



PRÉFET DU NORD

DDTM
du Nord



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU NORD

Territoire Flandre Maritime

Réunion territoriale – 16 Octobre 2013

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

L'articulation avec les documents d'urbanisme et schémas locaux

Favorise la cohérence des interventions des différentes collectivités pour apporter une réponse efficace et adaptée aux besoins en logement et hébergement

Assure la cohérence territoriale

SCOT

Programmes
Locaux de
l'Habitat

Plan
Départemental
de l'Habitat

Assure la cohérence entre les politiques
habitat et les politiques sociales

Plan Départemental
d'Accès au Logement
pour les Personnes
Défavorisées

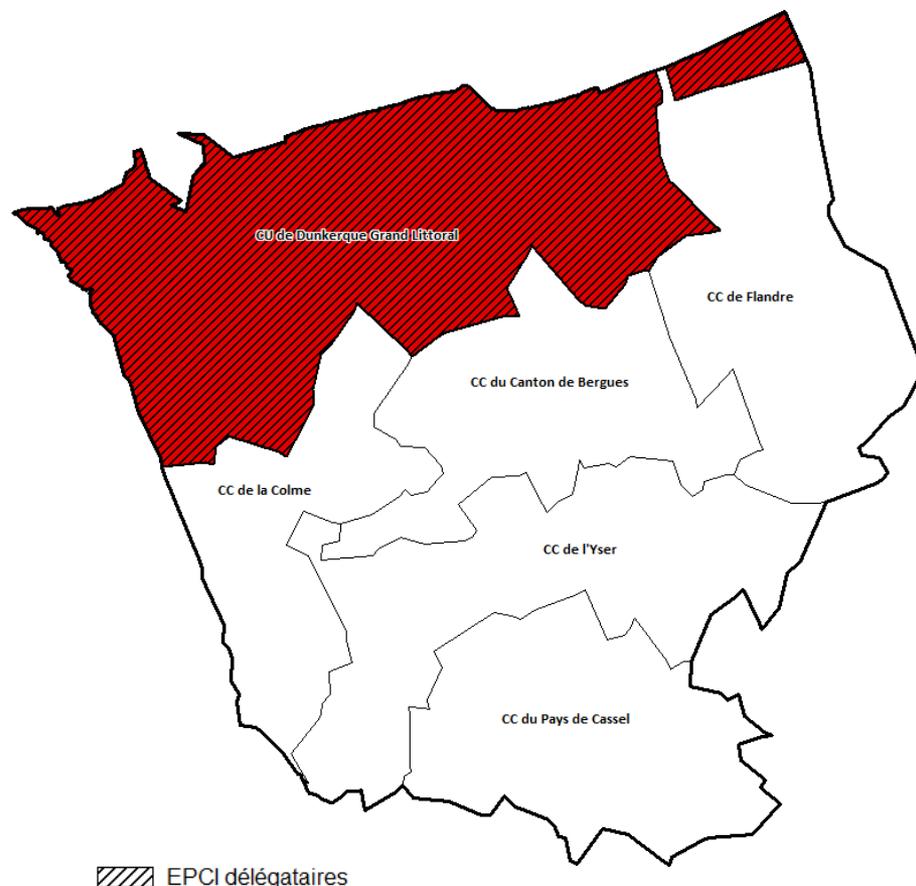
Schémas
départementaux
(organisation sociale et médico-
sociale, gens du voyage, etc.)

→ Reprise conforme des orientations dans le PDH

- - - → Prise en compte par le PDH

Des politiques d'habitat surtout localisées sur la CU de Dunkerque

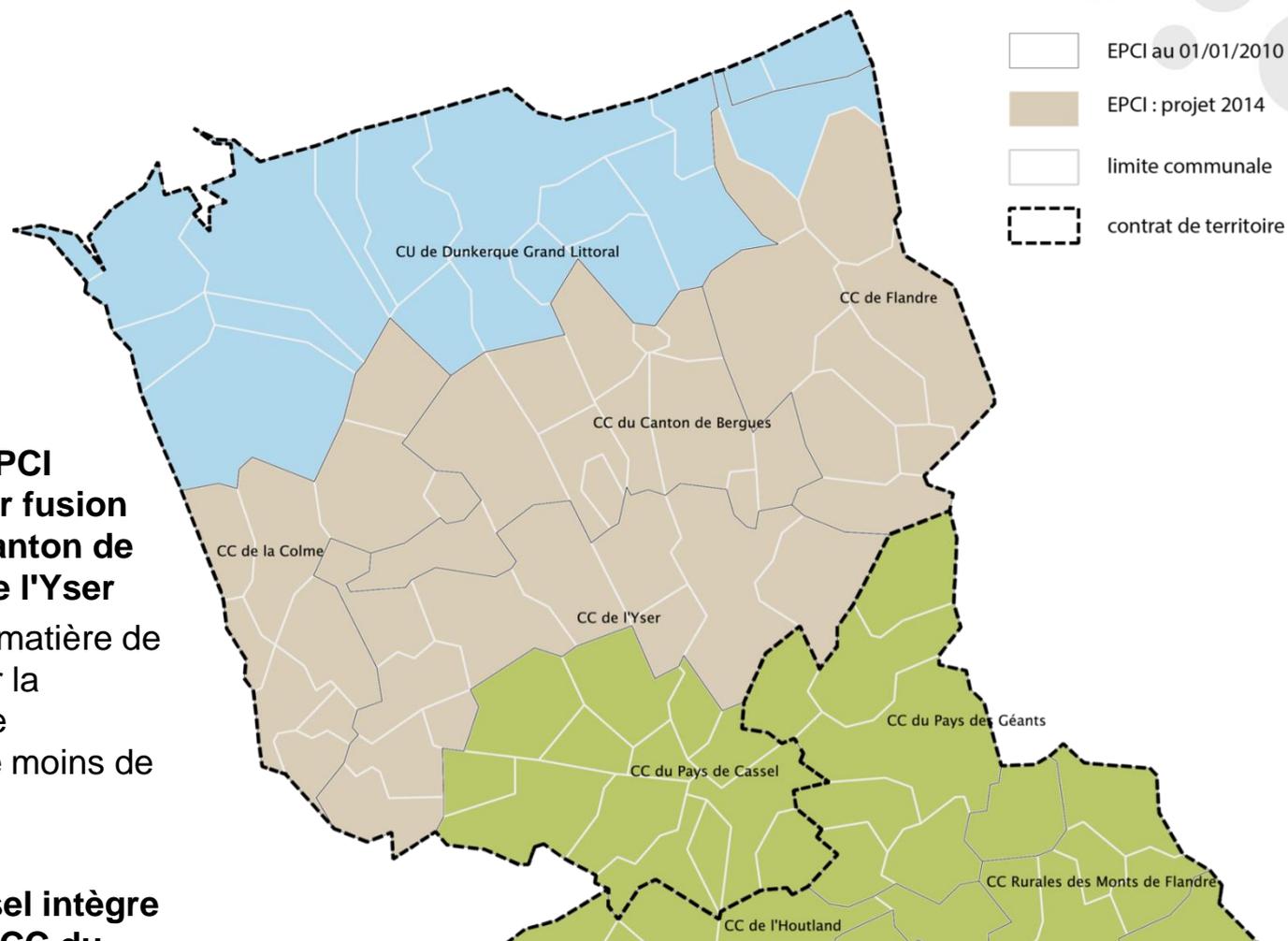
- **Un PLH récemment approuvé dans la CU de Dunkerque ; un territoire également délégataire des aides à la pierre**
- **Les objectifs de production neuve :**
 - SCOT de la région Flandre Dunkerque : 1200 lgts par an, soit 5 lgts par an pour 1000 habitants
 - PLH CUD : 600 lgts par an, soit 3 lgts par an pour 1000 habitants
- **En matière d'habitat privé**
 - Un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » en place sur la CUD sur la période 2012-2016
 - Un PIG « Habiter Mieux » sur le territoire Moulins de Flandre prévu à l'horizon 2014
- **En matière d'habitat social**
 - Deux programmes de renouvellement urbain à Dunkerque et Grande-Synthe



Etat d'avancement des PLH

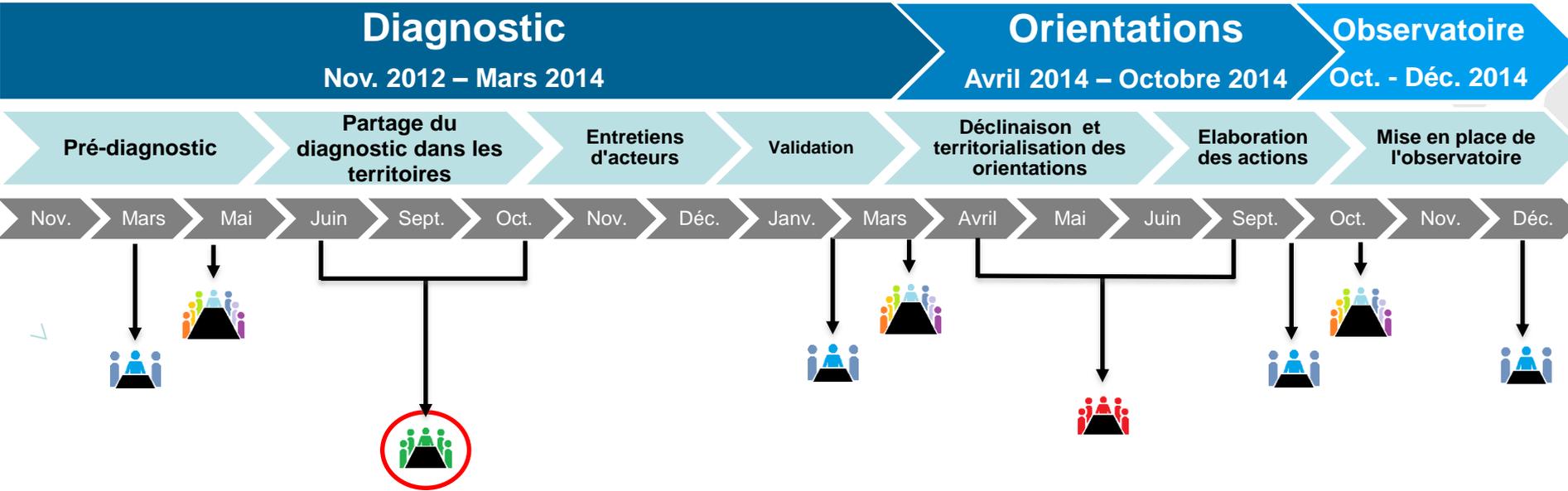
- approuvé
- en cours d'élaboration
- en révision
- sans PLH

Impact de l'évolution de l'intercommunalité sur le territoire



- **Création d'un nouvel EPCI d'environ 54 000 hts par fusion des CC la Colme, du Canton de Bergues, de Flandre, de l'Yser**
 - Pas d'incidence en matière de création de PLH car la principale commune (Wormhout) compte moins de 10 000 hts
- **La CC du Pays de Cassel intègre un autre EPCI avec les CC du Pays Cœur de Flandre**

Sources : département du Nord, mai 2013



	Réunion	Composition	Objectif
	Comité de pilotage	Etat, CG, ARH et association des bailleurs privés, ADCF, selon ordre du jour	Valider les phases techniques
	Comité de concertation	Comité de Pilotage et partenaires associés (EPCI dotés de PLH, CAF, CDC, Fédération des constructeurs, EPF, ADIL, AIVS, etc.)	Partager et valider les points clés du diagnostic et des orientations.
	Tables rondes	Selon thématique	Travailler collectivement sur les orientations avec les acteurs
	Réunions de territoire	Communes et EPCI, techniciens du CG, services de l'Etat, professionnels du parc public et privé, CDC, collecteurs 1 %, travailleurs sociaux, associations, etc.	Partager le diagnostic global sur le département et esquisser les enjeux locaux Faire s'exprimer le local sur ses problématiques propres à partir de la présentation d'un diagnostic territorial

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

Une production de logements insuffisante pour répondre aux besoins locaux

- Une diminution de la population plus rapide que dans les autres territoires, liée à un fort déficit migratoire
 - Un phénomène qui ne s'observe que sur la CUD, l'arrière-pays étant plus attractif
- Un vieillissement marqué
- Une dynamique de construction équivalente au département mais insuffisante pour répondre aux besoins locaux, élevés notamment à cause d'un desserrement des ménages rapide

	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	Indice de jeunesse 2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009	Besoins annuels en logement liés au desserrement des ménages (pour 1000 hts)	Indice de construction
SCOT Flandre Maritime	-0,3%	-0,8%	1,33	3,4%	2,44	4,2	3,4
Avesnois	-0,2%	-0,6%	1,29	2,8%	2,46	3,0	2,3
Cambrésis	0,1%	-0,2%	1,18	3,0%	2,40	2,7	3,1
Douaisis	0,1%	-0,3%	1,32	3,5%	2,50	3,0	3,8
Lillois	0,2%	-0,6%	1,59	2,7%	2,36	3,1	3,5
SCOT Flandre Intérieure	0,4%	0,0%	1,30	3,1%	2,53	3,3	5,1
Valenciennois	0%	-0,4%	1,36	3,3%	2,46	3,0	3,4
Nord	0,1%	-0,5%	1,43	3,0%	2,41	3,2	3,4

