

Communauté urbaine de Dunkerque



Direction générale du développement urbain

Direction de l'habitat et du logement

La Communauté urbaine a adopté en 2006 un programme local de l'habitat (P.L.H) volontariste et ambitieux, dans lequel elle s'engage fortement, au service de 5 orientations stratégiques :

- > Relancer la production de logements
- > Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du logement privé
- > Réussir la restructuration du logement social
- > Renforcer et réorganiser les dispositifs d'accueil des publics dits spécifiques
- > Organiser un pilotage partenarial de la stratégie habitat de l'agglomération

2010 a été marquée par un contexte économique et immobilier peu favorable. Le présent bilan reprend chacune des orientations stratégiques du programme local de l'habitat.

La construction neuve a augmenté au regard des 641 logements dont le chantier avait été lancé en 2009. Avec 837 logements commencés en 2010, l'objectif de production du P.L.H a largement été atteint malgré un contexte économique qui reste peu porteur. Il faut noter que cet objectif a été atteint grâce à une production de logements sociaux importante. L'essentiel de la production s'est fait en renouvellement urbain, en adéquation avec la priorité politique qui a été donnée à la « reconquête de la ville sur elle-même » (*voir Orientation 1-1/En 2010, L'objectif quantitatif fixé par le P.L.H. a été atteint malgré une baisse très sensible de la production privée*). La politique d'accession sociale jugée comme prioritaire par le programme local de l'habitat permet de fluidifier les parcours résidentiels (*voir Orientation 1-5/La poursuite de la politique communautaire d'aide à l'accession sociale*).

La Communauté urbaine a pleinement utilisé tous les leviers à sa disposition, tant les aides à la pierre (*voir Orientation 1-3/La programmation de logement social s'est maintenue à un niveau élevé en 2010, et Orientation 2-1/La réhabilitation du parc privé ancien*), que la politique foncière (*voir Orientation 1-2/2010 voit la poursuite de la politique foncière communautaire*) ou le dispositif de lutte contre le logement indigne (*voir Orientation 2-2/La lutte contre le logement indigne*).

Elle a également poursuivi ses efforts en direction des plus démunis et de tous ceux éprouvant des difficultés particulières à se loger (*voir Orientation 4*).

TABLE DES MATIERES

Grandes lignes de la mise en œuvre du programme local de l'habitat en 2009	Page 3
<hr/> Orientation 1 : Relancer la production de logements <hr/>	Page 5
1/ En 2010, l'objectif quantitatif fixé par le P.L.H a été atteint malgré une baisse très sensible de la production privée	Page 6
2/ 2010 voit la poursuite de la politique foncière communautaire	Page 9
3/ Une année où le financement du logement social est en baisse mais avec des perspectives pour 2011-2012 légèrement plus favorables	Page 12
4/ Le renforcement de la démarche de haute qualité environnementale	Page 19
5/ La poursuite de la politique communautaire d'aide à l'accession sociale	Page 20
<hr/> Orientation 2 : Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du logement privé <hr/>	Page 25
1/ La réhabilitation du parc privé ancien	Page 26
2/ La lutte contre le logement indigne	Page 34
<hr/> Orientation 3 : Réussir la restructuration du logement social <hr/>	Page 43
1/ La mise en œuvre et le soutien communautaire à l'A.N.R.U	Page 44
2/ La réhabilitation et l'amélioration du logement social hors A.N.R.U	Page 45
3/ L'évolution de la demande de logement social et du parc de logement social sur l'agglomération	Page 48
<hr/> Orientation 4 : Renforcer et réorganiser les dispositifs d'accueil des publics dits spécifiques <hr/>	Page 51
1/ Favoriser le parcours résidentiel des ménages logés dans le parc d'hébergement d'urgence ou temporaire	Page 52
2/ Améliorer les conditions d'accès au logement des ménages prioritaires : la Commission de concertation en faveur des mal-logés , un dispositif qui a trouvé ses marques	Page 58
3/ Une confirmation de la reprise de la production de logements très sociaux	Page 62
4/ L'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite	Page 62
5/ La poursuite du schéma communautaire d'accueil des gens du voyage	Page 65
 Annexes	Page 69

Orientation 1 : Relancer la production de logements

1/ En 2010, l'objectif quantitatif fixé par le P.L.H a été atteint malgré une baisse très sensible de la production privée

Le programme local de l'habitat fixe un objectif ambitieux de relance de la construction neuve. Alors qu'elle était tombée à 515 logements par an de 1999 à 2003, il est prévu de l'amener à 750 logements, dont 310 logements sociaux et 120 logements en accession sociale.

Le P.L.H décline cet objectif commune par commune, avec deux priorités géographiques :

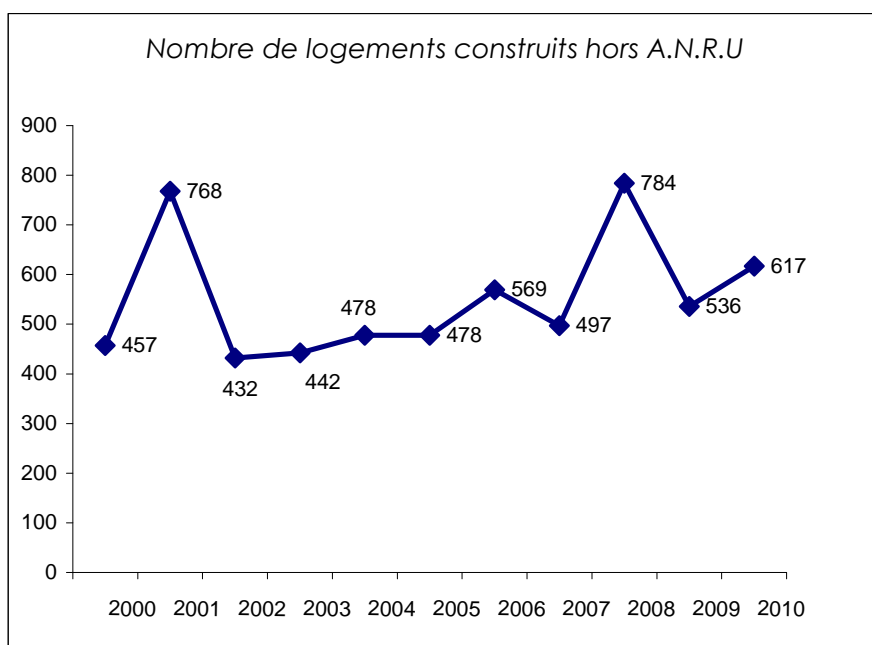
- *Le renouvellement urbain, c'est à dire la construction sur du foncier qui a déjà été urbanisé, qui doit représenter les deux tiers de la production neuve, contre un tiers pour l'extension urbain.*
- *La construction d'une plus grande part de logement social dans les communes où il représente moins de 25% des résidences principales.*

1.1 Une atteinte des objectifs quantitatifs de construction neuve, due essentiellement à la production de logements sociaux.

La production de logements neufs augmente par rapport à l'année 2009 : 837 logements ont été commencés, contre 641 l'année précédente.

Cette croissance doit cependant être nuancée par la part des logements sociaux construits en anticipation des démolitions liées à l'A.N.R.U (220 logements).

L'offre nouvelle produite en 2010 représente donc **617 logements**, contre 536 en 2009, soit une hausse sensible de la production nette.



Source : Service réglementation technique droit des sols, C.U.D

1.2 Une construction neuve qui répond aux objectifs de répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine

81% des logements (contre 76% en 2009) ont été construits **en renouvellement urbain**. L'objectif de 2/3 des constructions en renouvellement urbain est donc largement atteint.

1.3 Un déséquilibre de la construction neuve entre social et privé

Déduction faite des 220 logements anticipant sur les démolitions à venir, **l'offre nouvelle de logements sociaux se monte à 269 logements**. La **production** nette de logements sociaux reste donc toujours **inférieure à l'objectif de 310 logements sociaux par an** mais sensiblement supérieure à ce qu'elle était avant le P.L.H.

Par rapport à 2009, on assiste à un **déséquilibre de la construction neuve entre le logement privé et le logement social**.

L'année 2009 avait vu la construction de 48% de logements privés neufs. Ce taux descend à 41% en 2010. La construction privée subit les effets de la crise économique et financière. Le logement locatif social représente, lui, 59 % de la construction neuve.

Sur la période 2005-2010, 4 088 logements ont été construits (y compris les reconstructions liées à l'A.N.R.U). Ces logements se répartissent en 1 989 logements locatifs sociaux et 2 099 logements privés.

QUELQUES CHIFFRES CLES

En reprenant la construction neuve sur la **période 2005-2010** on constate que **3 481 logements neufs**¹ ont été construits **sur un objectif de 4 500**, soit 77,3% de l'objectif. Ceux-ci se décomposent en **2 099 logements privés** (= 79,5% de l'objectif pour la construction privée) et **1 382 logements sociaux** (= 74,3% de l'objectif pour construction sociale).

1.4 Un équilibre géographique qui demeure partiel

¹ Déduction faite des reconstructions liées aux programmes A.N.R.U.

Comme en 2009, la construction de logements sociaux en 2010 se concentre sur 5 communes : Dunkerque, Grande-Synthe, Coudekerque-Branche, Saint-Pol-sur-Mer et Bourbourg.

De façon schématique, on discerne quatre tendances parmi les communes de l'agglomération :

- **Le développement équilibré** : Bourbourg, Craywick, Gravelines et Saint-Georges-sur-l'Aa atteignent ou dépassent les objectifs du P.L.H en logement social comme en logement privé.
- **Le développement tiré par le logement social** : c'est le cas de Fort-Mardyck et de Grande-Synthe. Il convient de noter qu'à Grande-Synthe, cela s'explique par l'anticipation des démolitions. Ainsi, si l'on enlève aux 576 logements sociaux créés sur la période les 298 logements démolis² dans le quartier du Courghain et de l'îlot des peintres, l'objectif de construction est atteint à 165% (au lieu de 343%). Néanmoins, un rééquilibrage vers la construction privée, dans cette commune, s'avérera nécessaire.
- **Le développement tiré par le logement privé** : Armbouts-Cappel, Coudekerque-Village, Bray-Dunes et Tétéghem atteignent ou dépassent les objectifs globaux du P.L.H, mais sans produire assez de logement social. A Armbouts-Cappel, la production de logement social est nulle, tandis qu'à Tétéghem et à Bray-Dunes elle atteint respectivement 52 et 63% de l'objectif. Des projets en cours sur ces communes devraient permettre d'augmenter ce taux. Quant à Coudekerque-Village, l'objectif de production de logements sociaux est atteint à 50%. Un programme de 25 logements sociaux, actuellement en cours de construction devrait permettre d'atteindre l'objectif et de faire entrer cette commune dans la catégorie « développement équilibré ».
- **Une construction neuve insuffisante** : Cappelle-la-Grande, Leffrinckoucke, Loon-Plage et Dunkerque « tangentent » la moyenne de l'offre nette de production de logements sur l'agglomération (71%) sans toutefois atteindre l'objectif de production du P.L.H. Le développement sur les trois premières communes est plutôt le fait du logement privé tandis que la ville de Dunkerque produit davantage de logement social.

