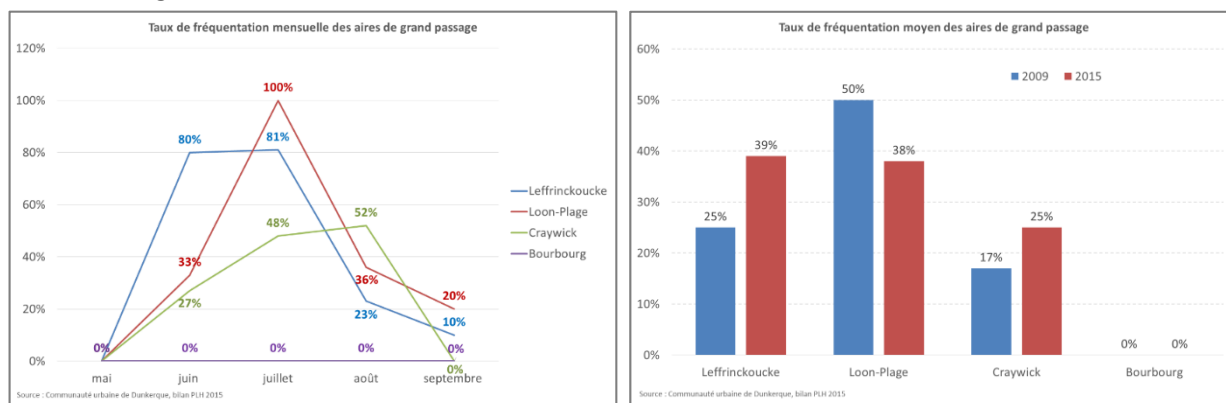
Le temps de séjour dans les aires permanentes est limité à 9 mois maximum (3 mois renouvelables 2 fois) sous réserve de scolarisation des enfants. La CUD constate une semi-sédentarisation d'une partie des personnes accueillies et observe une tendance à la hausse des séjours de 15 jours à 6 mois et de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

3/ Orientations du nouveau schéma départemental 2019-2025 :

Le schéma départemental fixe pour objectif sur le territoire de la CUD la réalisation :

- d'une aire d'accueil de 24 place sur la commune de Coudekerque-Branche ;
- de 16 terrains familiaux locatifs (TFL)/ habitat adapté (HA) sur la commune de Gravelines. Un projet de TFL est en cours.

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 à 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.

BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS

Le Ministère du Logement a développé une approche des besoins en logements à partir d'un outil d'estimation des besoins quantitatifs en logements : **OTELO**.

Cette approche est à l'échelle de la zone d'emploi, soit ici la CUD plus la CCHF, et se base sur une réflexion croisée de l'UR-HLM, la DREAL, Action Logement, l'INSEE et le territoire.

La méthode de calcul s'appuie sur l'évaluation de deux types de besoins :

- Les besoins «en stock», qui correspondent aux besoins identifiés de la population du territoire : les mal-logés, les sans-abris, les personnes en structures d'hébergement de transition et les personnes dont la demande de mutations en logement social a des difficultés à être satisfaite.
- Les besoins «en flux», qui correspondent aux besoins générés par les nouveaux arrivants sur le territoire, par les ménages dont la structure familiale évolue (divorce, jeunes qui souhaitent quitter le domicile parentale, personnes âgées qui se retrouvent dans des logements trop grands...) et par l'évolution du parc de logements existants (vacance, résidences secondaires, démolition, division pavillonnaire...).

En estimant chacun de ces besoins, on arrive à un volume final de logements estimés à produire sur la zone d'emploi.

Une mission a été confiée au bureau d'études Guy Taïeb Conseil, afin de confronter le modèle de prévision des besoins en logements d'OTELO à la connaissance des acteurs présents sur les territoires, afin de fiabiliser les paramètres de l'outil, tester des scénarios, débattre des résultats et apporter des éclairages complémentaires

Il ressort de cette étude des besoins annuels en logements estimés à 1 000 pour la zone d'emploi de Dunkerque (équivalent au territoire du SCoT de la région Flandre-Dunkerque).

Cette estimation rejoint celle réalisée par le SCoT Flandre-Dunkerque dans le cadre de sa révision.

		Besoins annuels
BESOINS EN FLUX	Evolution démographique	549
	Evolution du parc	153
	Besoin en renouvellement	139
	Démolitions	-145
	Reconstruction	130
	Restructuration	154
	Réduction de la vacance	-5
	Résidences secondaires	19
	Total besoins en flux	701
BESOINS EN STOCK	Hors logement (sans-abris et hébergement sociaux)	57
	Dans logement qui n'est pas le leur	136
	En inadéquation financière (locataires dont le loyer représente un taux d'effort > 40 % de leur revenu)	54
	Dans un logement de mauvaise qualité (sans sanitaire)	5
	En inadéquation physique (suroccupation)	4
	Dans le parc social (demande de mutation)	39
	Total besoins en stock	295
TOTAL BESOINS		996

Source : Etude de mise en pratique de l'outil OTELO, Guy Taïeb conseil, données UR-HLM, DREAL Hauts de France, Action Logement, INSEE.