Un déficit migratoire sur l'ensemble des classes d'âge

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999 et 1999-2009

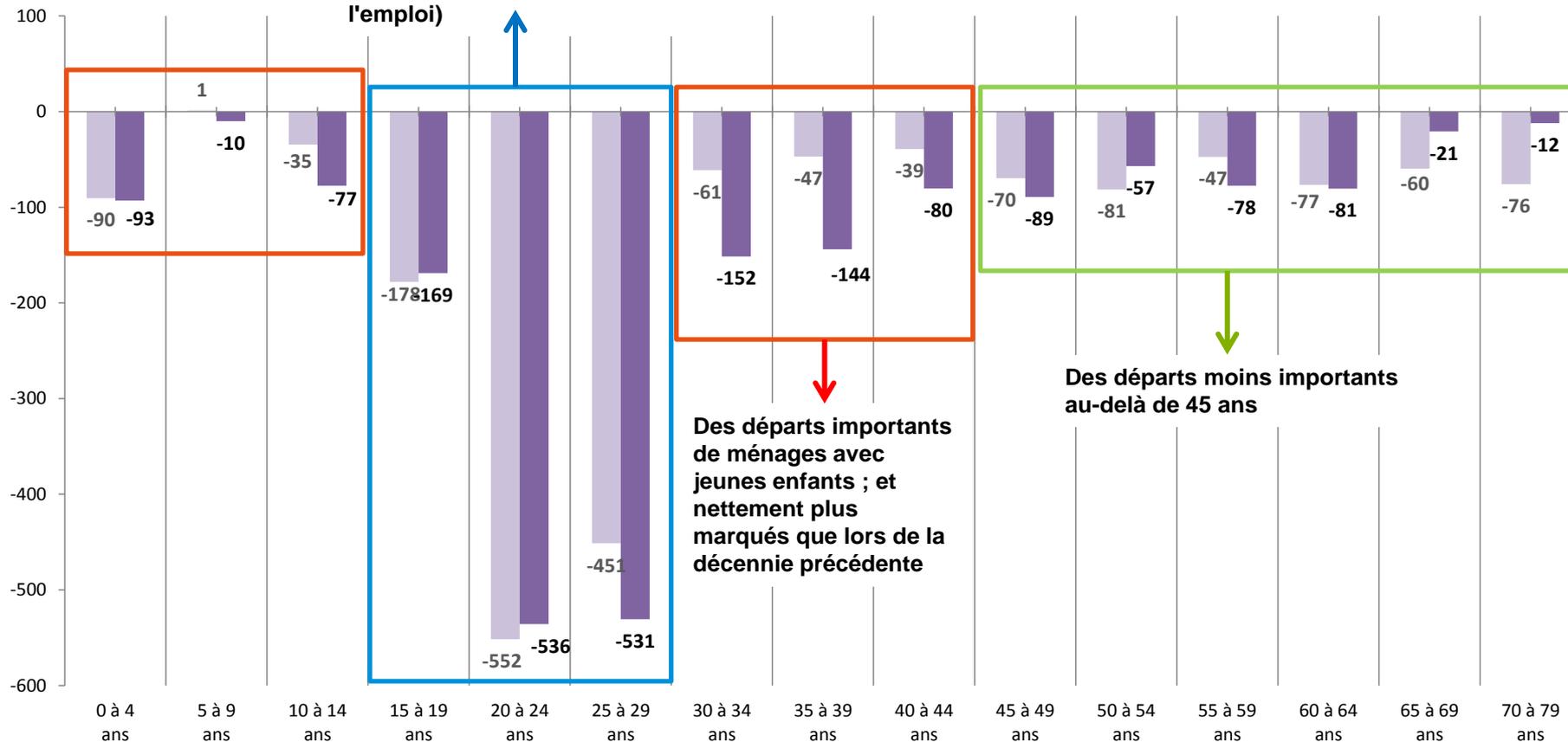
SCOT Flandres Maritimes

1990-1999

1999-2009

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009

Des départs très importants de jeunes ménages, (études supérieures, accès à l'emploi)

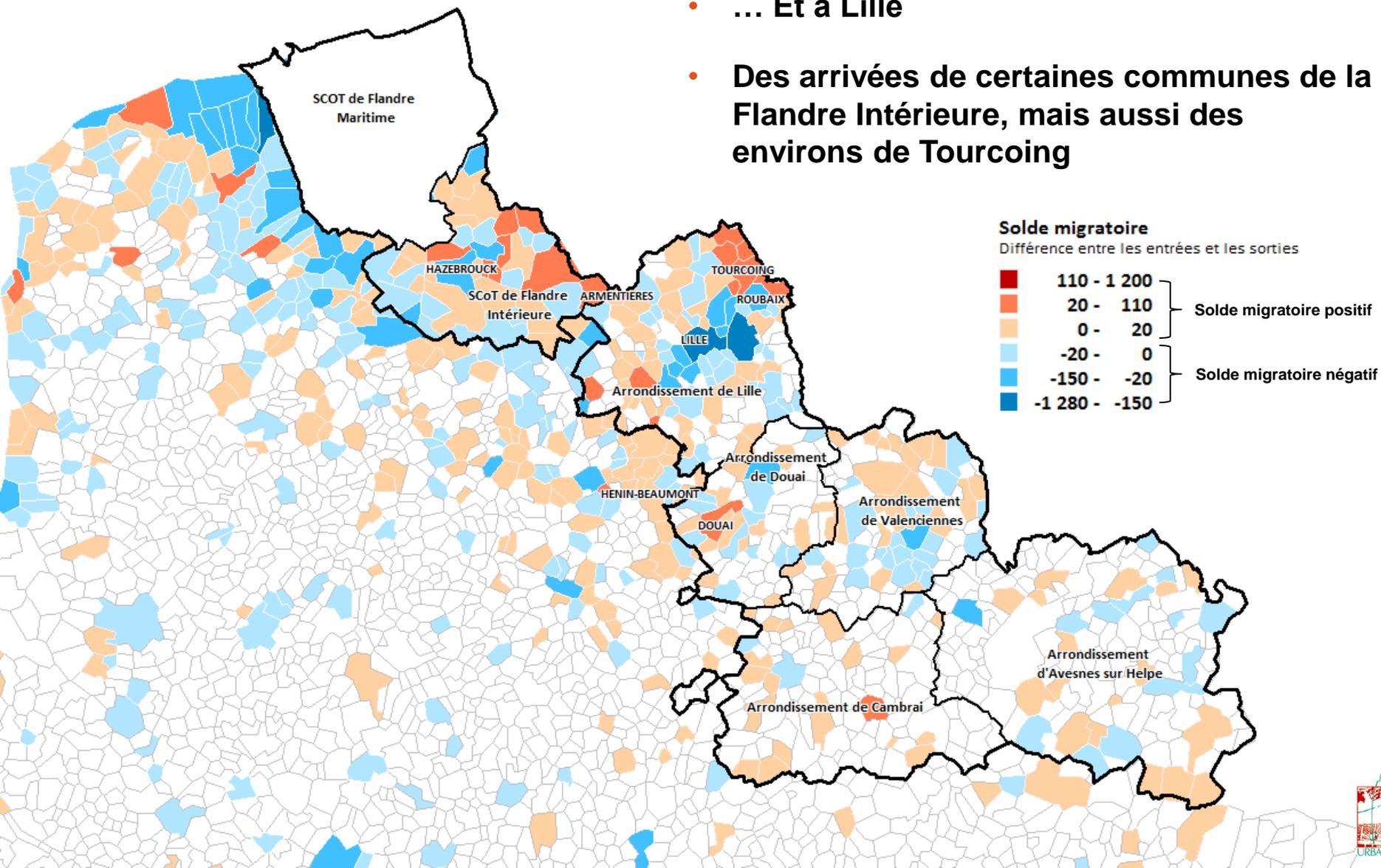


Des départs importants de ménages avec jeunes enfants ; et nettement plus marqués que lors de la décennie précédente

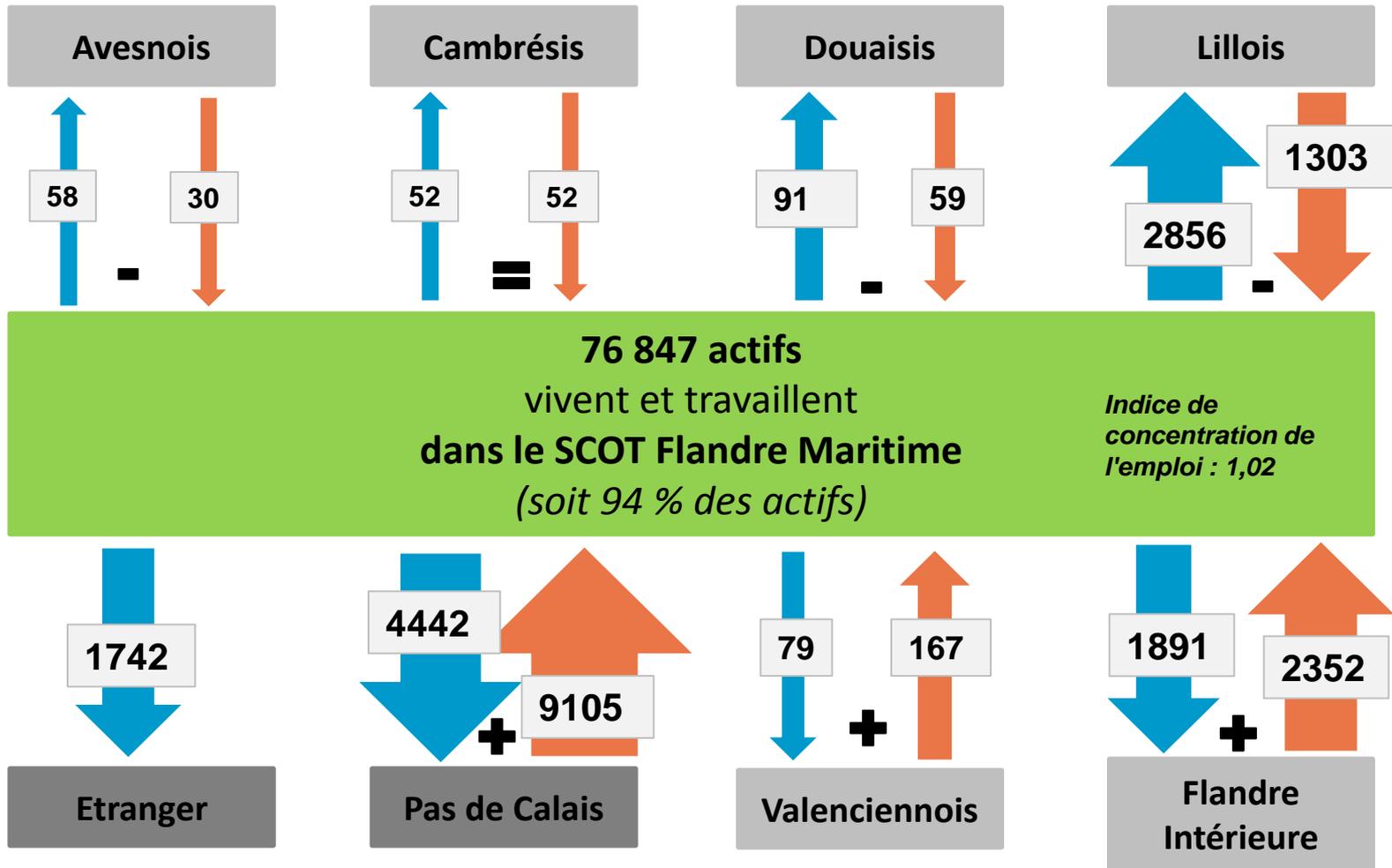
Des départs moins importants au-delà de 45 ans

Un fort report de population dans le Pas de Calais

- ... Et à Lille
- Des arrivées de certaines communes de la Flandre Intérieure, mais aussi des environs de Tourcoing



D'importants flux domicile-travail avec le Pas de Calais, la Flandre Intérieure et le Lillois



Des profils socio-économiques proches du département

- **Un taux de chômage et des niveaux de revenus équivalents au département**
 - Mais des disparités importantes entre la CUD et l'arrière-pays
- **Un parc social très présent**
 - Permettant de limiter les situations de précarité dans le parc privé
 - Des disparités importantes entre la CUD (33% de logements sociaux) et le territoire hors CUD (8%)

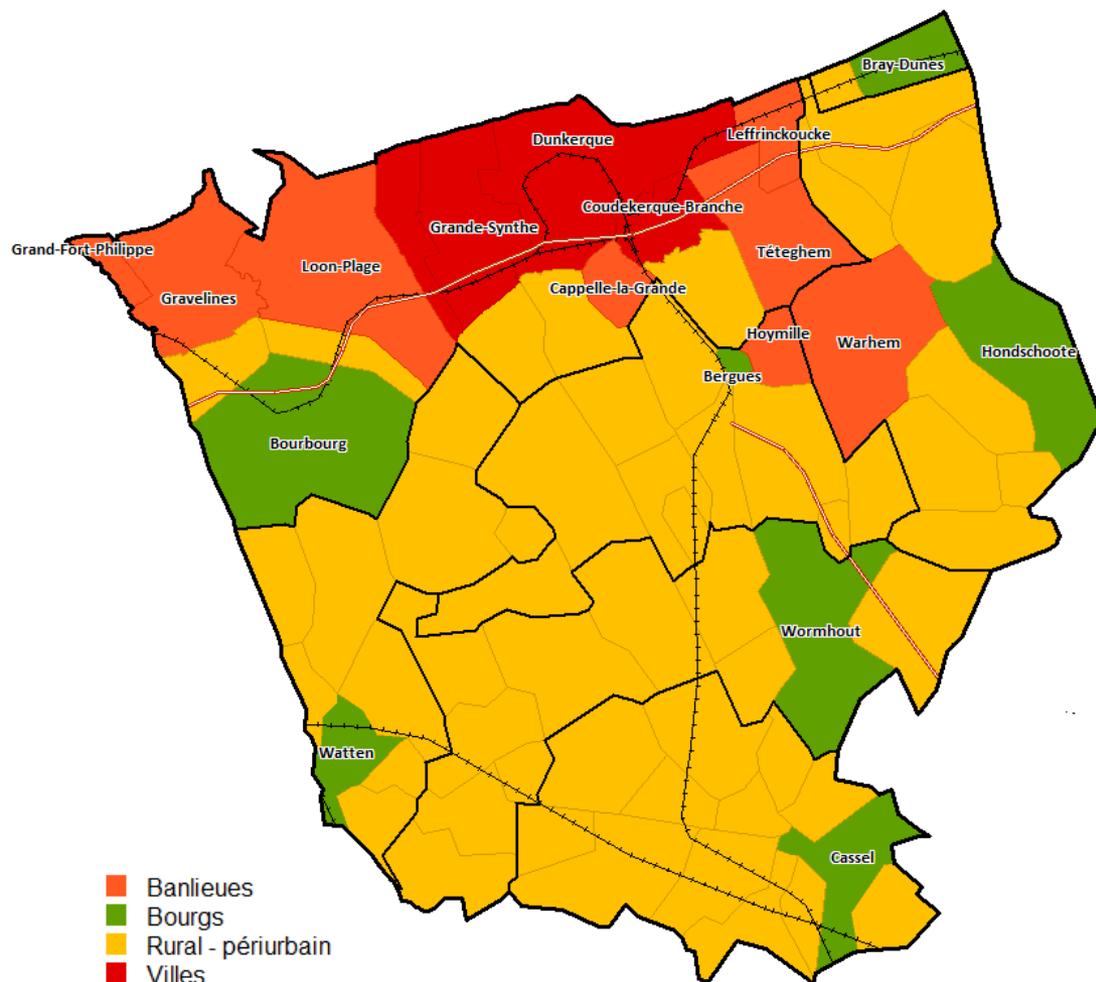
	Taux de chômage en 2009	Taux d'évolution annuel des demandeurs d'emploi (cat. A) 2007-2011	Revenu annuel médian par UC (2010)	Ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15ans	% des locataires HLM en 2009
SCOT Flandre Maritime	15%	7,1%	16 759 €	10%	26%
Avesnois	18%	10,0%	14 795 €	15%	18%
Cambrésis	16%	6,6%	15 920 €	15%	9%
Douaisis	16%	7,4%	16 091 €	14%	20%
Lillois	14%	8,1%	18 009 €	12%	21%
SCOT Flandre Intérieure	10%	8,1%	18 062 €	8%	12%
Valenciennois	17%	8,1%	15 077 €	16%	20%
Nord	15%	8,0%	16 768 €	13%	20%