Coudekerque-Branche, Grand-Fort-Philippe, Saint-Pol-sur-Mer et Zuydcoote ont connu sur la période 2005-2010 une production de logement bien en deçà des objectifs du P.L.H dans tous les domaines. Il faudra donc privilégier l'action communautaire dans ces communes, où des opérations de renouvellement urbain devraient voir le jour. À Saint-Pol-sur-Mer, commune entièrement urbanisée, près des trois quarts des logements sociaux prévus ont tout de même pu être construits, et une action longue est prévue dans la Cité des Cheminots.

2/ 2010 voit la poursuite de la politique foncière communautaire

Le programme local de l'habitat fait de la politique foncière un des premiers leviers de la relance de la construction neuve et de la production de logements. Le plan

² Il s'agit de 298 logements démolis, mais considérant que les reconstructions se font à hauteur de 1 logement démolis un reconstruit, on peut déduire de l'offre nouvelle les 298 logements.

d'action foncière, adopté en décembre 2005, doit permettre d'accélérer la mise sur le marché de foncier constructible, et favoriser le renouvellement urbain en mobilisant les espaces délaissés ou à reconverter dans le tissu urbain.

Alors que la politique foncière à destination de l'habitat connaît sa cinquième année d'existence depuis son adoption en décembre 2005, elle entre dans sa pleine efficacité, en ce que les projets d'aménagement et de construction suivent la maîtrise foncière complète de certaines emprises.

En 2010, on observe un regain du nombre de logements commencés sur des terrains cédés ou mis à disposition par la Communauté urbaine de Dunkerque. **325 logements ont été commencés sur des terrains cédés ou mis à disposition par la C.U.D** (directement ou via le concédant dans certaines Z.A.C.), contre 247 en 2009 (et 60 par an en moyenne de 2002 à 2004).

Les **logements commencés sur foncier communautaire en 2010** sont construits **presque exclusivement en renouvellement urbain** (sauf pour 29 d'entre eux). 58% de ces logements sont des logements locatifs sociaux.

La politique foncière étant une politique de moyen et de long termes, son impact commence à s'apprécier réellement, mais on peut d'ores et déjà en conclure que l'effort est à maintenir, et à cibler sur la correction des déséquilibres relevés en 2010 antérieurement :

- Poursuivre la production de terrains constructibles en renouvellement urbain
- Produire du terrain en priorité dans les communes n'atteignant pas les objectifs du P.L.H., notamment en production de logement social
- Attirer les promoteurs privés sur les terrains en renouvellement urbain, et inciter à la création de logements privés collectifs ou semi-collectifs, là où le marché le permet

Bilan du programme d'action foncière :

- **Mesure 1** : l'acquisition d'immeubles et de terrains afin de former des emprises conséquentes qui pourront faire l'objet d'opérations d'habitat.

En 2010, la Communauté urbaine a procédé à l'acquisition de 12 immeubles et ensembles immobiliers d'une contenance totale d'environ 5 848 m², pour un montant de 2 469 048,78 €, ainsi que d'un terrain pour un montant de 11 000€.

L'ensemble de ces acquisitions est en renouvellement urbain. Au fur et à mesure de la constitution d'emprises cohérentes, les éléments de programme sont établis avec les communes. Selon la taille et la complexité de l'opération, la commercialisation des terrains peut être précédée d'une étude d'aménagement.

A cela s'ajoutent, les 10 immeubles acquis par l'E.P.F du Nord-Pas de Calais au cours de l'année 2010 sur les secteurs de renouvellement urbain pour un montant de 1 807 500 € représentant une superficie de 7 003 m².

- Mesure 2 : Abaisser le coût du terrain pour la construction de logements locatifs sociaux.

Un certain nombre de dossiers de mise à disposition par bail emphytéotique ont fait l'objet d'une délibération en 2010 mais ne seront signés qu'en 2011. De ce fait, ils ne seront repris en valorisation foncière que pour le bilan 2011.

Au titre des cessions réalisées en 2010, 3 dossiers représentant 55 logements sociaux équivalent à une valorisation foncière de 951 149 euros.

On peut également comptabiliser les logements dont la construction a commencé en 2010 portés sur du foncier CUD (ou S3D en ZAC concédée) :

- Par vente : 11 dossiers représentant 244 logements (109 logements sociaux et 135 logements privés)
- Par mise à disposition par bail emphytéotique : 5 dossiers représentant 81 logements sociaux.

- Mesure 3 : l'acquisition et l'aménagement d'immeubles existants.

2 immeubles ont été acquis en 2010 pour être remis aux bailleurs sociaux qui réaliseront les travaux d'amélioration nécessaires pour mettre ces logements en location. Il s'agit de 2 logements, pour une superficie totale de 368 m² et pour un coût d'acquisition de 243 801,87 € (une dépense de 874 316 euros est relevée sur cette mesure tenant compte des reports de 4 acquisitions de l'exercice 2009).

L'année 2010 a également été l'occasion de signer les actes de mise à disposition auprès des bailleurs sociaux (2 au Cottage, 1 à la maison Flamande et 1 à Habitat du Nord) de 4 immeubles représentant 5 logements concernant cette mesure.

On constate une baisse de tous les chiffres sur cette mesure par rapport à 2009 qui s'explique par plusieurs motifs : une pause sur l'effort budgétaire, des immeubles encore en « stock » en attente de réponse de bailleurs, une priorité à trouver des immeubles dans la série 2=3³ pour les opérations de relogement propres à Partenord Habitat.

De même, les bailleurs sociaux se sont plutôt mobilisés sur la réhabilitation du patrimoine du PACT acquis précédemment par la C.U.D qui leur a ensuite été transféré.

³ Annexe 5

- **Mesure 4** : faciliter l'accès sociale à la propriété
1 dossier de cession de foncier vendu à prix minoré pour la production de 8 logements privés.

- **Mesure 5** : l'appui de la C.U.D aux communes
Un dossier a été reçu en 2010 et déclaré non éligible après instruction (immeubles à réhabiliter non prévu par ce dispositif). Une autre commune est en attente de réponse des bailleurs pour finaliser son programme de logement. Il n'y a donc pas de dossier au titre de 2010.

Acquisitions foncières de la Communauté urbaine en 2010

Action du projet communautaire	Crédits engagés en 2010 pour la politique foncière, frais compris
Assurer l'accès de tous au logement	874 315,52 €
Renouvellement urbain et reconquête de friches urbaines	1 772 061,02 €
Projets de territoire et quartiers sensibles	485 323,32 €
TOTAL CUD 2010	3 131 699,86 €
Acquisitions 2010 portés par l'E.P.F.	1 807 500 €
TOTAL	4 939 199,86 €

Source : Direction de l'action foncière et du patrimoine, C.U.D

3/ Une année où le financement du logement social est en baisse mais avec des perspectives pour 2011 – 2012 légèrement plus favorables

Le programme local de l'habitat a inscrit plusieurs axes d'intervention en faveur du logement social :

- *La relance quantitative et qualitative de la production avec un objectif de production de 310 logements sociaux par an sur la durée du P.L.H*
- *La réhabilitation et la valorisation du logement social de toute l'agglomération avec un besoin estimé à 2 500 logements dont 1 500 sur les territoires concernés par l'A.N.R.U..*

Ces actions sont placées sous l'angle du développement durable par l'incitation à la production d'un logement durable et performant énergétiquement.

3.1 Les aides à la construction neuve du logement social

3.1.1 La programmation du logement social⁴

Pour la première fois, en 2010, la programmation de logements sociaux a connu un ralentissement : **292 logements sociaux** ont été **agréés** par la Communauté urbaine (contre 393 en 2009 et 355 en 2008).

Les perspectives pour 2011 semblent plus favorables puisque 600 logements sociaux (hors reconstruction liée à l'A.N.R.U) sont recensés en ce début d'année.

Programmation de logements sociaux dans le cadre de la délégation de compétence

Objectifs annuels fixés dans la convention de délégation de compétence	Logements agréés par la CUD en 2005	Logements agréés par la CUD en 2006	Logements agréés par la CUD en 2007	Logements agréés par la CUD en 2008	Logements agréés par la CUD en 2009	Logements agréés par la CUD en 2010
230 logements PLUS (logement social standard)	209	247	301	291	297	170
30 logements PLAI (logement très social)	38	30	42	62	81	77
50 logements PLS (logement social intermédiaire)	46	34	40	2	15	45

⁴ Annexe 1

Sources : Convention de délégation de compétence, programmation 2005 à 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Les **292 logements agréés** en 2010 participent à la reconstruction de la ville sur elle-même, car ils seront **construits pour 85 % sur des terrains** qui étaient **déjà urbanisés** dans le passé. La mise en œuvre du renouvellement urbain se poursuit à un niveau élevé en cohérence avec les objectifs fixés par le P.L.H.

120 logements agréés (**41,10 %** de la production totale, contre 9,16 % en 2009) ont bénéficié du programme d'action foncière mis en œuvre par la Communauté urbaine de Dunkerque.

- 101 logements neufs ont bénéficié d'une mise à disposition du terrain par bail emphytéotique avec un droit d'entrée établi à 2% ou 5% du coût de construction (selon que le terrain est situé en ZAC).
- 2 immeubles comportant 6 logements en acquisition-amélioration ont bénéficié de la politique du 2 = 3
- 13 logements ont bénéficié d'un bail emphytéotique avec un droit d'entrée à hauteur de 50% du prix d'acquisition (9 immeubles).

Le coût pour la Communauté urbaine de cette forme de soutien a pu être estimé pour 51 logements : il s'élève à 1 605 755.72 € (soit un coût moyen de déficit foncier de l'ordre de 31 485 €) .