CONCLUSION : CE QU'IL FAUT RETENIR

LE PARC DE LOGEMENTS

- En 2017, le parc immobilier de la CUD comptabilise un peu plus de 96 648 **logements**.
- **61 % sont des logements individuels**, 39 % sont des habitations collectives.
- Le parc est composé à **71 % de grands logements** (au moins 4 pièces) ; les petits logements sont majoritairement présents à Dunkerque.
- **88 % des habitations sont des résidences principales** (logement occupé de façon habituelle et à titre principal). **Les résidences secondaires (5,3 %) sont faiblement représentées** pour une région littorale, 52 % se trouvent à Bray-Dunes.
- **La vacance des logements est assez faible avec 6,3 %** ; elle réduit les possibilités d'emménagement et limite la mobilité résidentielle.
58 % 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.
- **Plus d'1 résidence principale sur 2 est occupée par son propriétaire**. Les ménages propriétaires sont inégalement représentés sur les communes de la CUD : les communes situées à l'est et en périphérie comptent plus de propriétaires.
- **45 % des logements ont été réalisés avant les années 1970**, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique.
- **Les logements locatifs privés constituent 17 % 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.
66% 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 sociaux 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 2,23 demandes pour une attribution.
- **La demande est plus forte dans les communes périphériques où l'offre de logement social y est plus rare.**
- 25,5 % 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 7 % des logements locatifs sociaux de l'agglomération de Dunkerque. Soit plus de 1 479 logements démolis, et plus de 614 à réhabiliter.

LA CONSTRUCTION NEUVE

- **L'augmentation du nombre de ménages crée des besoins en logements supplémentaires.**
- Au cours des 5 dernières années, **720 logements sont, en moyenne, commencés chaque année.**
3/4 de ces logements sont construits en renouvellement urbain.
- **4 communes de la CUD bénéficient de financements et de l'accompagnement de l'ANRU** (Agence Nationale pour la Renovation 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.
- **La capacité d'achat immobilier des ménages est plus faible qu'au niveau national.** Elle varie selon le type de ménage, mais aussi selon l'âge.
- 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

- **550 ménages ne sont pas ou mal logés sur le territoire.** Les structures d'hébergement d'urgence sont majoritairement implantées dans le centre d'agglomération.
- **1 800 migrants sont recensés par l'INSEE.**
- **L'offre de logements estudiantins semble suffisante**, les questions relatives à leur confort, à leur coût ou à leur localisation sont à explorer.
- **Le nombre de logements à destination des jeunes salariés est estimé comme suffisant.**
- **Une partie des seniors** 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 2 500 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 rotation 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 semblent être 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 entraine un besoin en logements supplémentaires	Où les produire ? Quels types de logements produire ?	- 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	- 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). (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)
Les propriétaires occupants sont majoritairement représentés à l'est et en périphérie de la CUD.	Comment réduire les disparités territoriales ?	- La segmentation spatiale engendre des inégalités sociales, qui sous-entendent un accompagnement renforcé, une présence de structures sociale plus importante.	- Prendre en compte et améliorer les facteurs environnementaux de santé sources d'inégalités territoriales : qualité de l'air, nuisances sonores, cadre de vie. (Enjeux du PACET : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; Déterminants environnementaux de la santé impactés : Air et bruit notamment)

Le parc locatif privé, bien que peu représenté, occupe une fonction « sociale » - 66% 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.	- 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.	- 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). (Enjeux du PACET : efficacité énergétique et déterminants de la santé impactés : facteurs socio –économiques, inégalités de santé, habitat)
3/4 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.	- 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.	- 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). (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)

20% des ménages ne disposent pas de véhicule, et vivent essentiellement dans le centre d'agglomération.	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 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), 1 479 logements seront démolis et 614 seront réhabilités, soit 7% du parc locatif social de l'agglomération.	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)
550 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 seniors en perte d'autonomie	Entraînent une anticipation des besoins en logements spécifiques, en lien avec le vieillissement de la population.	- 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 seniors ?	Travailler sur des logements adaptés aux seniors dans des secteurs favorables au vieillissement au regard des commerces et services à proximité (traduction dans l'OAP habitat). (Déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio –économiques, mobilité, habitat, cadre de vie)
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 ?	- La production de logements va-t-elle intégrer ces évolutions démographiques ? La production de logements est-elle la seule réponse ?	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 seniors dans des secteurs favorables au vieillissement au regard des commerces et services à proximité. Rendre la ville accessible à tous par une amélioration de la lisibilité des espaces publics et en améliorant la sécurité de tous les usagers : intégré cet enjeu dans l'OAP déplacement. <i>(Déterminants de la santé impactés : cohésion sociale et équité, facteurs socio – économiques, mobilité, habitat, cadre de vie)</i>
---	--	---	--