Les caractéristiques du parc privé

	Part du parc privé au sein de l'ensemble des résidences principales	Part des propriétaires occupants au sein du parc privé	Part du parc privé construit avant 1949	Part du parc privé construit après 1999	Part des RP de 1 ou 2 pièces au sein du parc privé	Part des RP sans baignoire ni douche au sein du parc privé	Part des RP sans chauffage central
Flandre Maritime	73%	76%	27%	6%	8%	2%	13%
Avesnois	79%	76%	54%	5%	6%	3%	17%
Cambrésis	89%	75%	54%	5%	8%	3%	13%
Douaisis	76%	74%	40%	7%	7%	2%	13%
Flandre Intérieure	86%	79%	42%	10%	6%	3%	21%
Lillois	77%	68%	45%	6%	19%	1%	6%
Valenciennois	77%	71%	48%	7%	9%	2%	13%
Nord	78%	72%	44%	6%	13%	2%	10%

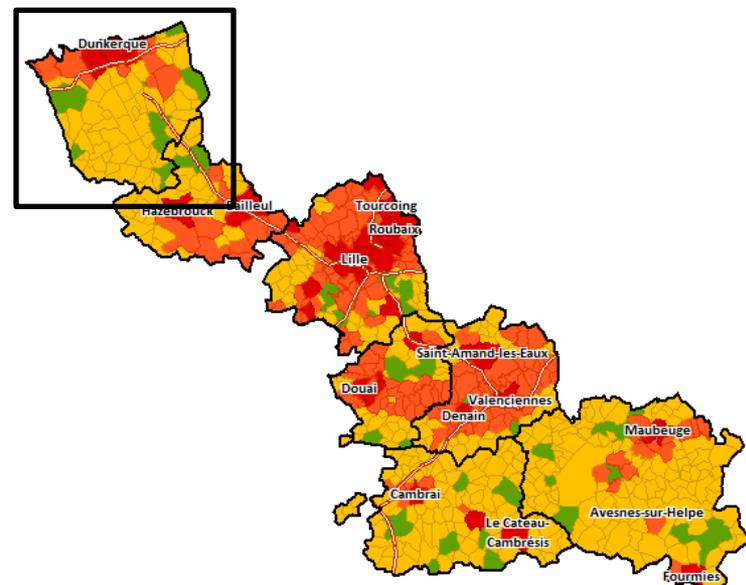
- La part du parc privé est moins importante que dans les autres territoires du département.
- Les trois-quarts du parc privé sont en propriété occupante.
- Un parc privé qui se distingue par la faible part de logements anciens.

La classification communale



- **Une dichotomie entre :**

- Le littoral très urbanisé et organisé autour de Dunkerque
- Et l'arrière pays beaucoup plus rural, avec un maillage de bourgs permettant un accès facile aux commerces et services de première nécessité



Les particularités de la Flandre Maritime, par rapport au département

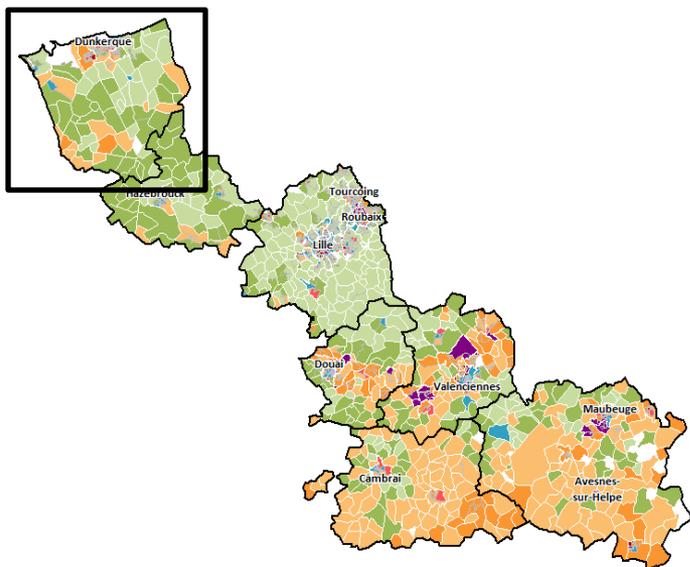
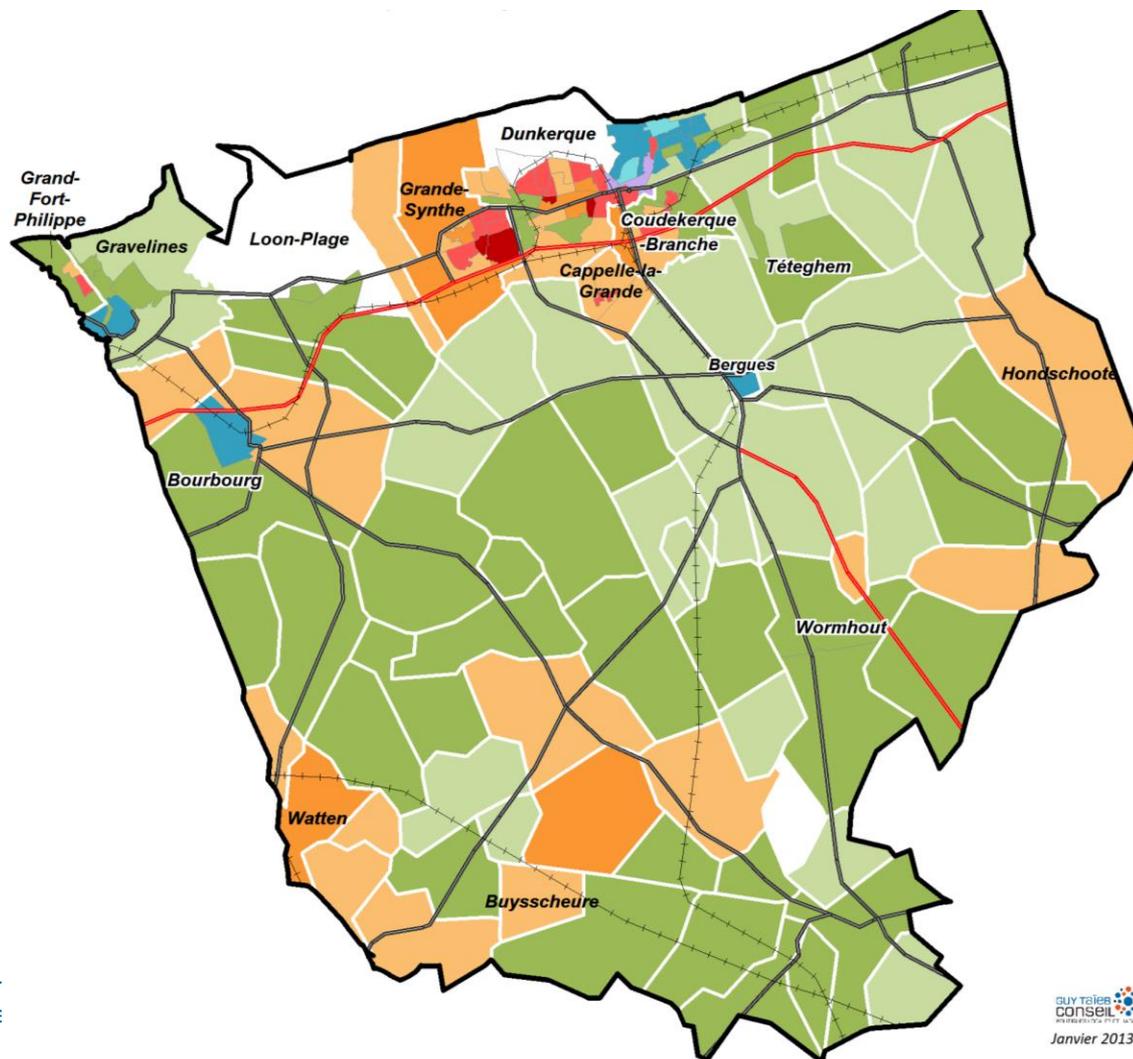
	Population 2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 1999-2009	Part des résidences principales construites avant 1949	Part des locataires HLM en 2009	Revenu Médian par UC	Indice de construction par an / 1000 habitants 1999-2009
Villes - Flandre Maritime	136 412	-1,2%	3,2%	2,31	0,4%	15%	34%	15 506 €	2,3
Total Villes	1 231 244	-0,7%	2,5%	2,27	0,9%	36%	25%	15 938 €	3,0
Banlieues - Flandre Maritime	48 319	-1,0%	5,0%	2,56	1,2%	14%	26%	18 077 €	3,1
Total Banlieues	856 708	-0,5%	3,7%	2,55	1,4%	34%	19%	17 250 €	3,6
Bourgs - Flandre Maritime	23 115	-0,1%	3,0%	2,44	0,9%	35%	18%	16 148 €	3,2
Total Bourgs	118 900	-0,1%	3,0%	2,42	0,9%	41%	15%	16 803 €	3,4
Rural - Flandre Maritime	56 947	0,3%	3,2%	2,67	1,1%	33%	6%	18 902 €	6,3
Total Rural	365 088	0,1%	3,0%	2,62	0,6%	47%	4%	19 091 €	4,6
Total SCOT Flandre Maritime	264 793	-0,8%	3,4%	2,44	0,6%	20%	26%	16 759 €	3,4
Nord	2 571 940	-0,5%	3,0%	2,41	1,0%	37%	20%	16 768 €	3,4

- Pour les villes et banlieues
 - Un déficit migratoire et un vieillissement plus marqués que l'ensemble des villes du Nord
 - Une dynamique de construction et un développement de l'emploi plus faibles également
 - Un parc HLM plus représenté et un parc plus récent
- Pour les bourgs
 - Un profil très proche de l'ensemble des bourgs du département ; des revenus un peu plus faibles
- Pour les communes rurales-périurbaines
 - Une dynamique de construction et un développement de l'emploi plus forts

Une approche multicritères : la typologie à l'échelle des IRIS

- Un territoire marqué par l'accession à la propriété individuelle
- Des niveaux de revenus intermédiaires ; un peu plus élevés autour de Bergues

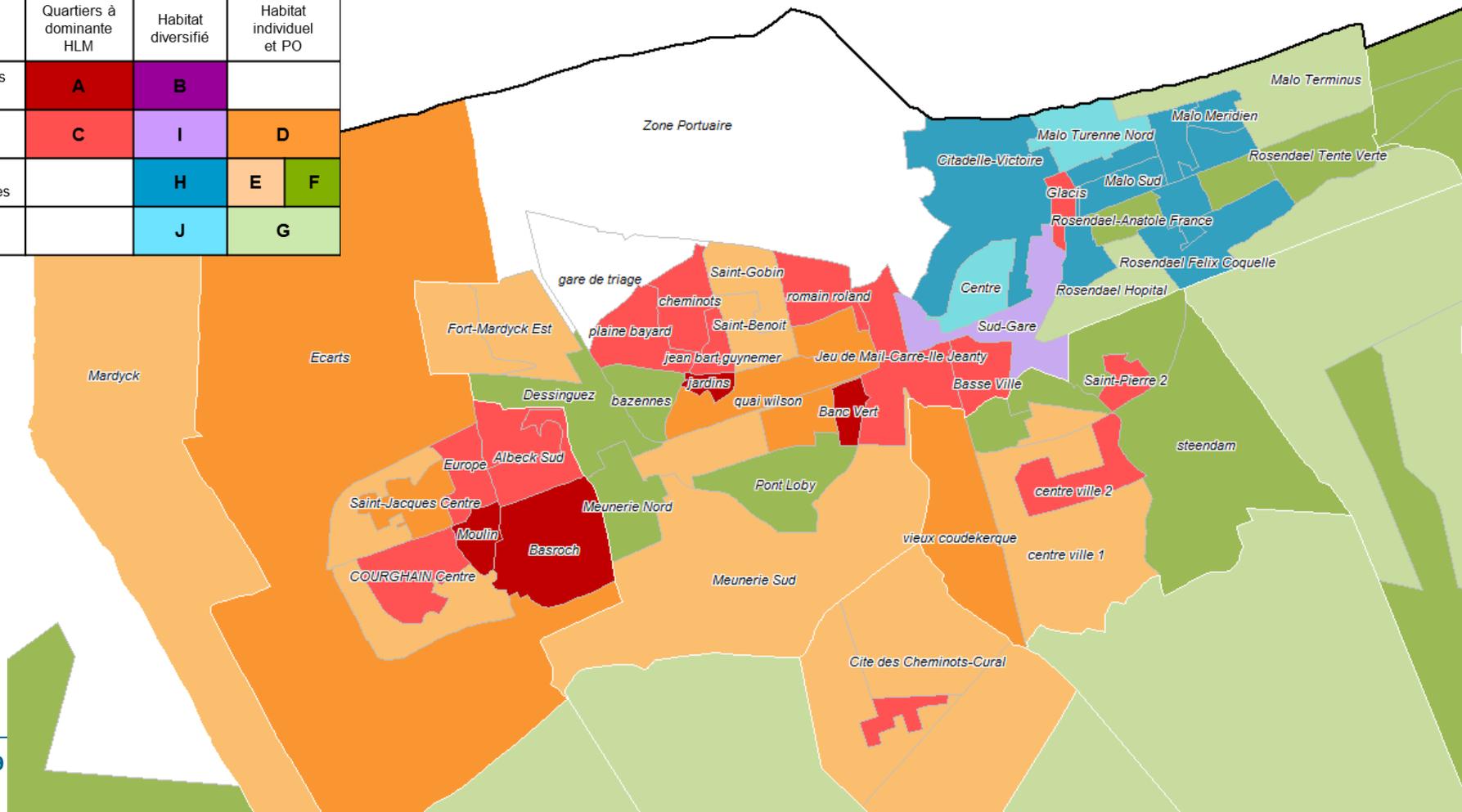
	Quartiers à dominante HLM	Habitat diversifié	Habitat individuel et PO
Revenus très faibles	A	B	
Revenus modestes	C	I	D
Revenus intermédiaires		H	E F
Revenus élevés		J	G



Une approche multicritères : la typologie à l'échelle des IRIS (zoom Dunkerque)

- Des niveaux de revenus élevés et un habitat diversifié au centre-ville
- Sur le reste de la commune, des quartiers à dominante HLM avec pour certains des revenus très faibles, séparés par de l'habitat individuel aux revenus intermédiaires.