Valorisation du plan d'action foncière pour 51 logements sociaux programmés en 2009

Mesure du Plan d'action foncière	Nombre de logements concernés	Montant de la valorisation
Mesure 2 : mise à disposition de terrain	38	789 515.86
Mesure 3 : mise à disposition d'immeubles	13	816 239.86
Politique 2=3	0	
Total	51	1 605 755.75 €

Source : Direction de l'action foncière et du patrimoine, C.U.D

Les **292 logements agréés** en 2010 ont mobilisé :

- . **1 462 000 € en subventions de la C.U.D**
- . **1 092 000 € en subventions de l'Etat**
- . **650 000 € en subventions du 1%**

Engagements des partenaires dans la programmation de logement social construction en 2010

292 logements neufs	Montant (€)	Montant / prix de revient (%)
Prix de revient	40 433 376.20	
Fonds Propres	7 646 803.40	18.91
Subvention CUD	1 462 000.00	3.62
Subvention Etat	1 092 000.00	2.70
Subvention 1 %	650 000.00	1.61
Prêts CDC	29 555 625.78	73.09
Autres prêts	26 947.00	0.07
Valorisation politique foncière CUD	1 605 755.75	3.98

Source : Direction de l'habitat et du logement, Direction de l'action foncière et du patrimoine, C.U.D

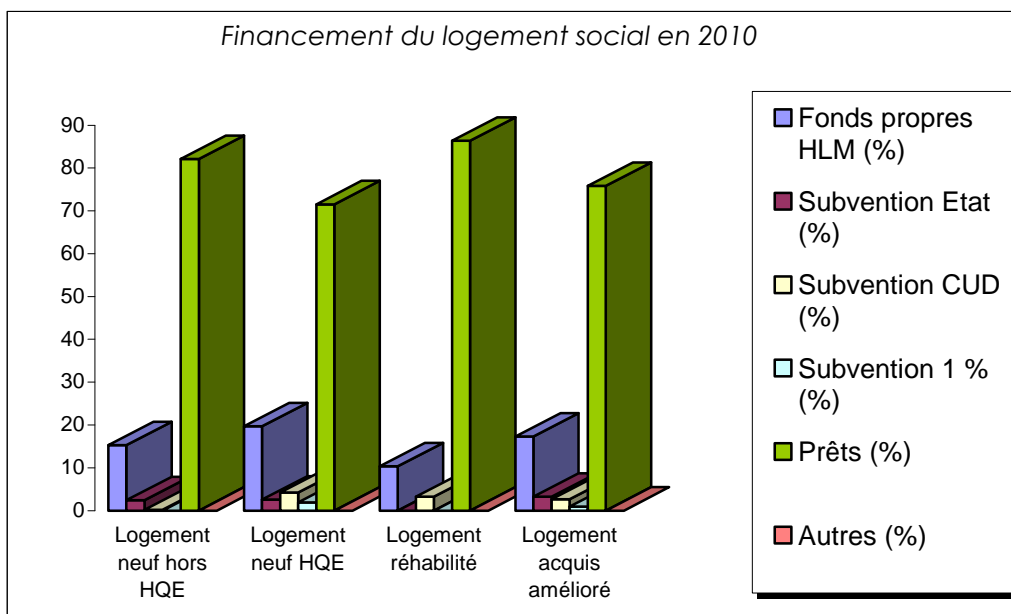
3.1.2 Le financement de la programmation du logement social

Le tableau suivant indique le prix de revient moyen et le plan de financement moyen des opérations de logement programmées et financées en 2010 hors A.N.R.U.

Prix de revient et plan de financement moyen d'un logement social en 2010

	Prix de revient moyen 2008	Prix de revient moyen 2009	Prix de revient moyen 2010	Fonds propres HLM	Subventions			Prêts
	(€)	(€)	(€)	(%)	Etat (%)	CU D (%)	1% (%)	(%)
Logement neuf hors HQE	108 895	106 678	148 698	15.27	2.45	0.18	0	82.10
Logement neuf HQE	151 560	140 060	142 897	19.70	2.59	4.23	1.94	71.54
Logement acquis amélioré	96 305	101 392	119 614	17.30	3.25	2.66	0.96	75.83
Logement réhabilité	9 927	21 810	16 231	10.37	0	3.23	0	86.40

Source : Analyse de décisions de financement du logement social en 2008, 2009 et 2010 Direction habitat-logement, C.U.D



Source : Analyse des décisions de financement du logement social, Direction habitat-logement, C.U.D

❖ Prix de revient des logements H.Q.E et hors H.Q.E⁵

En 2010, le coût moyen d'un logement H.Q.E est de 142 897 € (hausse de 2,02 % par rapport à 2009).

En 2010, le coût moyen d'un logement hors H.Q.E est de 148 698 € (hausse de 39,39 % par rapport à 2009).

On constate qu'**un logement neuf H.Q.E coûte 4,06 % moins cher qu'un logement neuf classique.**

Concernant le logement H.Q.E, la hausse est minime et correspond à l'évolution annuelle des coûts de construction (prix des matériaux).

Pour le logement hors H.Q.E, cette importante hausse est essentiellement due à la nature des constructions cette année : 2 logements individuels adaptés aux personnes âgées et handicapées, 4 logements individuels initialement prévus en accession (prix à 175 000 € du logement) et 16 logements collectifs non considérés comme H.Q.E (sans label) mais atteignant un niveau énergétique élevé (T.H.P.E).

En 2010, on a pu constater le retour d'appels d'offre infructueux sur des dossiers particuliers (négociation plus difficiles pour les des bailleurs et prix plus élevés proposés par les entreprises).

Le coût moyen d'un logement B.B.C est presque identique à celui d'un logement T.H.P.E.

❖ Prix de revient des logements en acquis-amélioré

⁵ Annexe 4

Le coût moyen (119 614 €) d'un logement acquis amélioré continue d'augmenter : + 17,98 % (+5,3% en 2009). Cette hausse peut s'expliquer par la plus grande exigence de la collectivité en matière de qualité des travaux d'amélioration ainsi que par un coût de l'immobilier qui demeure assez élevé.

❖ **Financement du logement**

Au niveau du financement, on note en 2010, **une hausse sensible (+ 3,25 %) de la part des fonds propres des bailleurs** . Cette part pourrait baisse au cours de l'année 2011, du fait de la mise en place de la taxe sur les organismes bailleurs fin 2010.

La part moyenne des subventions communautaires représente 3,62 % du prix de revient (contre 4,71 % en 2009) pour une baisse d'environ 1 million d'euros.

Cela s'explique à la fois par la progression des logements bénéficiant de la politique foncière communautaire (ce qui dès lors n'ouvre pas droit à subvention), par un réajustement des nouvelles modalités et du montant des subventions (notamment énergétiques) et au surcoût foncier dans certains cas (opérations importantes en termes de coût et de nombre de logements).

L'engagement du 1% Logement a connu une forte baisse par rapport à 2010 : 650 000 € contre 1 627 408 € en 2009. Cette forte baisse s'explique par la diminution de l'enveloppe initiale du collecteur local (CILGERE Nord) dans le cadre du partenariat engagé avec la C.U.D, par la non captation d'enveloppes complémentaires au niveau national ainsi que le décalage de certains projets éligibles en 2011 .

Au niveau de la part des **prêts de la C.D.C** dans le financement, on observe une légère augmentation en réhabilitation et en construction (2 % par rapport à 2009). Les bailleurs ont fait davantage appel à l'emprunt malgré la hausse des fonds propres, en raison de la baisse des subventions Etat et du 1 %.

3.1.3 Analyse économique de la programmation

L'analyse des plans de financement des logements programmés et financés en 2010 permet de dégager des coûts moyens de production de logements sociaux par type de logement (individuel et collectif), ainsi qu'une répartition des sources de financement (prêts, subventions, fonds propres et autres).

Caractéristiques économiques du logement social en 2010

Type de logement social	Prix de revient moyen en €	Prix de revient en € au m ² de surface utile		Surface moyenne en m ²	
	2010	2010	2009	2010	2009
LOGEMENT COLLECTIF	142 893.02	2 023.05	1871.35	70.63	73.16 m ²
Logement en acquisition-amélioration	129 805.93	2 082.91	1908.96	62.32	64.79
Logement en construction neuve	144 8880.01	2 015.04	1870.27	71.90	73.43
Logement social en construction HQE	145 005.39	2 032.24	1936.79	71.35	74.92
Logement social en construction hors HQE (sans Label)	143 802.22	1 866.47	1600.04	76.96	66.65
LOGEMENT INDIVIDUEL	130 355.29	1 669.41	1296.86	78.08	89.72 m ²
Logement en acquisition-amélioration	112 536.14	1 291.34	1108.42	87.15	82.43
Logement en construction neuve	139 929.75	1 911.20	1335.93	73.22	91.40
Logement social en construction HQE	137 783.22	1 887.95	1318.41	72.98	92.98
Logement social en construction Hors HQE (sans Label)	161 752.82	2 139.30	1260.25	75.61	84.69

Source : Analyse des décisions de financement du logement social en 2010, réalisée par la Direction habitat-logement, C.U.D

Les principaux constats que l'on peut faire par rapport à 2009 à partir de cette analyse sont les suivants :

❖ **Sur les prix de revient en euros au m² de surface utile :**

- Une **augmentation assez marquée des coûts de construction au m² de surface utile** plus importante sur les logements individuels que sur les logements collectifs (en moyenne + 28,79 % pour les individuels et + 8,11 % pour les collectifs).
- En collectif, l'acquisition-amélioration connaît une augmentation du prix de revient (en € au m² de surface utile) de 9,12 % pendant que la construction neuve subit une hausse moindre (+ 7,74 % en moyenne). Les prix de revient moyens augmentent de plus de 150 € par m².
- Au niveau de l'individuel, on note les mêmes tendances avec + 16,51 % pour les prix de revient en acquisition-amélioration et + 43,07 % pour les prix de

revient en construction neuve. Les prix de revient moyens ont augmenté de près de 380 € par m².

Ces constats peuvent s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs :

- L'année 2010 a connu une augmentation des prix pratiqués par les entreprises par rapport à 2009 qui a été une année particulière (crise de l'immobilier et de l'économie qui avaient conduit les entreprises à diminuer les prix).
- La mise en œuvre quasi systématique des normes énergétiques et d'accessibilité dans les constructions conduisent à une majoration des coûts.