	Quartiers à dominante HLM	Habitat diversifié	Habitat individuel et PO	
Revenus très faibles	A	B		
Revenus modestes	C	I	D	
Revenus intermédiaires		H	E	F
Revenus élevés		J	G	



Synthèse du pré-diagnostic

- Un bassin d'habitat où une très grande partie de la population vit et travaille...
- ... mais une dynamique de l'emploi insuffisante pour maintenir les jeunes et une dynamique de construction trop faible pour répondre aux besoins locaux.
- Un fort report géographique des familles avec enfants, de la CUD vers l'arrière-pays et qui tend à dépasser les limites du territoire (Flandre intérieure et Pas de Calais).
- Un territoire attractif du point de vue de l'emploi, pour la Flandre Intérieure et le Pas de Calais ; un équilibre habitat / emploi à conserver
- Un parc social davantage représenté que dans le reste du département ; mais polarisé sur la CUD, avec quelques quartiers parmi les plus défavorisés du département.

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

3. Enjeux opérationnels du territoire

► *Focus sur les principaux enjeux issus du pré-diagnostic et approche opérationnelle*

1. Fluidifier les parcours résidentiels

2. Améliorer le parc privé

3. Lutter contre la précarité énergétique

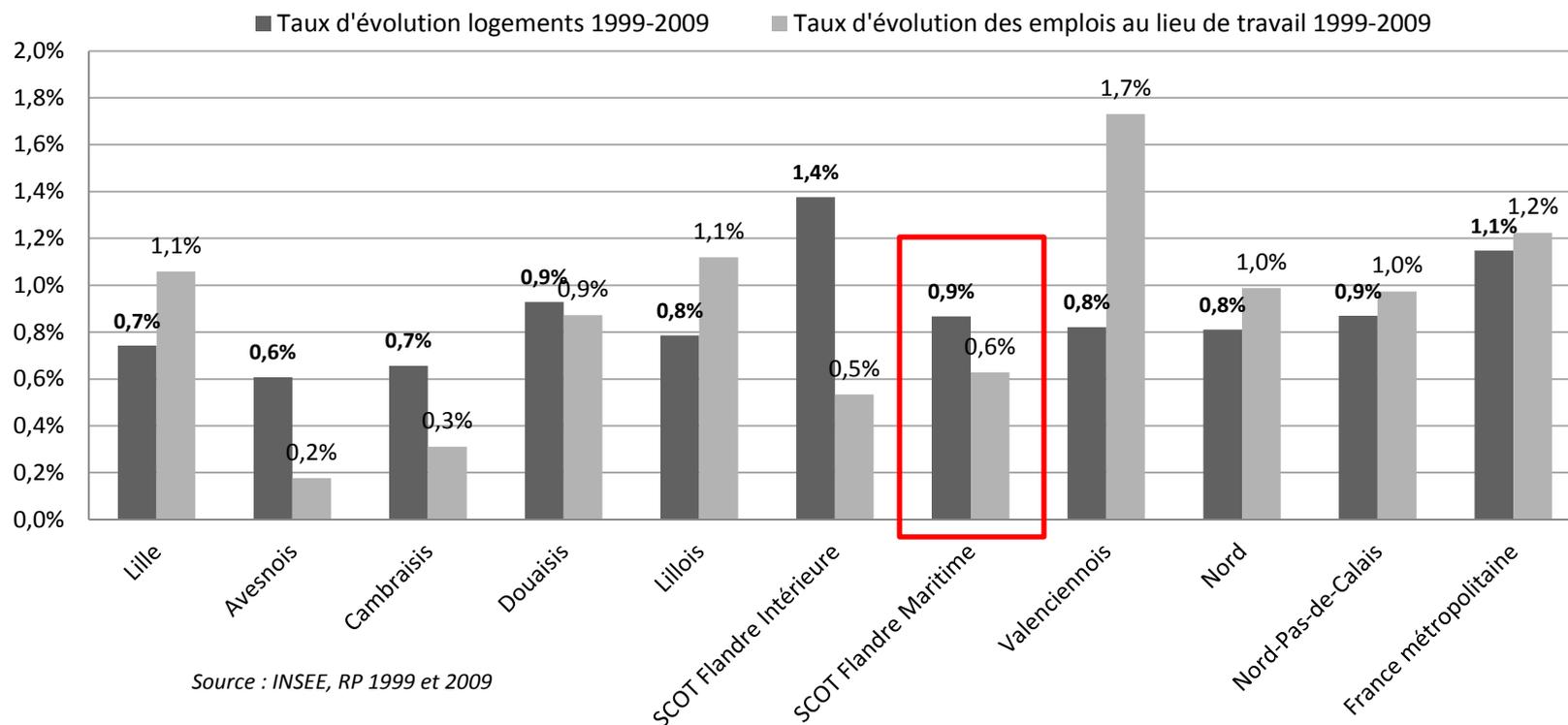
4. Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement

Une production de logements assez peu dynamique

→ Quels types de logements construits ? Une production suffisante pour répondre aux besoins ?

- Une croissance des logements légèrement plus dynamique que celle de l'emploi

Croissance comparée du parc de logements et des emplois



Une production de logements assez peu dynamique

→ Quels types de logements construits ? Une production suffisante pour répondre aux besoins ?

- Environ 900 logements construits en moyenne par an entre 1999 et 2009
- Une production neuve qui ne couvre pas les besoins internes

Chiffres exprimés par an pour 1000 habitants, par an entre 1999 et 2009	(1) Besoins liés au desserrement des ménages	(2) Renouvellement du parc	(3) Variation des log. vacants et rés.s secondaires	Point mort (1+2+3)	Construction neuve 1999-2009 (SITADEL)	Effet démographique de la construction
Lille	3,9	-0,2	-3,1	0,6	3,8	3,3
Avesnois	3,0	-0,3	0,4	3,1	2,3	-0,9
Cambrasis	2,7	0,2	0,0	2,9	3,1	0,2
Douaisis	3,0	0,1	0,6	3,7	3,8	0,1
Lillois	3,1	0,2	-0,5	2,8	3,5	0,7
SCOT Flandre Intérieure	3,3	-0,3	0,6	3,6	5,1	1,5
SCOT Flandre Maritime	4,2	-0,2	0,5	4,4	3,4	-1,1
Valenciennois	3,0	0,0	0,5	3,5	3,4	-0,1
Nord	3,2	0,1	0,0	3,2	3,4	0,2
Nord-Pas-de-Calais	3,2	0,3	0,2	3,7	4,0	0,3
France métropolitaine	2,3	0,1	0,7	3,1	5,8	2,7

Traitement GTC, d'après INSEE RP99 et 2009

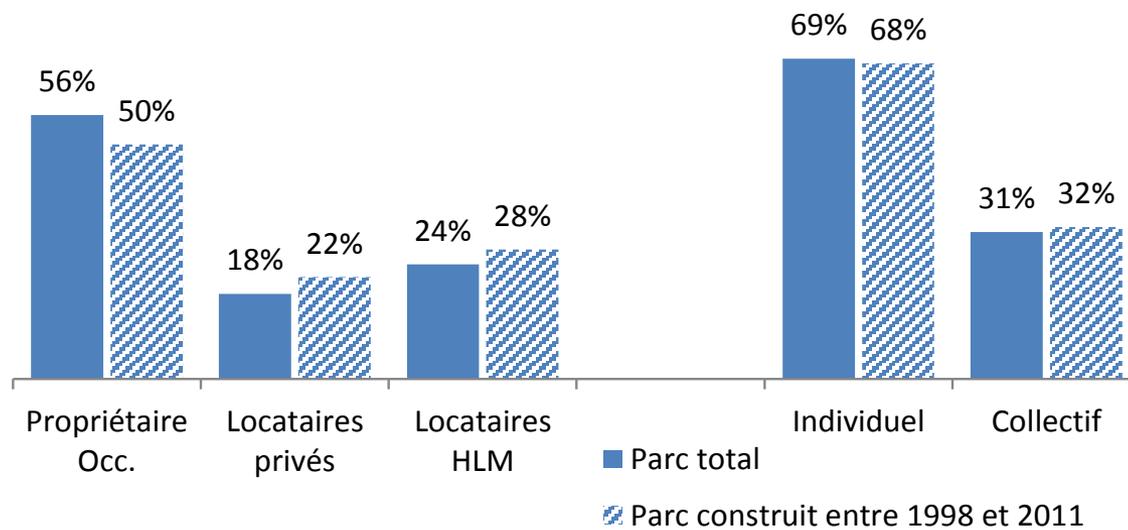
Une production de logements assez peu dynamique

→ Quels types de logements construits ? Une production suffisante pour répondre aux besoins ?

- **Une construction neuve qui conforte les formes urbaines existantes**
 - Concernant la part de l'offre sociale parmi les logements récents, il faut tenir compte des opérations de reconstruction réalisées sur la CUD dans le cadre de l'ANRU

Type et statut d'occupation des logements construits entre 1998 et 2011 dans la Flandre Maritime

Source : FILOCOM 2011



Une faible représentation du parc social sur le territoire

→ *Quelle demande exprimée ? Quelle adéquation avec l'offre de logements ?*

- **Près de 8 000 demandes exprimées au 1er Juillet 2009**
 - Dont 90 % s'expriment sur la CUD
 - 28 % des demandes avaient été déposées il y a plus d'un an (34 % dans le département)
- **Un profil familial semblable au département**
 - 49 % de petits ménages (1 ou 2 personnes)
 - Mais un parc qui se caractérise par une très forte proportion de grands logements (48 % de T5 et +, contre 23 % dans le département)
- **Des demandeurs moins précaires qu'en moyenne dans le département**
 - 74 % sont éligibles au PLAI, contre 78 % dans le Nord
 - 43 % des logements ont des niveaux de loyers inférieurs au PLAI (44 % dans le Nord)
- **Une demande qui s'exprime davantage depuis le parc social**
 - 47 % des demandeurs sont déjà locataires HLM (40 % dans le Nord)
 - Davantage de demandes de mutations inter-organismes (27 % de la demande, contre 16 % dans le département)

Une forte représentation du parc social sur le territoire

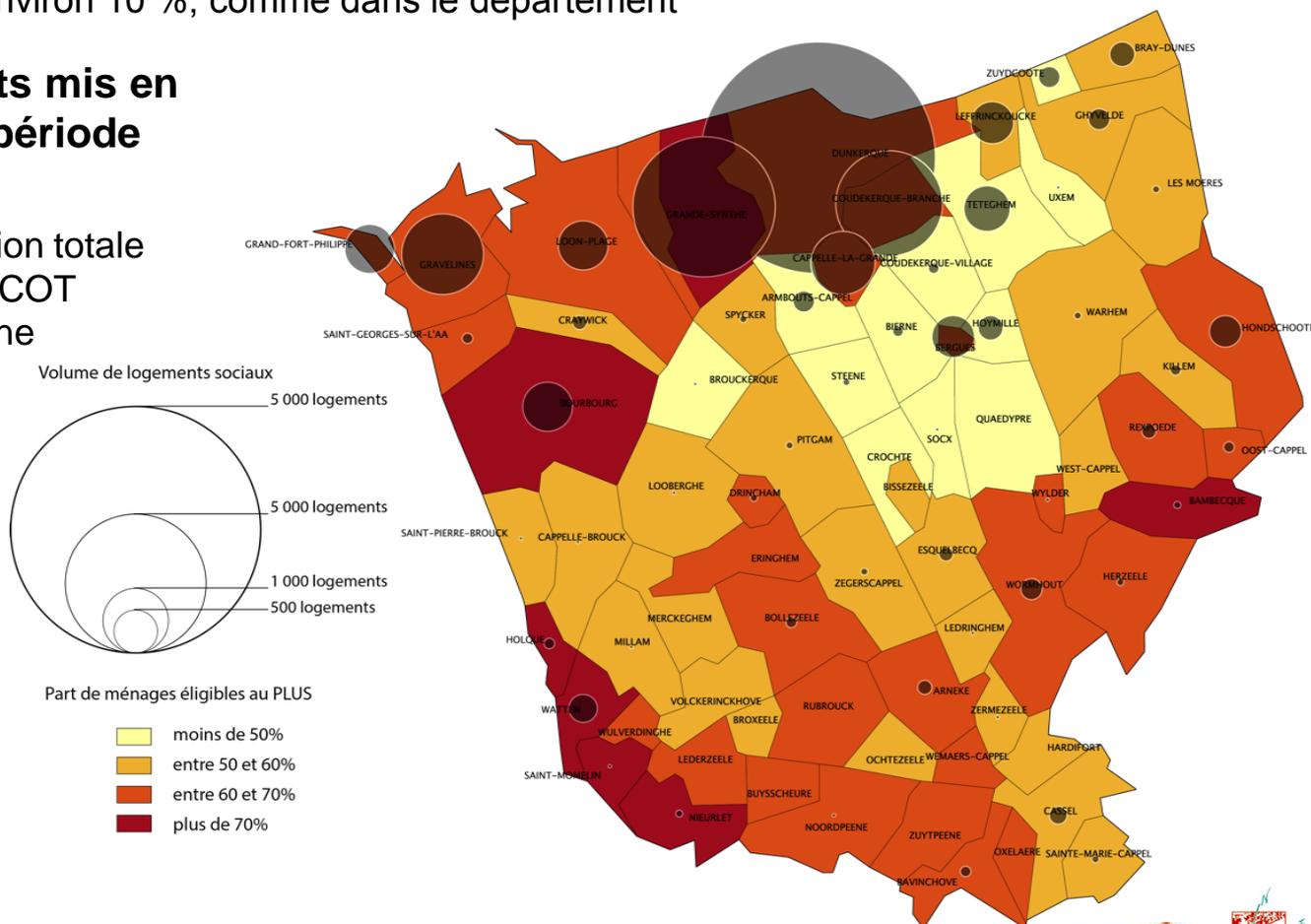
→ Quels efforts de production sur la période récente ?