3.1.4 Les aides propres de la C.U.D

Soutien communautaire au logement social de 2006 à 2010

	2007	2008	2009	2010
Aide à la production de logements sociaux neufs	224 nouveaux logements : . 176 PLUS dont 14 Acquis Améliorés (362 209 €) . 18 PLAI neufs et 5 PLAI Acquis Amélioré (155 910 €) . 25 PLS (50 000 €), soit 568 119 €	199 nouveaux logements : . 120 PLUS dont 62 Acquis Améliorés (491 881 €) . 14 PLAI neufs (112 000 €) soit 603 881 €	287 nouveaux logements : . 244 PLUS dont 65 Acquis Améliorés (161 000 €) . 19 PLAI neufs et 8 PLAI Acquis Améliorés (182 910 €) . 16 PLS (32 000 €) soit 785 791 €	313 nouveaux logements dont 256 PLUS : . 151 Acquis Améliorés et 24 PLUS CD (368 573.99 €) . 11 PLAI neufs et 22 PLAI Acquis Améliorés (91 240.80€) soit 459 814.79 €
Aide au titre du surcoût foncier	66 logements aidés pour un montant de 70 000 €	58 logements aidés pour un montant de 64 309 €	113 logements aidés pour un montant de 90 944 €	29 logements aidés pour un montant de 101 500 €
Aide au développement de la H.Q.E	41 logements aidés soit 102 500 €	199 logements aidés pour un montant de 764 045 €	238 logements aidés pour un montant de 847 500 €	134 logements aidés pour un montant de 498 660.40 €
Total	740 619 €	1 432 235 €	1 724 235 €	1 059 975.19 €

Source : Consommation budgétaire 2007, 2008, 2009 et 2010, Direction habitat-logement de la Communauté urbaine

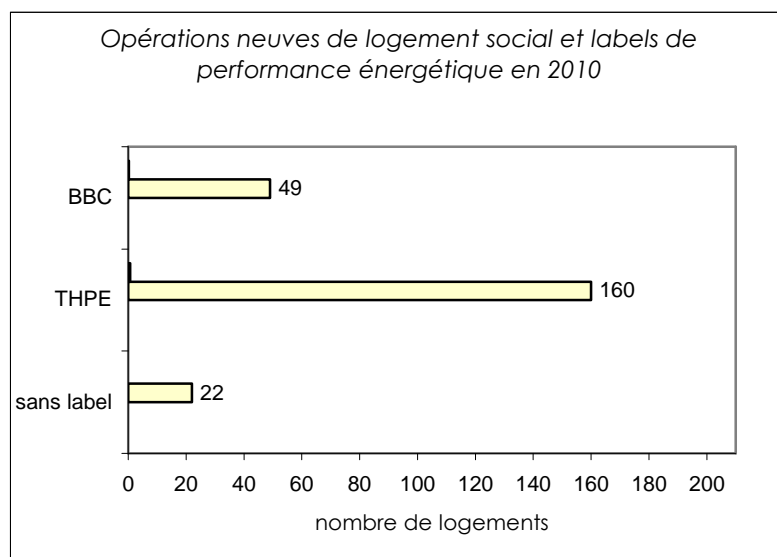
En 2010, 1 059 975.19 € ont été versés (à titre d'acompte : 70% ou de solde : 30%) aux bailleurs pour la réalisation de 313 logements, le soutien au surcoût foncier (29 logements) et le soutien à la H.Q.E (134 logements).

45 logements adaptables⁶ ont été réalisés par les bailleurs sociaux qui ont été subventionnés par la C.U.D à hauteur de 54 720 €.

⁶ Il s'agit d'un reliquat de logements datant d'avant la réforme de 2009.

4/ Le renforcement de la démarche de haute qualité environnementale

209 logements sociaux ont été conçus selon une démarche environnementale. Ces projets sont situés sur l'ensemble de l'agglomération et mettent en œuvre des solutions telles que l'isolation renforcée ou des équipements économes en énergie, leur permettant d'atteindre des niveaux de performance énergétique de **type B.B.C.** (49 logements) ou **T.H.P.E 2005** (160 logements). On note encore 22 logements sans label énergétique.



Source : Direction Habitat-logement, C.U.D

Les bailleurs sociaux poursuivent leurs efforts, ce qui ne peut être que bénéfique dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial. Néanmoins cet effort devra être poursuivi car **les logements programmés en 2010 sur la région sont à 50 % des logements B.B.C.**

La réalisation de ces 209 logements ont permis d'économiser 1 358 811 kWh , ce qui représente une économie de 115.5 tonnes de CO₂.

L'enjeu des années à venir sera la généralisation du bâtiment basse consommation (B.B.C) voire au-delà, mais aussi de travailler sur la performance énergétique du parc existant. Concernant ce dernier, on note des débuts prometteurs puisque ce sont 32 logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique en 2010. Cela représente 1 742 723 kWh économisés soit 148 tonnes de CO₂.

5/ La poursuite de la politique communautaire d'aide à l'accèsion sociale

5.1 Des résultats en nette diminution en 2010

Le démarrage effectif de cette politique est intervenu au 1^{er} janvier 2007. Après un démarrage fulgurant, les années suivantes ont été l'occasion de revoir les conditions d'éligibilité pour toucher un public d'accédants aux ressources plus modestes, tout en accroissant le soutien de la collectivité à la construction neuve.

Le dispositif a ainsi permis en 2010 l'octroi de subventions communautaires allant de 3 000 à 12 000 €, sous conditions de ressources et en fonction du type de bien acheté.

L'innovation majeure en 2010 a consisté en la définition de secteurs prioritaires d'intervention pour les dossiers d'aide à l'accèsion à la propriété de logements anciens. Les secteurs retenus recourent les territoires faisant l'objet de contrats urbains de cohésion sociale (C.U.C.S), de conventions avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (A.N.R.U), ou d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H). Sont ainsi concernés certains quartiers des communes de Coudekerque-Branche, Dunkerque, Grande-Synthe, Saint-Pol-sur-Mer et Tétéghem. Ce ciblage territorial a nettement et logiquement diminué le nombre de dossiers traités et de subventions accordées, de manière à n'aider à l'acquisition d'un logement ancien que les ménages qui acquièrent un logement dans des quartiers où le taux de propriétaires occupants est en général moins important. Il s'agit là d'une mise en convergence des objectifs d'aide à l'accèsion avec les objectifs de redynamisation de certains quartiers.

L'ensemble du territoire communautaire demeure par ailleurs éligible, sous conditions de ressources, à une aide à l'accèsion d'un logement neuf.

Ce sont donc 108 demandes qui ont été déposées en 2010 (contre 261 en 2009). 98 ménages ont reçu un avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (contre 247 en 2009), soit un taux d'acceptation de près de 91 %.

Cela représente, pour 2010, 642 583 € d'aides aux particuliers dont 314 863 € pour l'acquisition de logements anciens et 327 720 € pour l'acquisition de logements neufs.

49% des ménages ayant bénéficié de l'aide en 2010 ont quitté le parc de logement HLM, contre 61 % en 2009. **L'aide favorise ainsi les parcours résidentiels et la rotation dans le parc social**, mais dans une proportion moins forte qu'en 2009.

Pour l'acquisition d'un logement neuf, le dispositif du Pass-foncier a remporté un franc succès puisque près de 49 accédants à la propriété ont eu recours à ce dispositif pour optimiser leur plan de financement et bénéficier ainsi d'un taux de T.V.A. réduit pour la construction de leur logement (53 en 2009). Ces 49 dossiers concernent des logements principalement situés à Dunkerque (uniquement des logements collectifs), Gravelines et Coudekerque-Village.

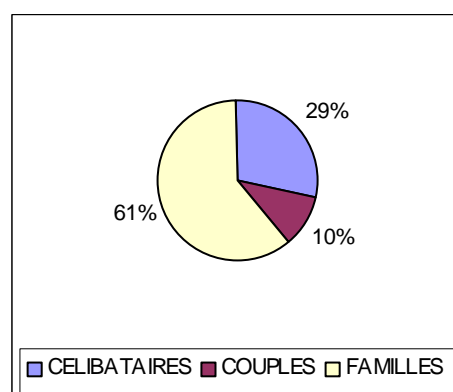
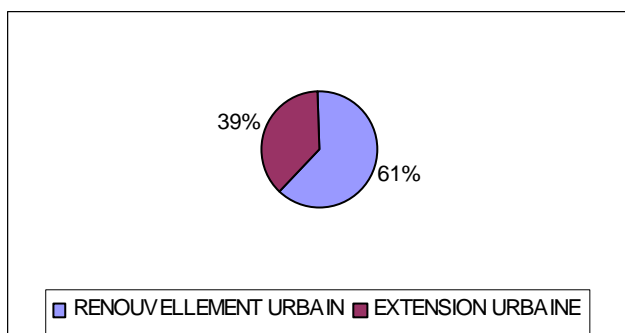
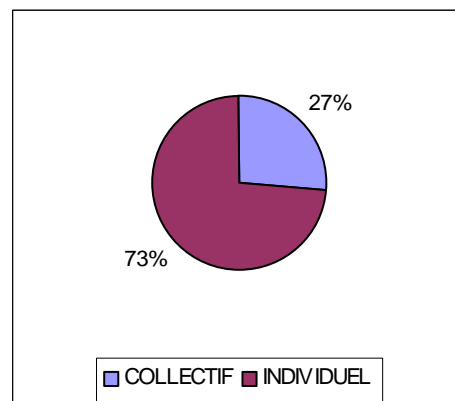
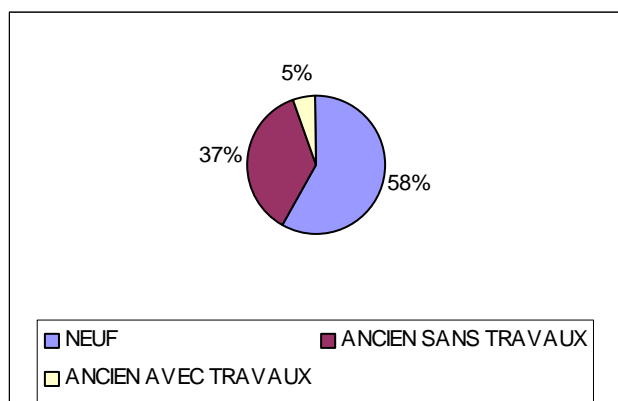
Pour la dernière année d'expérimentation du Pass-foncier, les logements collectifs étaient éligibles au dispositif et ont concerné 15 des 49 logements aidés (30%).

5.2 L'analyse des dossiers financés

Pour la première année, et pour les raisons sus-évoquées, le volume de logements neufs financés supplante celui des logements anciens. Alors que seuls 12 % des logements aidés étaient neufs en 2008, et 43 % en 2009, ce sont plus de 58 % des logements aidés en 2010 qui étaient neufs. Ce soutien à la construction neuve participe au dynamisme de la construction au bénéfice de l'économie locale.

Néanmoins, on ne peut que constater que pour des plafonds de ressources identiques, 107 logements neufs avaient été aidés en 2009, contre 57 en 2010, soit une diminution de près de moitié. Les raisons invoquées peuvent être : le type de programmes construits, avec plus d'immeubles collectifs et moins de lotissements individuels et une offre moindre en centre d'agglomération. Il faudra donc développer une offre de logements individuels, avec une consommation foncière maîtrisée, permettant de soutenir l'attractivité du territoire communautaire.

41 logements anciens ont été subventionnés (contre 140 en 2009), dont 5 financés avec un programme de travaux supérieur à 20 000 €. Il faut signaler que ces 41 logements comprennent 16 logements hors périmètre 2010, pour lesquels les dossiers de demandes de subvention avaient été déposés avant le 31 décembre 2009 et le changement de règles d'attribution.