- **29 800 logements sociaux au 1er Janv. 2012 (RPLS) dans le SCOT Flandre Maritime**
 - Soit 28 % du parc de résidences principales
 - Un taux de rotation d'environ 10 %, comme dans le département

- **Environ 3 900 logements mis en service au cours de la période 2000 - 2010**

- Soit 43 % de la production totale de logements dans le SCOT (contre 40 % en moyenne dans le département)

- **Près de 80 000 ménages sont éligibles au PLUS (soit 75% des ménages du territoire)**

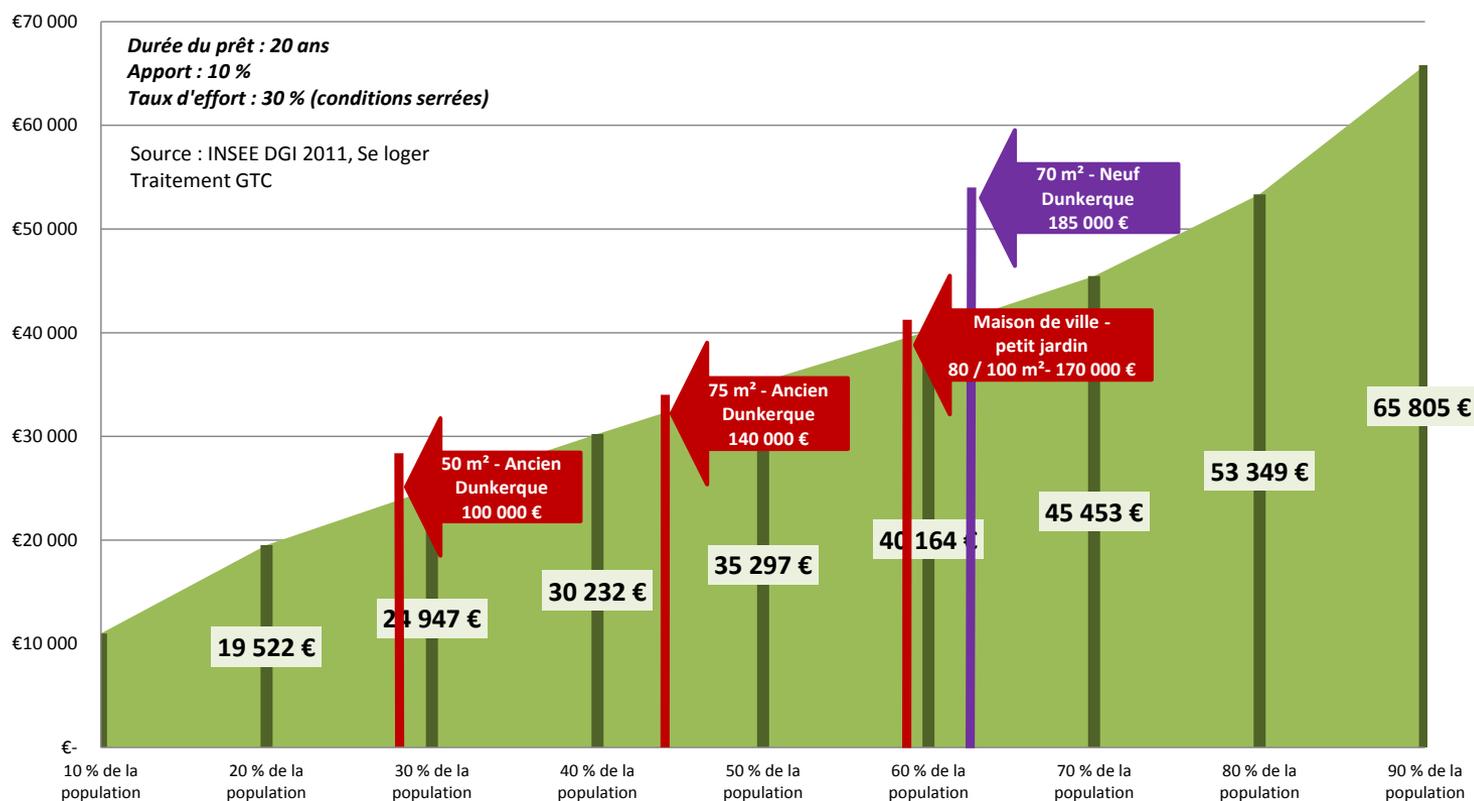


Des niveaux de prix qui restent abordables pour une grande agglomération

→ Quelle adéquation avec les revenus des ménages locaux ?

- Une capacité d'achat d'un bien à 140 K€ pour environ 55 % des ménages de la CU de Dunkerque
- Moins de 40 % des ménages de 3 personnes peuvent acheter un bien neuf (en moyenne, 2600 € / m² en 2012)

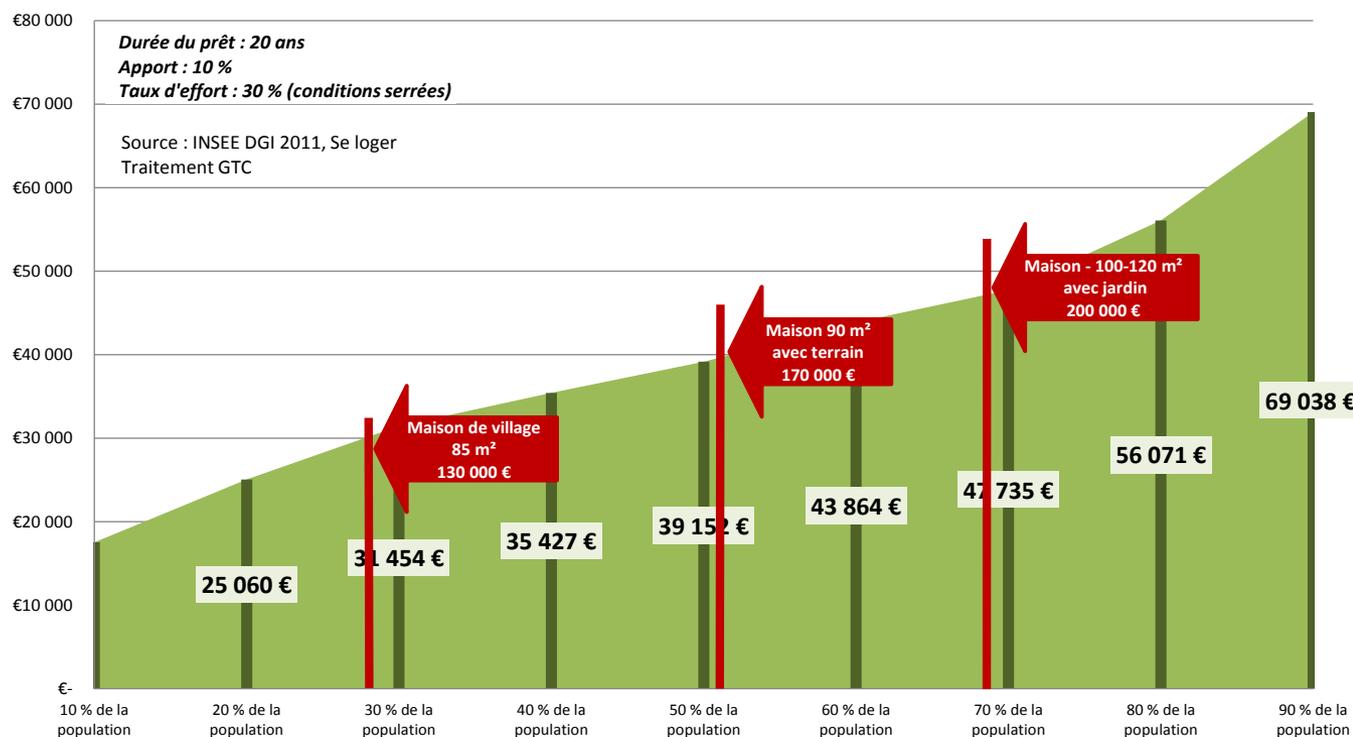
Revenus des ménages de 3 personnes de la CU de Dunkerque - Grand Littoral
et capacités d'accès à la propriété sur le marché libre



Un arrière-pays qui subit le report des agglomérations lilloise et dunkerquoise

→ Quelles conséquences sur le marché de l'immobilier et les capacités d'accès au logement pour les ménages locaux ?

Revenus des ménages de 3 personnes de la CC de Cassel et capacités d'accès à la propriété sur le marché libre

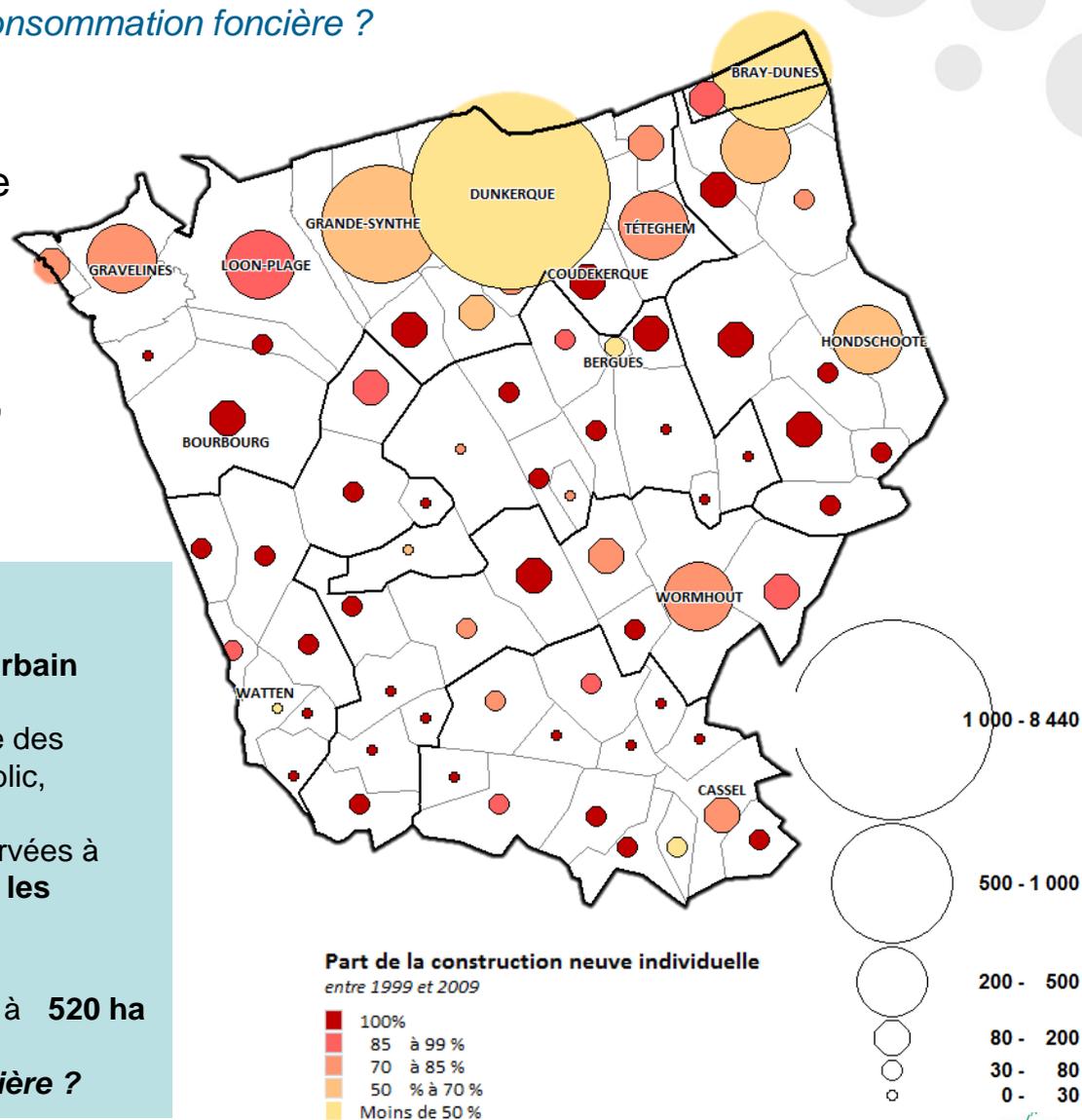


- Une capacité d'achat d'un bien à 170 K€ pour 50 % des ménages
- Seul 1/3 des ménages de 3 personnes peuvent acheter un bien à 200 K€
 - Quelle capacité du territoire à produire du logement individuel neuf à moins de 200K€ ?
 - Sous quelle forme ? Lot libre ? VEFA ? Terrain excentré / dents creuses ?