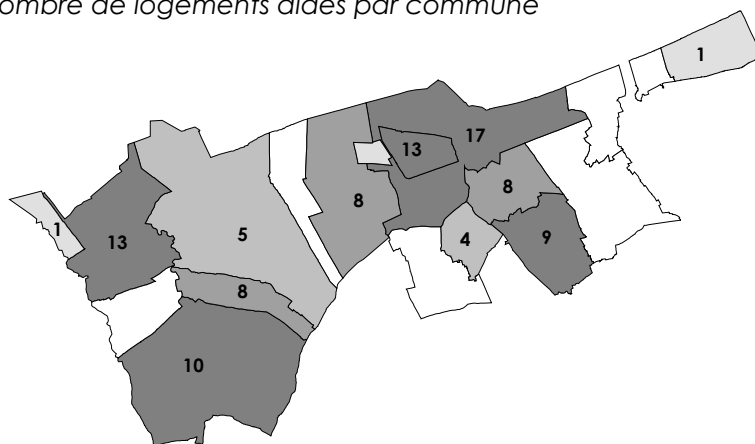


Source : Direction Habitat-logement, C.U.D

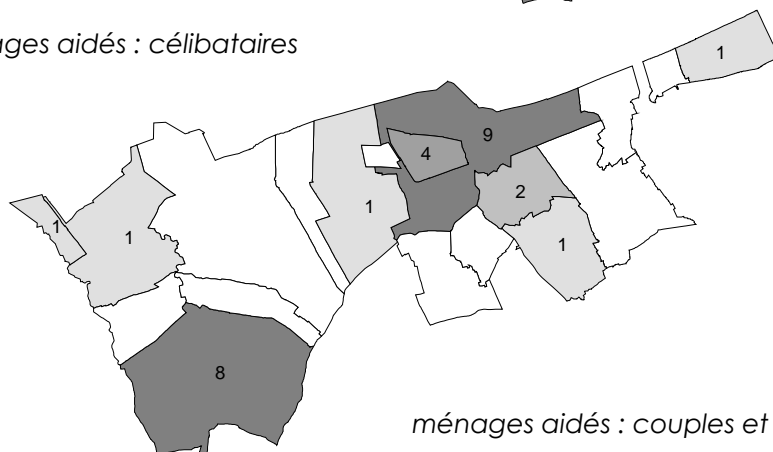
La typologie des ménages aidés révèle que l'aide a profité en plus grand nombre à des familles avec enfants, ce qui correspond au public ciblé lors de la mise en place de l'aide. Cependant, la part des ménages d'une personne a doublé, ces ménages se rendant plus traditionnellement acquéreurs des logements collectifs neufs mis sur le marché en 2010.

L'aide à l'accèsion profite à quasiment l'ensemble des communes de l'agglomération puisque 14 des 18 communes ont vu des ménages accéder à la propriété sur le territoire communal avec l'aide communautaire. Les communes les plus concernées par l'arrivée de ces nouveaux accédants sont celles où le parc ancien abordable est le plus développé (Saint-Pol-sur-Mer, Coudekerque-Branche et Dunkerque), et celles où des programmes neufs en accessions à la propriété ont pu être commercialisés. Il faut notamment souligner sur ce point que les communes sur lesquelles d'importants programmes neufs sont construits bénéficient pleinement des nouvelles dispositions communautaires, à l'image de Craywick ou Coudekerque-Village.

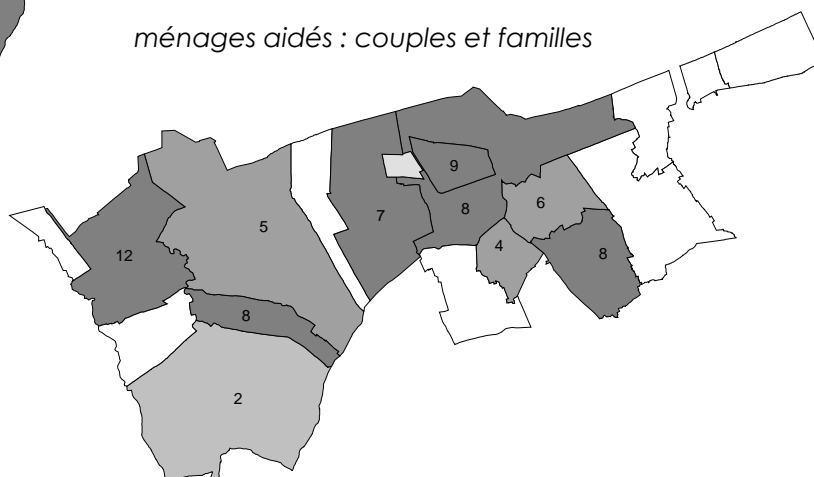
nombre de logements aidés par commune



ménages aidés : célibataires



ménages aidés : couples et familles



Source : Direction Habitat-logement, C.U.D

QUELQUES CHIFFRES-CLES

Prix moyen des logements anciens aidés : **138 715 €**
Moyenne de la surface des logements anciens aidés : **89 m²**

Prix moyen des logements neufs aidés en Pass-foncier: **183 212 €**
Moyenne de la surface des logements neufs aidés : **91 m²**
Soit une moyenne de **2 013 €** par m² de surface habitable (foncier compris)

5.3 La vente de logements sociaux ⁷

Le programme local de l'habitat (ainsi que la convention de délégation de compétence) a fixé des orientations et des objectifs en matière de ventes de logements sociaux (à leurs locataires). L'objectif de vente a été fixé à 30 par an et les ventes doivent favoriser la mixité sans pour autant intervenir en diminution du parc social dans les territoires souffrant déjà d'un manque de logements sociaux.

La Communauté urbaine est sollicitée pour avis par l'Etat. Cet avis est formulé sur des critères tenant compte du patrimoine H.L.M déjà existant sur la commune ou le quartier, de la nature du logement (collectif ou individuel) et des orientations définies par commune par le P.L.H.

En 2009, 33 logements avaient été vendus sur la C.U.D, en 2010, selon les données recueillies auprès de la D.D.T.M du Nord, **41 logements sociaux ont été vendus** aux occupants (4 collectifs et 37 individuels).

Les ventes ont concerné 2 Type 2, 2 Type 3, 28 Type 4 et 9 Type 5.

⁷ Annexe 3

Logements sociaux vendus en 2010, par commune, type, et prix moyen

Commune	Nombre de logements vendus	Collectif	Individuel	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6 et +	Coût moyen d'achat (pour 1 individuel) en 2010	Coût moyen d'achat (pour 1 collectif) en 2010
Cappelle-la-Grande	1		1			1			115 000	
Coudekerque-Branche	1		1				1		100 000	
Craywick	1		1			1			114 000	
Dunkerque	7	4	3	2	2	3			72 033	63 011
Fort-Mardyck	1		1			1			100 000	
Grand-Fort-Philippe	3		3			3			92 333	
Grande-Synthe	12		12			9	3		91 208	
Gravelines	5		5			5			74 600	
Leffrinckoucke	7		7			4	3		102 914	
Loon Plage	3		3			1	2		122 733	
Total	41	4	37	2	2	28	9		94 005 €	63 011 €

Source : Logements sociaux vendus dans l'agglomération dunkerquoise en 2010, D.D.T.M

Le coût moyen d'achat d'un logement social individuel en 2010 est de **94 005 €**.

Le coût moyen d'achat d'un logement social collectif en 2010 est de **63 011 €**.

En annexe, un tableau reprend les logements vendus en 2010 par bailleur, adresse, ville et caractéristiques du logement et son prix de vente.

**Orientation 2 :
Renforcer et réactiver la stratégie
de requalification du logement privé**

1/ La réhabilitation du parc privé ancien

2010 a été une année de consolidation des dispositifs mis en œuvre par la Communauté urbaine pour l'intervention en matière d'habitat privé.

Le programme local de l'habitat prévoit la réhabilitation avec les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de 2 000 logements privés en 6 ans, dont 800 dans le cadre d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) et 1 200 de façon plus diffuse, dans toute l'agglomération. Ces objectifs sont également inscrits dans la nouvelle convention de délégation de compétence des crédits de l'Etat pour la réhabilitation du parc privé qui couvre la période 2008-2013.

L'action incitative à la réhabilitation (mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat et des aides propres de la Communauté urbaine) se double d'une action coercitive contre le logement indigne, pilotée par la Communauté urbaine dans le cadre d'un protocole partenarial. Ces volets incitatifs et coercitifs sont présents de manière renforcée dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (O.P.A.H.-R.U.) des quartiers anciens de Dunkerque et Saint-Pol sur mer, qui prévoient non seulement un accompagnement des propriétaires volontaires, mais également sur les immeubles les plus dégradés la mise en place de dispositifs d'accompagnement et de procédures de restauration immobilière.

Le pilotage d'une politique de réhabilitation du parc privé à l'échelle de l'agglomération est devenu une réalité avec la délégation de la compétence d'attribution des aides à la pierre. Les services de la Communauté urbaine assurent depuis 2007 l'instruction des dossiers de demande de subvention pour le parc privé. La reprise de l'instruction et l'ouverture d'un « guichet local » ont permis d'apporter aux demandeurs une réponse en termes de proximité et de rapidité, mais ont aussi créé une forte attente de la population en termes de réactivité.

1.1 L'attribution des subventions de l'agence nationale de l'habitat

En 2010, l'enveloppe déléguée a atteint 1 538 016 €, dont 95% ont été affectés à l'aide aux travaux réalisés par les propriétaires privés.

Le niveau de cette enveloppe, consommée entièrement pour la 2^{ème} année consécutive montre la dynamique qui s'est instaurée sur le territoire depuis la prise de délégation et la prise en compte toujours plus importante des problématiques du parc privé.

Afin d'améliorer qualitativement le type de dossiers agréés, la Communauté urbaine a décidé depuis 2008, de ne réserver l'attribution de crédits de l'Anah qu'aux dossiers de travaux pour lesquels les matériaux utilisés répondent aux normes soit de Réflexenergie, soit du crédit d'impôt. Les travaux de menuiseries, de chauffage et d'isolation sont concernés. La convergence des critères témoigne de la cohérence des politiques menées dans les secteurs du logement et de l'énergie, mettant en œuvre par ce biais les objectifs du plan climat.

Pour la 1^{ère} fois depuis la prise de délégation de compétence, le nombre de logements ayant fait l'objet de demandes de subventions agréées a légèrement diminué, passant de 327 en 2009 à 324 logements.

Il faut cependant souligner que 45 dossiers restent en stock faute de crédits nécessaires à leur instruction. Comme les années précédentes, l'utilisation des crédits

délégués marque la volonté forte de la collectivité de privilégier l'utilisation de sa dotation pour la réhabilitation des logements privés, au détriment du subventionnement de ses dépenses d'ingénierie, alors que trois O.P.A.H sont en cours (290 772,44 € à la charge de la C.U.D et une subvention de l'Anah à hauteur de 72 240 € pour l'O.P.A.H-R.U de Dunkerque).