64 % de la production réalisée sous forme individuelle

→ Quelles conséquences en matière de consommation foncière ?

- Des volumes de production plus élevés dans la CUD et davantage de logements réalisés en collectif
- Des volumes de production souvent très faibles dans les bourgs (Cassel, Watten et Bergues notamment)

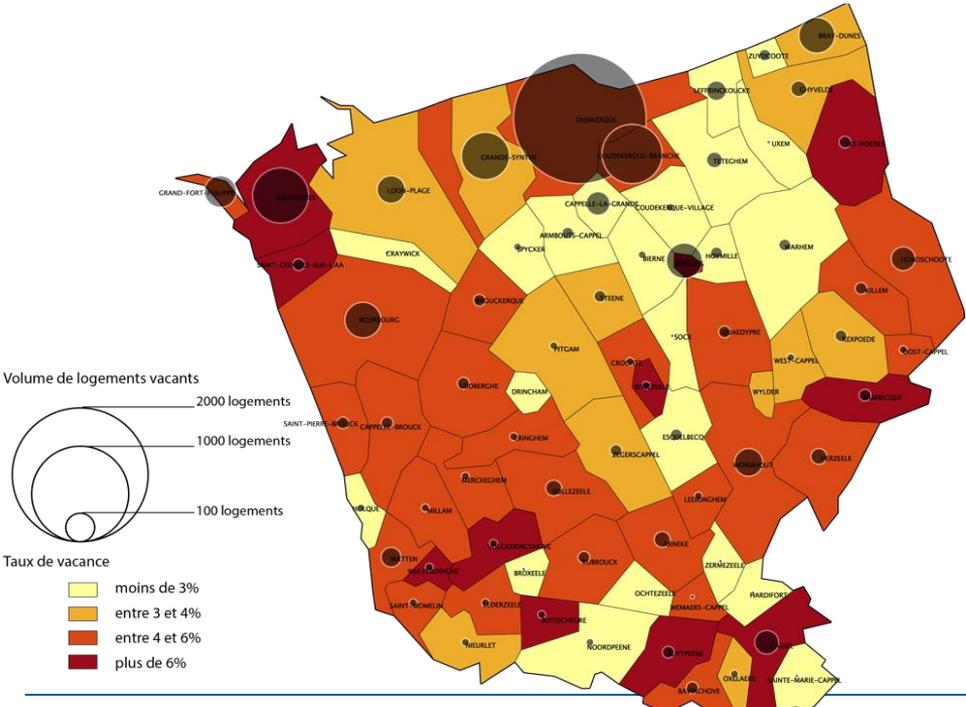
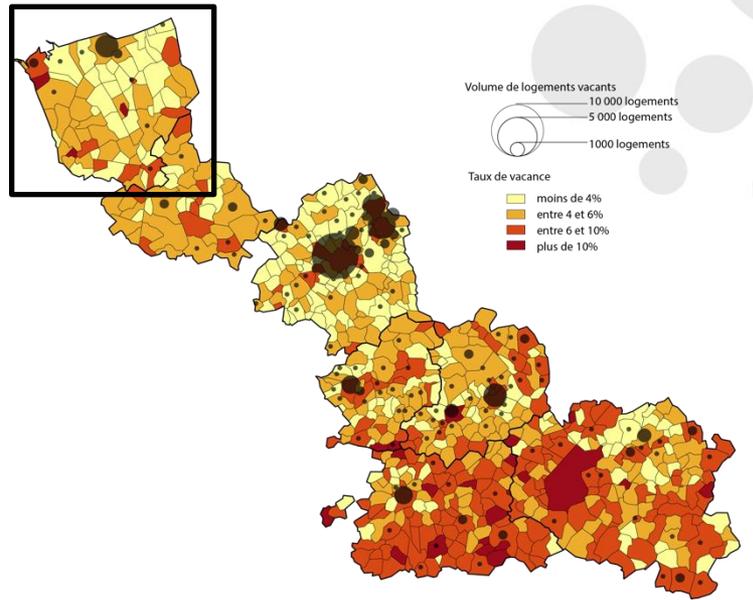


ORIENTATIONS ISSUES DU SCOT

- Donner priorité aux opérations de **renouvellement urbain**
- **Renforcer les centralités** en privilégiant la proximité des logements avec les commerces et les services au public,
- Réaliser prioritairement les extensions urbaines réservées à l'habitat **dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs,**
- Un objectif de limitation des extensions urbaines fixé à **520 ha** dans les dix ans d'application du Scot (2007-2017).
 - **Quel suivi de cette consommation foncière ?**

Le parc vacant

- Avec plus de 5 000 logements vacants, soit 4 % du parc de logements, le territoire de Flandre Maritime présente le taux de vacance le plus faible du département (6 % à l'échelle départementale)
- Avec plus de 1 800 logements vacants, Dunkerque regroupe plus du tiers des logements vacants du territoire
- Des taux de vacance très faibles dans les communes attractives de « l'arrière-pays » dunkerquois et une vacance plus importantes dans les communes rurales



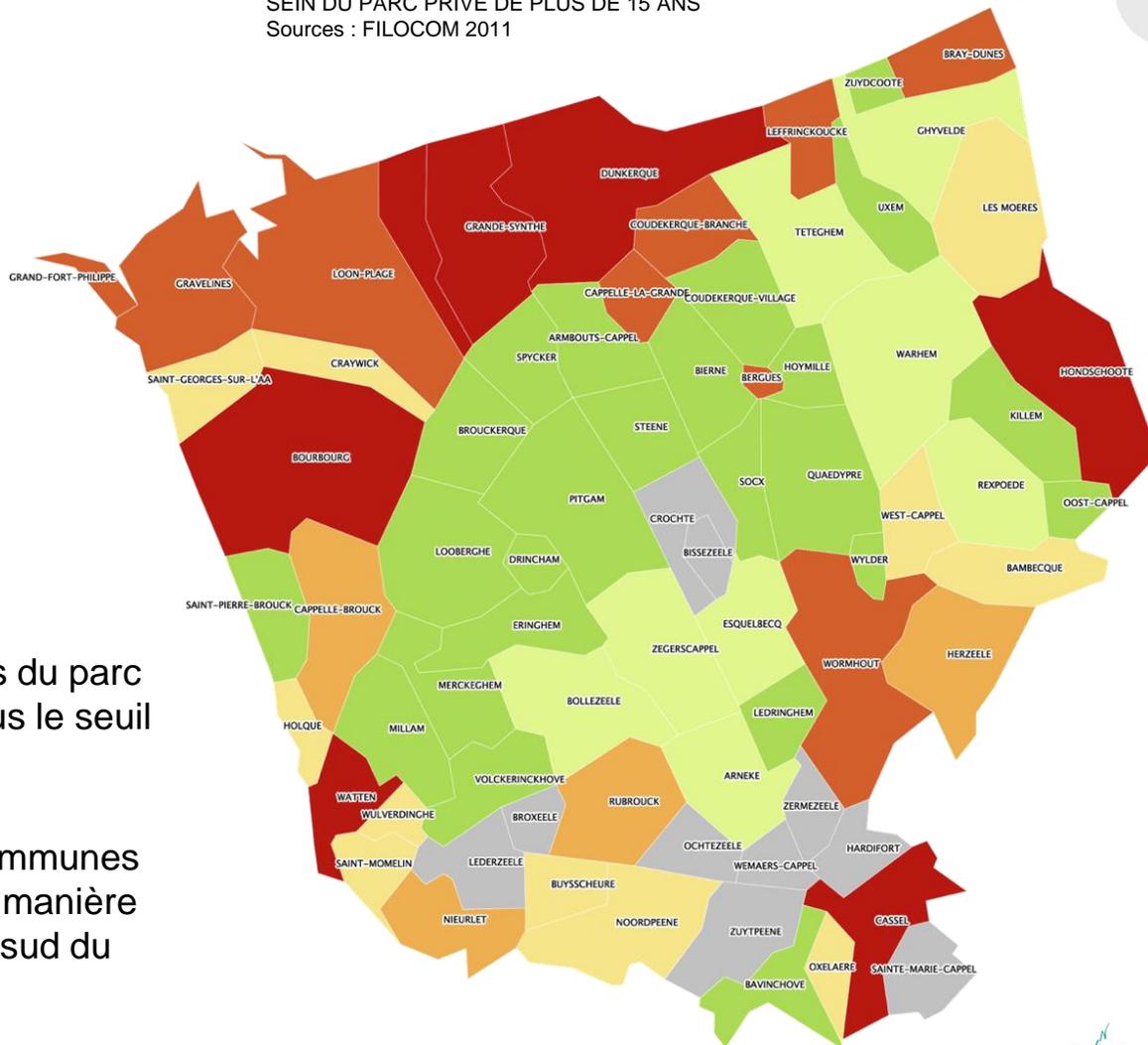
	Flandre Maritime		Département du Nord	
	parc vacant	ensemble du parc	parc vacant	ensemble du parc
part lgts ss chauffage central ni électrique	10%	10%	10%	9%
part lgts ss baignoire ni douche	5%	2%	9%	2%
part lgts avant 1949	34%	22%	56%	39%
Part de petits logements	21%	11%	28%	16%
Part de grands logements	32%	46%	27%	46%

- Comme sur le reste du département, une surreprésentation des logements anciens au sein du parc vacant.

Le parc privé ancien occupé par des ménages fragiles : intensité des enjeux

			Volume de ménages privés pauvres			
			faible	moyen	élevé	très élevé
			moins de 30 ménages	entre 30 et 60 ménages	entre 60 et 120 ménages	plus de 120 ménages
Part de ménages privés pauvres	faible	moins de 8%	1	2	5	5
	moyen	entre 8% et 10%	1	2	5	5
	élevé	entre 10% et 15%	3	4	6	6
	très élevé	plus de 15%	3	4	6	6

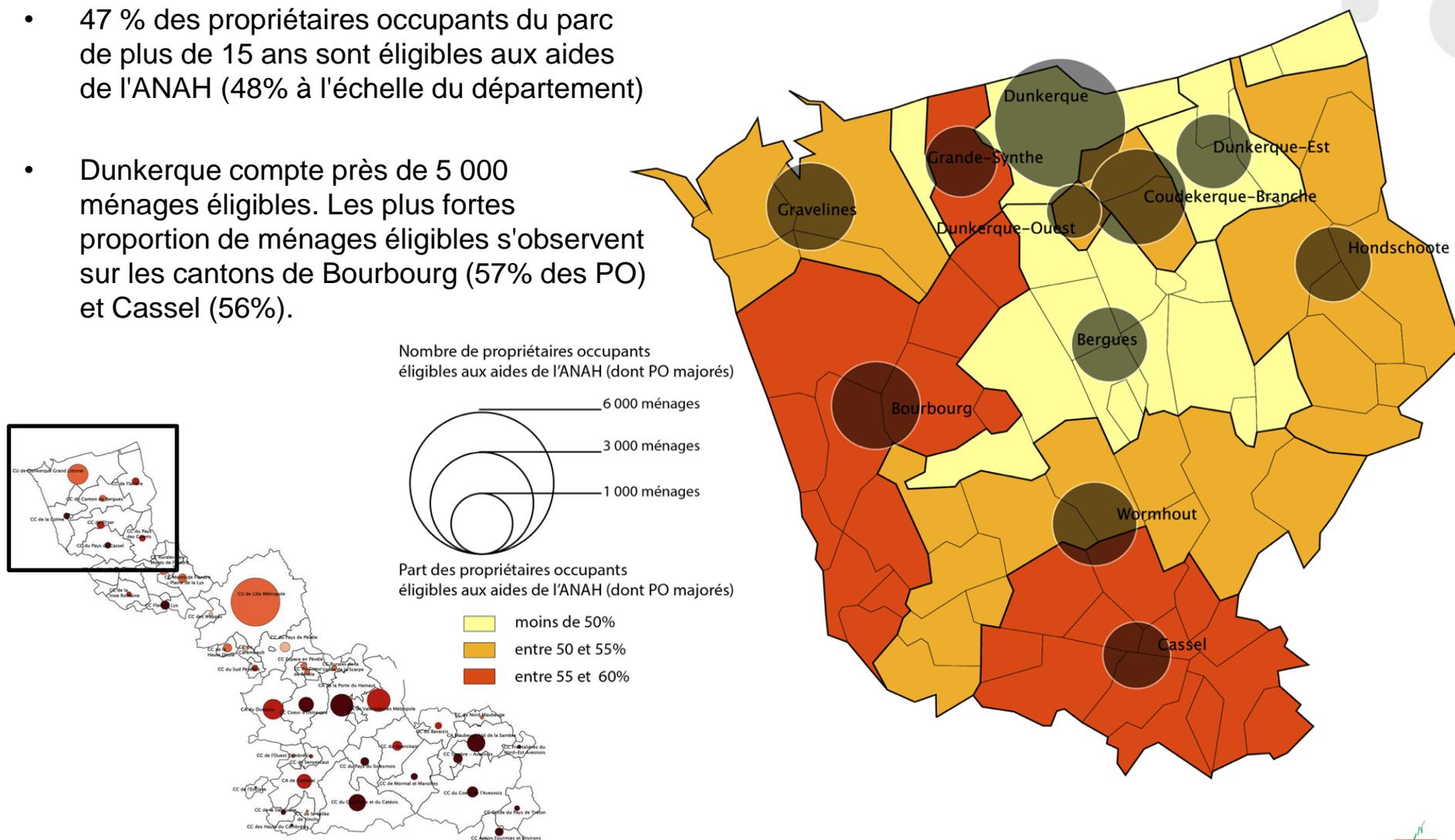
REPÉRAGE DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ AU SEIN DU PARC PRIVÉ DE PLUS DE 15 ANS
Sources : FILOCOM 2011