Les différentes subventions accordées se décomposent comme suit :

- 316 dossiers de propriétaires occupants (contre 319 demandes en 2009) ont été traités pour 278 agréments et 38 rejets (285 et 34 en 2009)
- 22 demandes de propriétaires bailleurs ont été traitées contre 28 demandes en 2009 : toutes ont fait l'objet d'une décision d'octroi pour 46 logements (45 en 2009).
- 1 subvention d'ingénierie

1.1.1 Les propriétaires occupants

Les demandes de propriétaires occupants se maintiennent au même niveau que les années précédentes, avec plus de 300 dossiers déposés.

Les demandes du public très social pour les travaux classiques se stabilisent à 37 % des demandes (38 % en 2009), alors que 40% des propriétaires relèvent des plafonds standards. Les demandes d'aide pour l'adaptation des logements, qui avaient connu une hausse substantielle en 2009, passant en 1 an de 14% à 22 %, se maintiennent à ce niveau (23% des dossiers agréés). Pour ces dossiers, il faut signaler que si les plafonds de ressources sont majorés, plus de la moitié des bénéficiaires relèvent des plafonds très sociaux.⁸

Enfin, il faut souligner que 2 dossiers de sortie d'insalubrité ont pu être agréés dans le périmètre de l'O.P.A.H-R.U de Saint-Pol-sur-Mer. Les propriétaires concernés bénéficient d'un accompagnement personnalisé effectué par l'animateur de l'opération.

1.1.2 Les propriétaires bailleurs

46 logements de propriétaires bailleurs ont été subventionnés, soit 1 de plus qu'en 2009. Les loyers de sortie des logements subventionnés se répartissent comme suit :

- **13 logements à loyer intermédiaire**
- **19 logements à loyer conventionné social**
- **14 logements à loyer conventionné très social.** L'attribution de ces logements, hormis ceux qui sont propriétés d'un opérateur spécialisé type PACT, fait l'objet d'un examen par la Commission de concertation en faveur des mal-logés (C.C.F.M.L).

1.1.3 Les subventions d'ingénierie

Un dossier de subvention de la collectivité pour ses dépenses d'ingénierie a été agréé afin de participer aux dépenses engagées pour l'O.P.A.H-R.U de Dunkerque (72 240 €).

1.1.4 Les rejets

⁸ Plafonds de ressources très sociaux : le plafond de ressources pour 2 personnes correspond à des ressources mensuelles d'environ 1 150 € pour le ménage.

Plafonds de ressources standards : le plafond de ressources pour 2 personnes correspond à des ressources mensuelles d'environ 1 500 € pour le ménage

Les principales causes de rejet des dossiers restent identiques à celles des années précédentes : dépassement du plafond de ressources et achèvement des travaux avant le dépôt du dossier pour les propriétaires occupants.

Pour les propriétaires bailleurs, dont les dossiers déposés ont dans leur ensemble été acceptés, il faut souligner que la communication via la diffusion de plaquettes d'information et l'accompagnement mis en place dans le cadre des O.P.A.H par les prestataires ont permis de renforcer la qualité et la recevabilité des dossiers déposés.

1.2 Analyse des travaux et des financements accordés

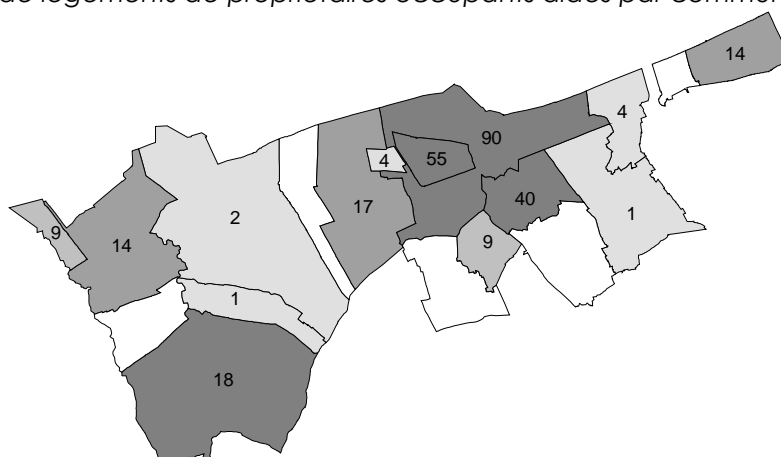
1.2.1 Les dossiers agréés

Le montant total des travaux subventionnables revient au niveau de 2008, s'élevant à 4 336 697 €, après une année exceptionnelle en 2009 en raison du programme de travaux de la copropriété Eluard et de l'enveloppe déléguée majorée qui s'en était suivie. Pour mémoire, il était de 4 401 115 € en 2008, 3 979 999 € en 2007 et 2 613 411 € en 2006.

La moyenne de travaux des propriétaires occupants pour leur logement augmente de plus de 6%, passant de 7 246 € à 7 707 € par dossier. De même, le volume de travaux pour les propriétaires bailleurs suit les tendances observées depuis 2007, avec une moyenne par logement de 47 702 € (contre 46 148 € en 2009).

On observe une concentration des aides attribuées en fonction des programmes en cours : les logements de propriétaires occupants réhabilités sur Dunkerque et Saint-Pol-sur-Mer concentrent l'essentiel des dossiers agréés, pour Dunkerque du fait de l'importance de la ville-centre (90 dossiers) et pour Saint-Pol en raison de la poursuite de la réussite de l'O.P.A.H.-R.U. (55 dossiers, dont 32 en secteur programmé). Ces 2 communes couvrent donc à elles seules la moitié des demandes agréées. Les autres communes les plus représentées restent Coudekerque-Branche, Bourbourg et Grande-Synthe.

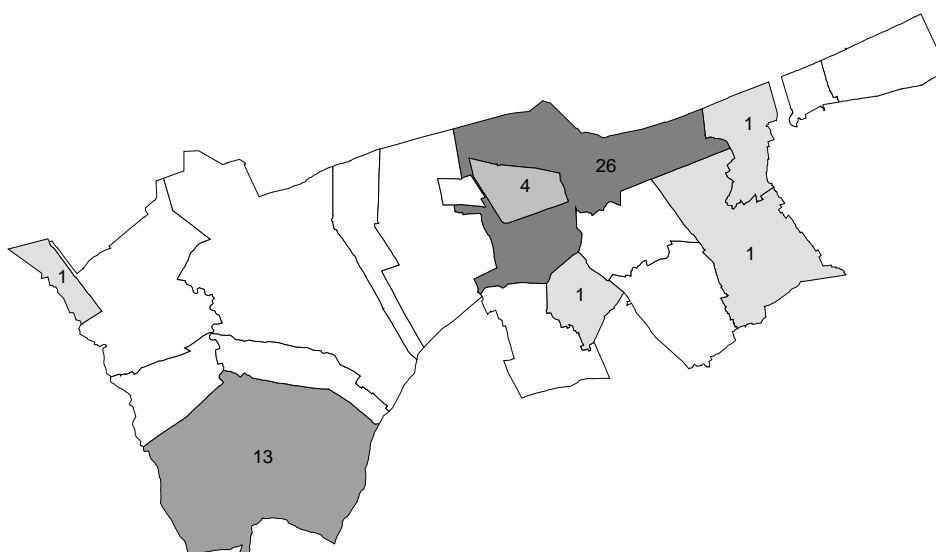
Nombre de logements de propriétaires occupants aidés par commune



Source : Direction Habitat-logement, C.U.D

Les demandes de propriétaires bailleurs émanent majoritairement de Dunkerque : 26 logements réhabilités (contre 34 en 2009), ce qui représente plus de 56 % des demandes. Cette proportion s'explique notamment par l'accompagnement dont bénéficient par ailleurs les propriétaires investissant dans les quartiers anciens de Dunkerque (24 des 26 logements se situant dans lesdits secteurs). La ville de Bourbourg est également fortement représentée puisque le PACT de la Région Dunkerquoise va y réhabiliter un immeuble de 12 logements dont il est propriétaire.

Nombre de logements locatifs privés aidés par commune



Source : Direction Habitat-logement, C.U.D

*Bilan 2010 des logements réhabilités avec les aides de l'Anah
par rapport aux objectifs de la convention de délégation de compétence*

Objectifs fixés par la convention de délégation de compétence (par an)	Bilan 2010
19 logements indignes dont 4 P.O. et 15 P.B.	12 logements indignes dont 2 P.O. et 10 P.B.
20 logements très dégradés dont 6 P.O. et 14 P.B.	36 logements très dégradés dont 12 P.O. et 24 P.B.
160 logements P.O. sur les thématiques du handicap et de la précarité énergétique	225 logements P.O. sur les thématiques du handicap et de la précarité énergétique
24 logements en loyer maîtrisé	46 logements en loyer maîtrisé dont 33 conventionnés et 13 en loyer intermédiaire (12 hors double compte)
15 logements vacants remis sur le marché	15 logements vacants remis sur le marché

Source : Convention de délégation de compétence 2008-2013 et avenant 2010

Ces résultats sont extrêmement positifs puisque le volume et la nature des logements traités s'approchent parfaitement des objectifs fixés dans le cadre de la délégation. Hormis pour les logements indignes, où les objectifs sont atteints aux 2/3, l'ensemble des objectifs est rempli voire largement dépassé, tant au niveau des propriétaires occupants que bailleurs.

1.2.1 Les dossiers payés

La réglementation de l'Anah prévoit que les propriétaires ont, hors cas possible de prorogation de délai, 3 ans pour effectuer les travaux qui ont fait l'objet d'une demande de subvention. Le délai de réalisation des travaux est variable selon la nature du projet et la qualité du propriétaire (occupant ou bailleur).

Dans la droite ligne des statistiques constatées sur le plan national, seuls 3 à 5 % des dossiers agréés ne sont pas menés à leur terme.

ANNEE	Nombre dossiers PO agréés	Nombre dossiers PO payés	% des dossiers réglés	% des dossiers restant à régler
2007	251	124	49%	51%
2008	276	246	70%	30%
2009	285	253	77%	23%
2010	278	271	82%	18%
TOTAL	1090	894		

Ce tableau illustre le nombre de dossiers payés annuellement par la Communauté urbaine aux propriétaires occupants au titre des aides à l'amélioration de l'habitat, et le « roulement » imposé par la réglementation de l'Anah qui permet des paiements de subventions jusqu'à $n+3$ pour les dossiers agréés en année n .

En 2010, 9 retraits de subvention ont été prononcés (8 concernant des dossiers de propriétaires occupants), à la suite de la déclaration de l'abandon du projet par les bénéficiaires dans 6 des 9 cas.

1.3 La mise en œuvre des dispositifs de traitement de l'habitat dégradé O.P.A.H et M.O.U.S.

1.3.1 O.P.A.H-R.U de Dunkerque

Le volet opérationnel de l'O.P.A.H-R.U intercommunale a démarré en 2007 par la mise en œuvre de la mission de suivi-animation et de l'opération de restauration immobilière à Dunkerque, qui permet le placement sous déclaration d'utilité publique (D.U.P) de travaux d'immeubles parmi les plus dégradés des quartiers anciens de Dunkerque.

Sur le plan incitatif, un seul dossier de propriétaire occupant a été agréé : pour un montant de subvention de 1 885 €. Ce faible résultat s'explique par la très faible part de propriétaires occupants dans les quartiers concernés, mais également par les difficultés à convaincre les propriétaires modestes de requalifier leur bien. En revanche, 4 immeubles locatifs représentant 10 logements ont fait l'objet d'un agrément de subvention. Il s'agit en général de travaux légers de mises aux normes ; néanmoins, un cas de recyclage lourd de 4 logements locatifs est à signaler.

Sur le plan coercitif, 65 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique travaux depuis 2008. Leurs propriétaires ont été suivis de manière rapprochée par l'équipe de suivi-animation, de sorte qu'ils se positionnent sur leur obligation à mener la réhabilitation de leur immeuble.

Au niveau des agréments de subventions de l'Agence nationale de l'habitat, la réhabilitation de 4 immeubles frappés d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (D.U.P) travaux a été subventionnée. On constate dans ce cas un coût important de travaux, mais également un investissement conséquent en termes de subventions, condition *sine qua non* de la faisabilité du projet. Ainsi, les dossiers des 4 immeubles en D.U.P prévoient la réalisation de 59 532 € de travaux par logement (57 969 € en 2009), en moyenne pour 32 580 € de subventions attribuées par logement (33 956 € en 2009). Si l'animation faite autour des propriétaires permet de déclencher la mise en œuvre de projets, la collectivité est directement confrontée aux objectifs de rentabilité des investisseurs, qui peinent à rejoindre ses objectifs en termes de loyer maîtrisé et de taille des logements.

Par ailleurs, le concessionnaire désigné à l'été 2009 a poursuivi son travail de prospection, portant le nombre total d'immeubles acquis à 29 unités pour un objectif de 70 sur la période 2009-2016. Il a en charge le recyclage foncier des immeubles les plus dégradés, notamment les immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière et pour lesquels les propriétaires initiaux n'ont pas souhaité engager les réhabilitations demandées. En 2010, une participation communautaire de 1 500 000 € lui a été versée.

1.3.2 O.P.A.H-R.U de Saint-Pol-sur-Mer

L'O.P.A.H-R.U des quartiers anciens de Saint-Pol-sur-Mer a débuté de manière opérationnelle le 1^{er} septembre 2008. Les résultats obtenus en 2010 ont confirmé la dynamique impulsée en 2009.

Dans ces quartiers où l'on compte près de 85% de propriétaires occupants, 32 dossiers ont été agréés pour un montant total de subventions de 38 387 €. Le montant moyen de travaux réalisé est de 8 713 €, ce qui montre que l'accompagnement technique et financier propre aux O.P.A.H permet aux propriétaires d'engager un volume de travaux plus important que dans les secteurs diffus (+ 15 % à Saint-Pol-sur-Mer, la moyenne de travaux au logement étant de 7 575 € dans le reste de l'agglomération)

Par ailleurs, il faut souligner que 2 dossiers de sortie d'insalubrité ont pu recevoir un agrément en 2010, pour un montant moyen de travaux engagés de 44 330 €.

Enfin, 5 logements à loyer maîtrisé ont fait l'objet de travaux subventionnés, dont 2 pour sortie d'insalubrité.

1.3.3 O.P.A.H copropriétés

La réhabilitation de la résidence Paul Eluard a été engagée opérationnellement au 3^{ème} trimestre 2010, pour réalisation d'un programme de travaux, hors frais annexes, de 1 224 931 €. Les travaux concernent 90 logements et 5 locaux commerciaux ; ils portent sur l'amélioration thermique et esthétique de l'enveloppe de la résidence, ainsi que sur la mise aux normes de sécurité de ses parties communes.

Par ailleurs, l'équipe de suivi-animation missionnée par la Communauté urbaine pour la durée de l'opération incite également les copropriétaires à engager des travaux sur les parties privatives. En 2010, 2 dossiers ont été subventionnés pour un total de 3 945 €.

1.3.4 M.O.U.S insalubrité

La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (M.O.U.S) insalubrité ne produit pas les résultats escomptés en termes de réhabilitation de logements, notamment du fait des difficultés des propriétaires à monter un projet financièrement viable et de leurs réticences, malgré les subventions pouvant être sollicitées, à pratiquer un loyer maîtrisé. En 2010, aucun dossier n'a été traité dans le cadre de la M.O.U.S insalubrité.

Pour la M.O.U.S insalubrité, sur les treize familles concernées, le P.A.C.T de la région dunkerquoise, qui est l'opérateur désigné, rencontre les familles, entame les démarches de relogement en cas de défaillance des propriétaires, et accompagne ces derniers dans les démarches de réhabilitation du logement (premier chiffrage des travaux de sortie d'insalubrité, mise en place d'opération tiroirs si besoin, aide au propriétaire dans ses recherches d'aides financières pour la réalisation des travaux...).

1.4 Les aides propres de la Communauté urbaine de Dunkerque

La Communauté urbaine finance dans les secteurs programmés les travaux de ravalement et d'embellissement des façades :

- A Dunkerque, 15 demandes ont été agréées et 17 889 € attribués en 2010, ce qui porte à 41 le nombre de demandes acceptées et 47 745,86 € le montant des subventions accordées
- A Saint-Pol-sur-Mer, 55 demandes ont été agréées et 43 952 € attribués (total depuis le démarrage de l'opération : 118 dossiers et 94 566,18 €)

En plus de l'instruction des demandes de subventions de l'Anah et de la C.U.D, les services communautaires assurent pour le compte du Conseil Général le traitement des dossiers déposés par les propriétaires occupants dans les secteurs programmés, du respect des conditions d'éligibilité au paiement. Pour l'année 2010, 90 dossiers ont été instruits.

2010 a enfin été l'occasion de poursuivre la mise en œuvre du Plan Rénov'. Ainsi, en partenariat avec l'A.A.E, qui assure l'ingénierie de l'action, des aides aux travaux ont été versées par la Communauté urbaine à des propriétaires occupants aux ressources très modestes pour la réalisation de travaux essentiels à leur maintien à domicile (chauffage, couverture...). Ces aides viennent notamment abonder les aides de l'Anah et de Réflexenergie, toutes les réhabilitations se voulant exemplaires en termes de maîtrise énergétique. Ces aides à 6 propriétaires occupants représentent un montant de subventions de 15 561 € en 2010.

1.5 La poursuite des actions de communication et d'animation

Une permanence d'information assurée par le P.A.C.T, dans les locaux de la Communauté urbaine, sous forme d'une demi-journée par semaine, a accueilli une cinquantaine de propriétaires dans l'année. Les demandes portent sur la nature des travaux pris en compte, l'accès aux subventions, l'acquisition d'un logement nécessitant des travaux.

La Communauté urbaine de Dunkerque a utilisé son magazine de communication institutionnelle et réalisé des plaquettes d'information distribuées auprès des principaux partenaires. Le Salon de l'habitat a enfin été l'occasion comme chaque année de tenir un stand et de répondre aux sollicitations des visiteurs dont la plupart portait sur les aides aux particuliers, tant pour la réhabilitation de l'habitat que pour l'acquisition d'un logement.

2/ La lutte contre le logement indigne

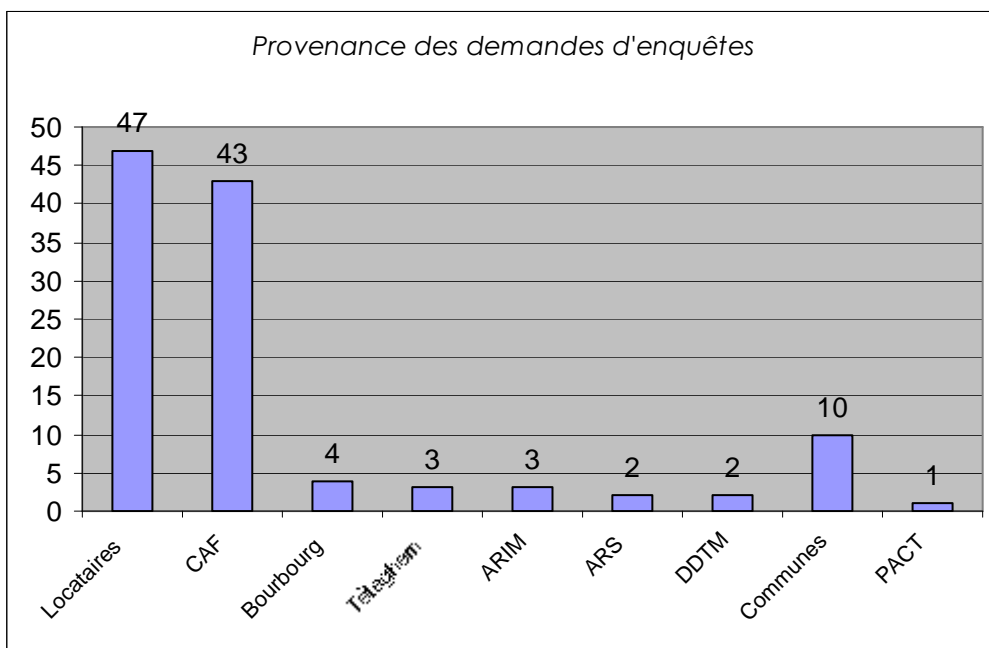
2.1 Le protocole de lutte contre l'habitat indigne

La Communauté urbaine de Dunkerque a décidé de mener une politique audacieuse de lutte contre le logement indigne dont l'événement marquant a été la signature le 13 janvier 2005 d'un protocole signé par les dix-huit communes de l'agglomération et les institutions compétentes en ce domaine.

En 2010, **115 dossiers ont été ouverts** (106 en 2009). La Communauté urbaine établit et diffuse un fichier commun des logements insalubres et indécents.

Il convient de rappeler que le repérage et les procédures coercitives du dispositif communautaire ne concernent pas la ville de Dunkerque, qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (S.C.H.S). La coordination entre la ville de Dunkerque et la Communauté urbaine s'effectue lors des comités techniques du dispositif. Par conséquent, le présent bilan ne porte que sur les 17 autres communes de l'agglomération.