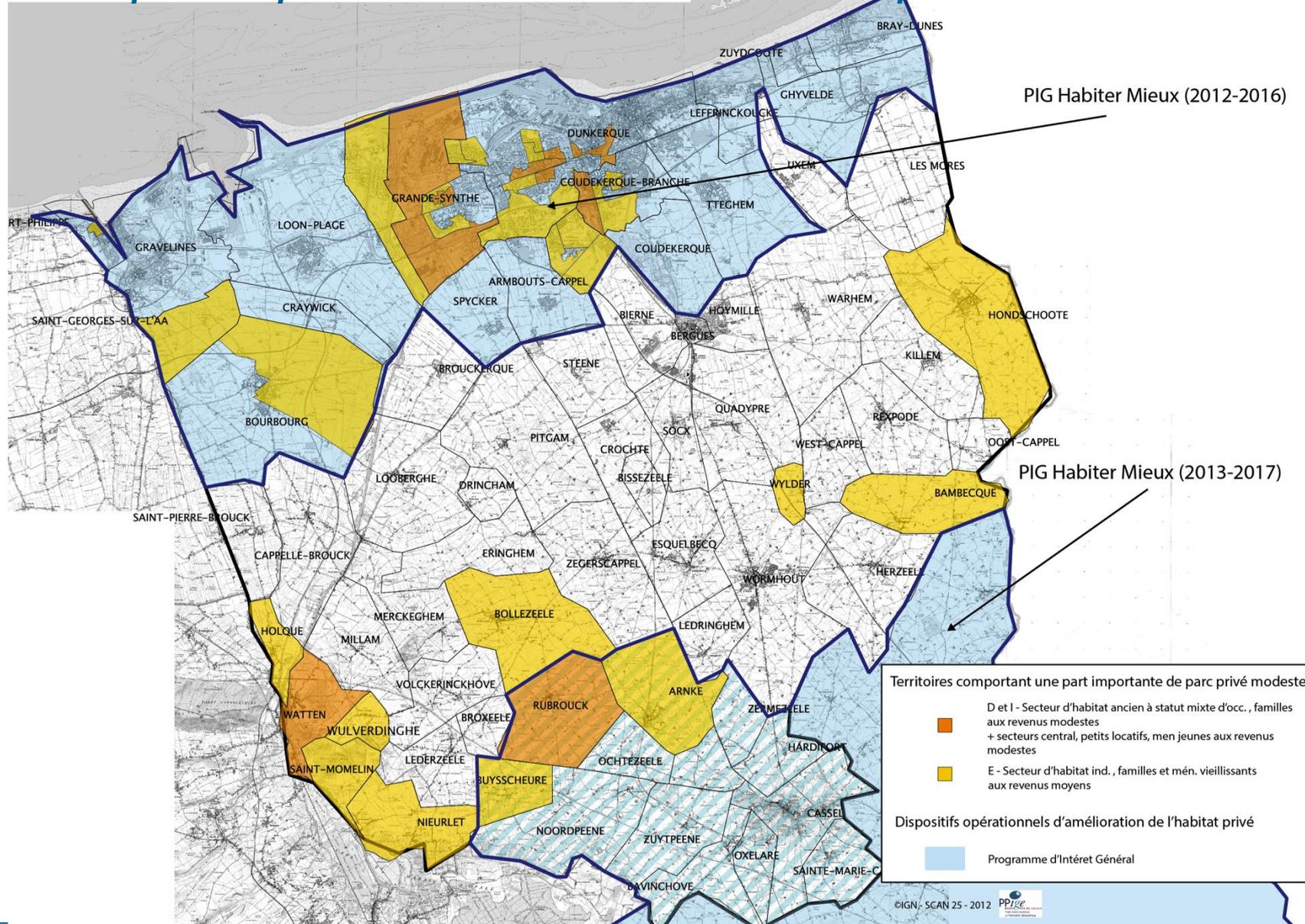
- 6 600 ménages soit 10% des ménages du parc privé de plus de 15 ans sont situés sous le seuil de pauvreté (contre 13% à l'échelle départementale).
- Des enjeux présents surtout sur les communes urbaines du littoral mais également de manière diffuse dans les communes rurales du sud du territoire

Les ménages en propriété occupante éligibles aux aides de l'ANAH

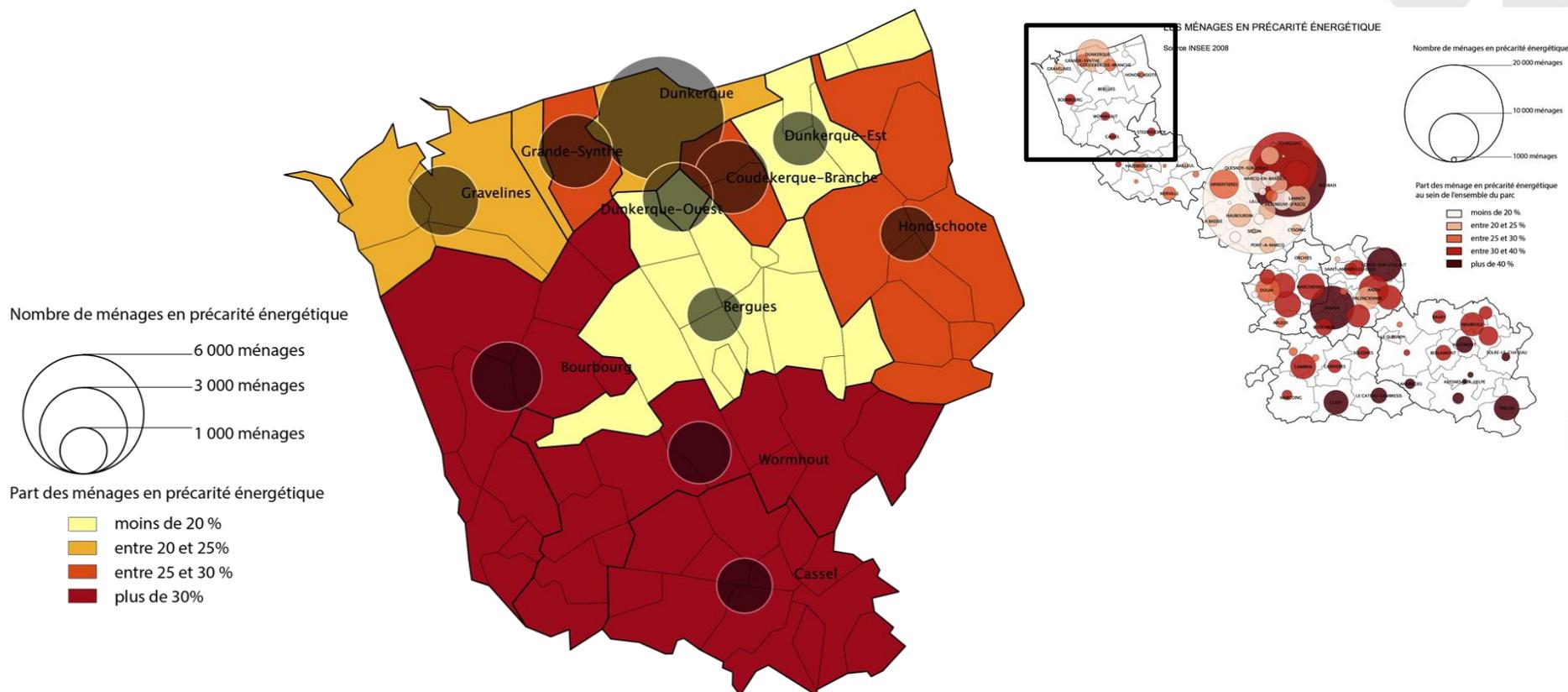
- 47 % des propriétaires occupants du parc de plus de 15 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (48% à l'échelle du département)
- Dunkerque compte près de 5 000 ménages éligibles. Les plus fortes proportions de ménages éligibles s'observent sur les cantons de Bourbourg (57% des PO) et Cassel (56%).



Les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé en 2014



Estimation des ménages potentiellement en précarité énergétique

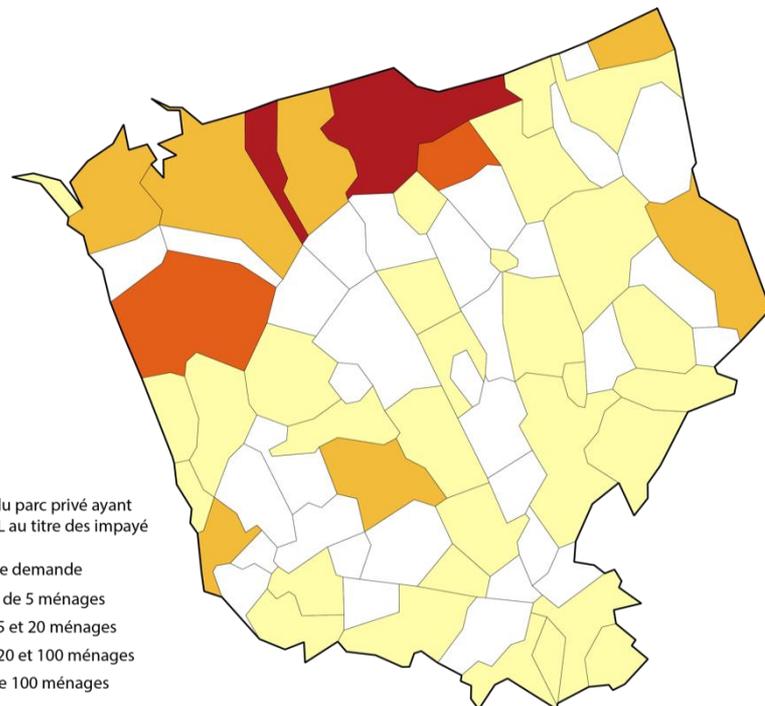


- Près de 25 000 résidences principales ont une étiquette F ou G, soit 23 % du parc (contre 34 % à l'échelle du département)
- Plus de 25 000 ménages potentiellement en précarité énergétique sur le territoire, soit 24 % des ménages (contre 28 % à l'échelle du département)
- Les proportions les importantes s'observent sur les cantons les plus ruraux du territoire (canton de Cassel 37 %, canton de Bourbourg 32 % et canton de Wormhout 31 %)

La mobilisation du FSL au titre des impayés d'énergie

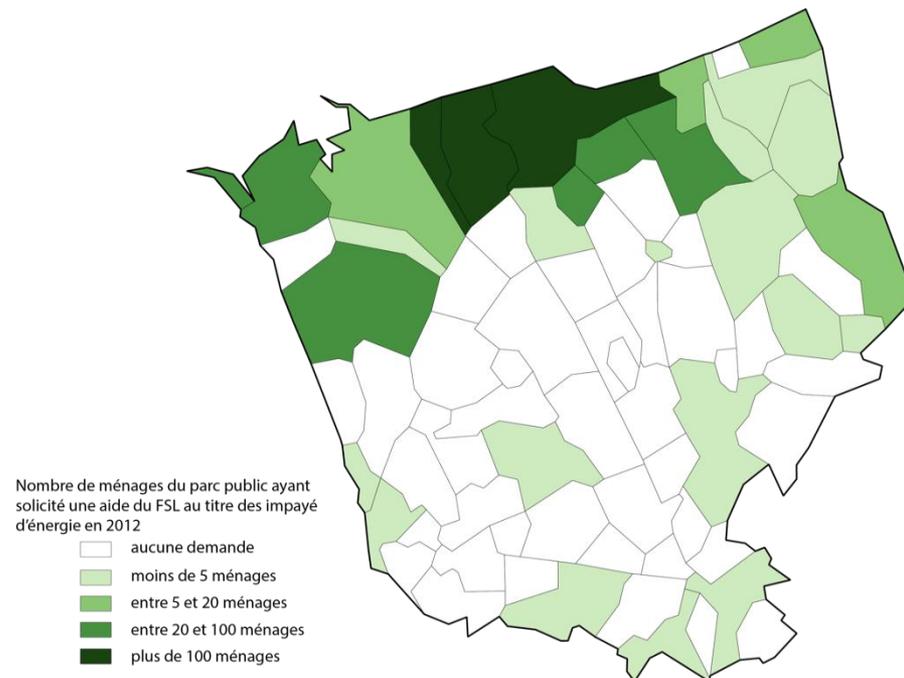
LES MENAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE EN 2012 AU SEIN DU **PARC PRIVE**

Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale



LES MENAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE EN 2012 AU SEIN DU **PARC PUBLIC**

Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale

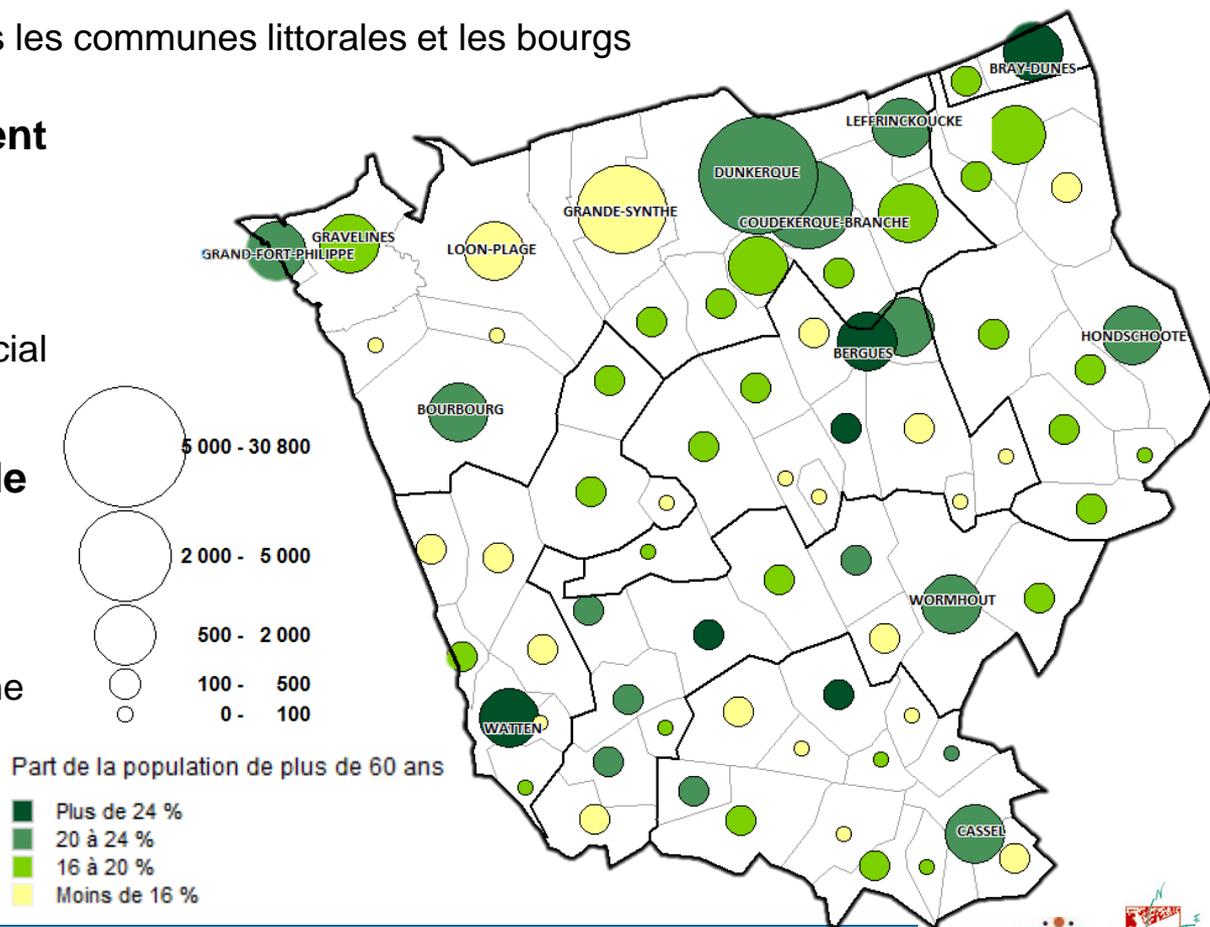


- Sur l'ensemble du territoire, les ménages du parc privé représentent 36 % des ménages ayant bénéficié d'une aide en 2012.
- Le territoire regroupe 11 % des ménages aidés sur l'ensemble du département.

Une population qui connaît un vieillissement marqué

→ Quels besoins d'adaptation des logements ?

- **Une proportion de ménages de plus de 60 ans équivalente au département, mais une croissance nettement plus marquée**
 - + 2,4 % par an sur le territoire contre + 0,6 % dans le Nord
 - Un vieillissement marqué dans les communes littorales et les bourgs
- **Une population principalement propriétaire**
 - 69 % des plus de 65 ans sont propriétaires
 - 20 % habitent dans le parc social
- **Près de 28 000 allocataires de l'allocation personnalisée d'autonomie**
 - Autant de logements qui nécessitent potentiellement une adaptation



Peu de petits logements sur le territoire et une offre très concentrée

→ Quelles possibilités pour les jeunes d'accéder au logement autonome ?

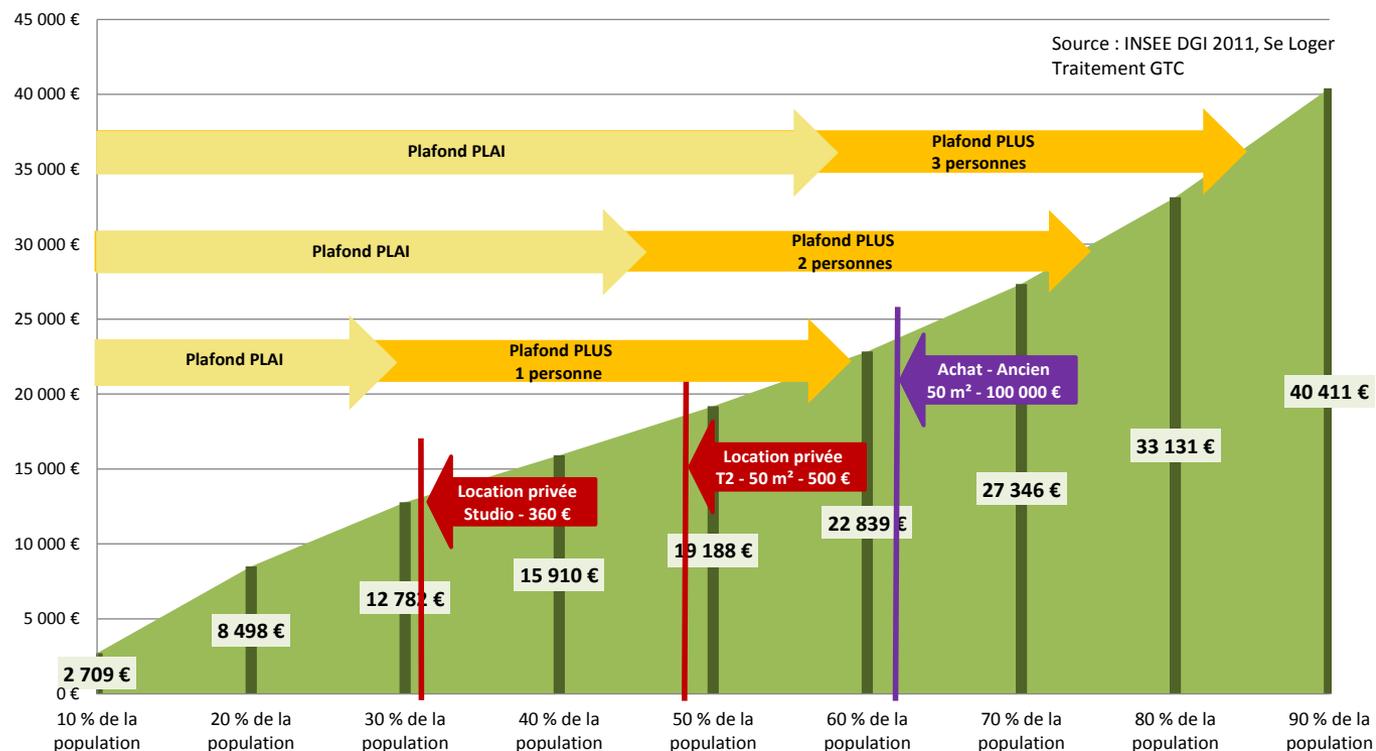
- Seuls 10,5 % de T1-T2 dans la Flandre maritime contre 14,7 % dans le département
 - 90 % de l'offre est localisée dans la CU de Dunkerque
- 50 % des T1 / T2 sont situés dans le parc locatif privé et 40 % dans le parc social

- Une offre qui doit également répondre aux besoins des étudiants (plus de 6300 inscrits en 2011)

- Des niveaux de loyers dans le parc privé qui excluent une part importante des jeunes ménages

- Plus de 30 % des moins de 30 ans ne peuvent pas louer un appartement à 350 € et près de 50% à 500 €
- Une large majorité d'entre eux est éligible au parc social

Revenus des ménages de moins de 30 ans de la CU de Dunkerque - Grand Littoral et capacités d'accès au parc sur la ville centre (taux d'effort de 30 % pour le locatif privé)

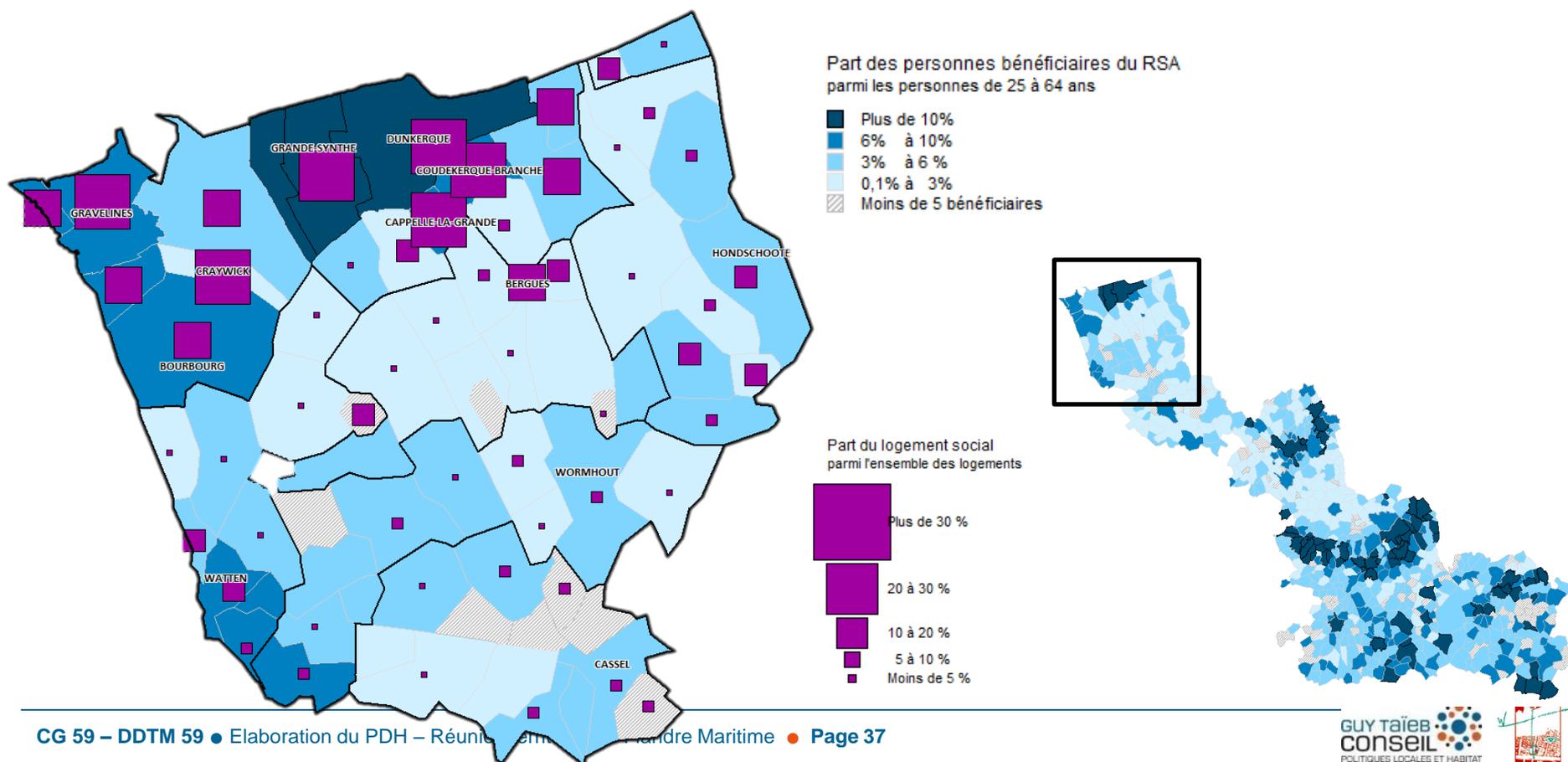


La présence de populations fragiles

→ Quelles solutions pour ces ménages ?

- **Environ 10 780 bénéficiaires du RSA en 2011**

- Soit 8 % de la population de 25 à 64 ans, contre 9,5 % dans le Nord
- Une forte proportion dans la communauté urbaine, où le parc social est davantage développé
- Mais aussi au sud-ouest du territoire, où l'offre sociale reste faible



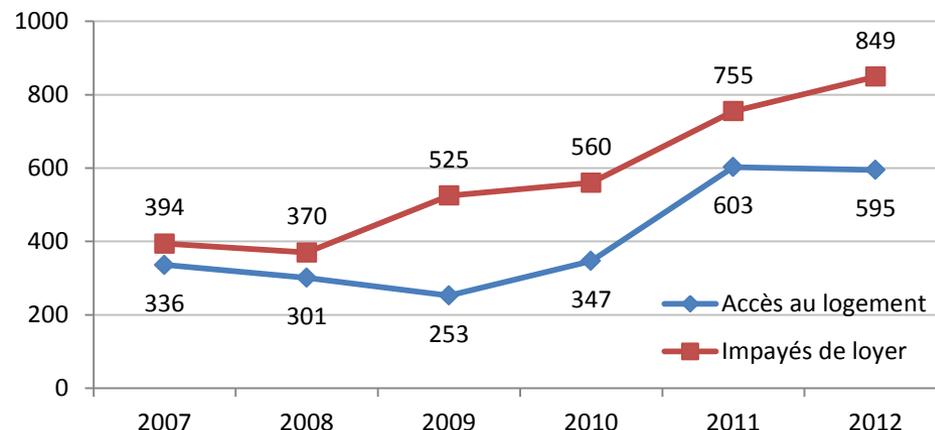
De grandes difficultés pour l'accès ou le maintien dans le logement pour les ménages les plus fragiles

→ Quelles solutions pour ces ménages ?

- **Une hausse des aides du FSL en faveur de l'accès ou du maintien dans le logement**

- 850 demandes pour impayés de loyers
- 600 demandes pour l'accès au logement

Evolution des demandes d'aides déposées auprès du FSL dans la Flandre Maritime - Source CG 59



- **En 2009, 500 demandes de logement social déposées par des ménages mal logés**

- 100 ménages en foyer
- 400 ménages sans logement

- **De grandes disparités entre la CUD et le reste du territoire avec :**

- Des besoins de connaissance de la demande très sociale
- Des difficultés à produire une offre très sociale en diffus
- Des besoins en ingénierie d'intervention pour ce qui relève de la lutte contre l'habitat indigne

Synthèse des enjeux

- **Une augmentation du rythme de production de logements, permettant de répondre au phénomène de multiplication des petits ménages, mas aussi aux besoins des familles constituées ;**
- **Le renforcement de l'attractivité résidentielle de l'agglomération dunkerquoise et des bourgs, afin d'éviter les phénomènes de report sur l'arrière-pays et limiter les conséquences en matière d'étalement urbain ;**
- **Une meilleure répartition du parc social et une politique d'attribution de logements permettant de satisfaire les besoins sociaux qui s'expriment à l'extérieur de la CUD et de veiller à l'équilibre social des quartiers ;**
- **Le maintien de la qualité énergétique du parc privé, notamment au Sud et à l'Ouest du territoire ;**
- **L'adaptation du parc en réponse au vieillissement rapide qui s'opère sur le territoire ;**
- **Un développement de l'offre d'emplois en direction des jeunes.**

1. Présentation de la démarche

2. Pré-diagnostic du territoire

3. Enjeux opérationnels

Débats et perspectives