2.1.1 La provenance des demandes d'enquêtes

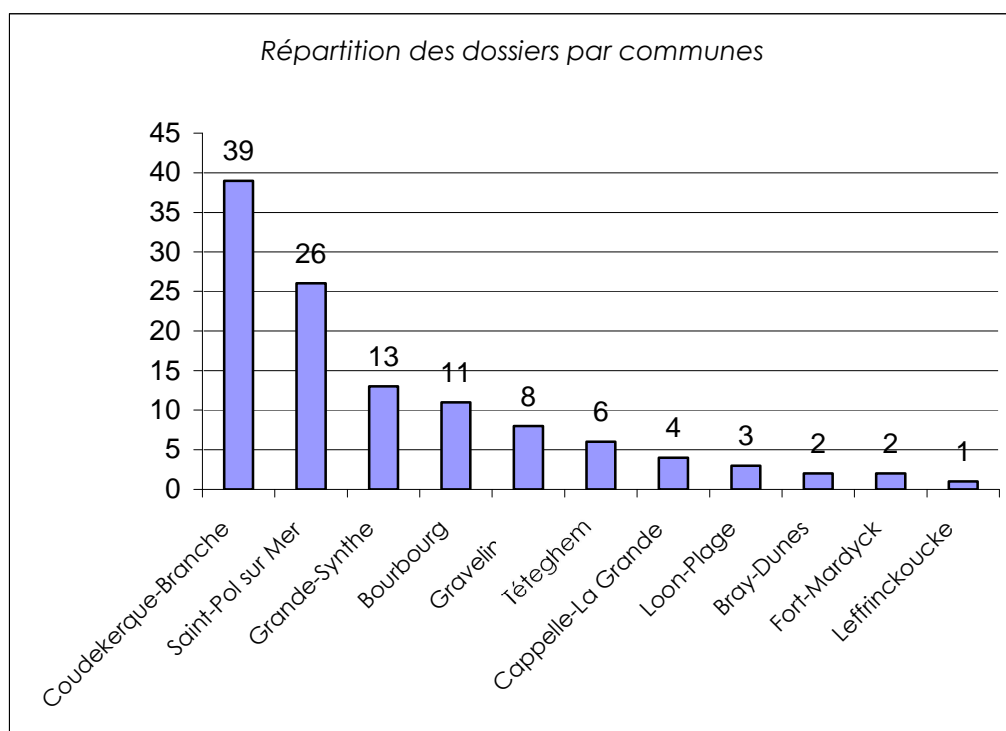


Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Les demandes d'enquêtes proviennent en premier lieu des locataires (47 demandes). Ensuite, vient la Caisse d'Allocations Familiales de Dunkerque (43 demandes). Les villes arrivent en troisième position avec 17 demandes.

Le dispositif est connu de la population, grâce à l'information qui a été faite par les partenaires et les relais dans la presse, les journaux communautaires et les bulletins municipaux.

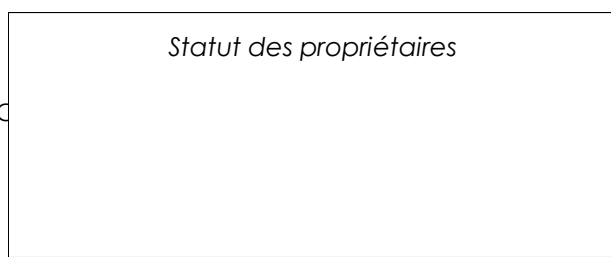
2.1.2 La répartition des dossiers par commune



Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Les communes de **Coudekerque-Branche** et **Saint-Pol-sur-Mer** ont **concentré la majorité des dossiers (56,52 % du nombre total des dossiers)**, avec respectivement 39 et 26 signalements. La répartition sur les autres communes reflète bien la distribution du logement le plus dégradé de l'agglomération, au regard de l'âge du parc, d'où un nombre conséquent de dossiers à Gravelines, Bourbourg, et pour le parc social à Grande-Synthe.

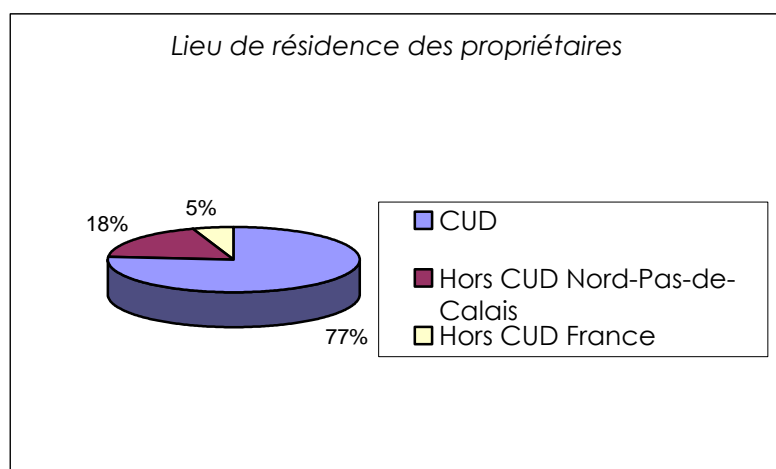
2.1.3 Le statut des propriétaires



Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Ce sont très majoritairement des logements de propriétaires privés qui sont concernés par les signalements, même si 28 % des signalements concernent des logements situés dans le parc social.

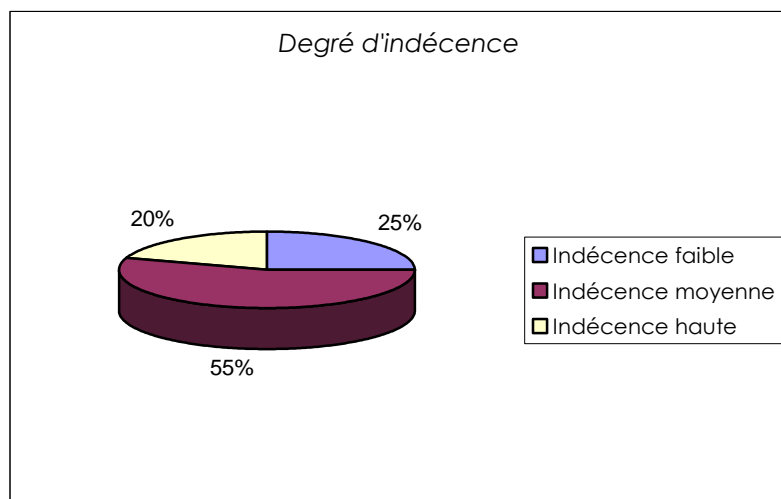
2.1.4 Le lieu de résidence des propriétaires



Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

La grande majorité des propriétaires (77 %) résident dans le périmètre communautaire, ce qui permet, de par la proximité, une réactivité importante lors des prescriptions de travaux. Toutefois, les propriétaires habitant hors du périmètre (23 %) s'attachent pour la plupart à confier la gestion de leurs biens à une agence immobilière, ou encore un office notarial, qui devient alors l'interlocuteur des services communautaires dans la gestion du dossier.

2.1.5 Le degré d'indécence constaté



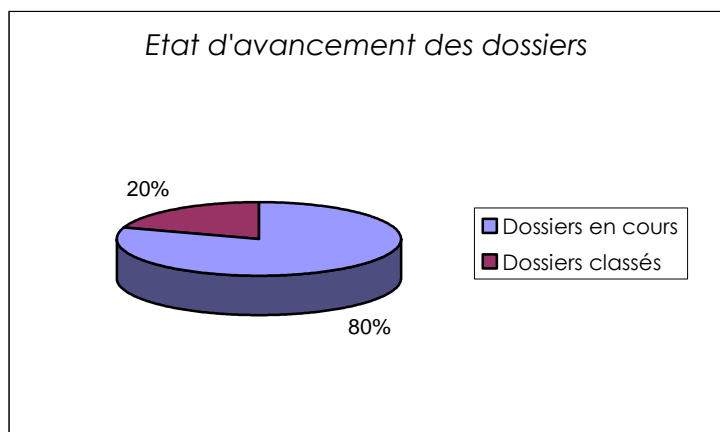
Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Les principaux désordres constatés lors des visites concernent essentiellement des infractions de faible incidence sur l'état du logement : absence des ventilations réglementaires dans les pièces de service, par exemple. Dans certains cas d'indécence moyenne, il convient de remédier rapidement aux désordres constatés : présence d'humidité par infiltrations ou menus dysfonctionnements de l'installation électrique.

Pour 20 % des dossiers ouverts, la situation exige une gestion toute particulière, l'état général du logement étant susceptible d'avoir des effets néfastes sur la santé ou la sécurité des occupants. Dans ce cas de figure, les dysfonctionnements peuvent être un réseau électrique dangereux ou un risque d'intoxication au monoxyde de carbone. Ces situations peuvent amener les services communautaires à mettre en oeuvre les procédures prévues par le Code de la Santé Publique.

A ce titre, lors de l'année 2010, deux logements situés à Coudekerque-Branche ont été déclarés en état d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'utiliser les lieux.

2.1.6 L'état d'avancement des dossiers



Source : Bilan du dispositif de lutte contre le logement indigne en 2010, , Direction Habitat-logement, C.U.D

80 % des dossiers ouverts en 2010 sont actuellement en cours de traitement, c'est à dire que :

- la visite du logement a été effectuée et les travaux ont été prescrits au propriétaire
ou
- la visite sera réalisée prochainement
ou
- la contre visite sera organisée après le délai octroyé au propriétaire pour exécuter les travaux,

20 % ont été classés, ce qui signifie que :

- le logement ayant fait l'objet d'un signalement a été déclaré décent lors de la visite
ou
- les travaux prescrits au propriétaire ont été réalisés et constatés lors de la contre-visite.

Le protocole s'appuie sur un bon partenariat avec les communes, la Caisse d'Allocations Familiales, collaboration qu'il faudra renforcer avec le Conseil Général du Nord et la Commission Locale du Plan, notamment en termes de connaissance des dossiers F.S.L (Fond de solidarité pour le logement).

Le constat fait en 2009 par la Caisse d'Allocations Familiales, d'une accélération des travaux de mises aux normes des logements, par les propriétaires les plus négligents dans l'entretien de leur parc, s'est confirmé en 2010.

2.2 L'expérimentation du dispositif de déclaration de mise en location

La déclaration de mise en location (D.M.L) de logement est un dispositif expérimental, d'une durée de cinq ans, issue de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.

Dix communes de la Communauté urbaine de Dunkerque ont décidé de participer à ce dispositif : Bray-Dunes, Dunkerque, Fort-Mardyck, Grand-Fort-Philippe, Gravelines, Loon-Plage, Leffrinckoucke, Saint-Georges sur l'Aa, Saint-Pol-sur-Mer, Tétéghem.

Les logements concernés sont les immeubles de plus de 30 ans situés sur les communes qui ont accepté de participer à l'expérimentation. Cela peut concerner l'ensemble du territoire communal ou certains secteurs de celui-ci.

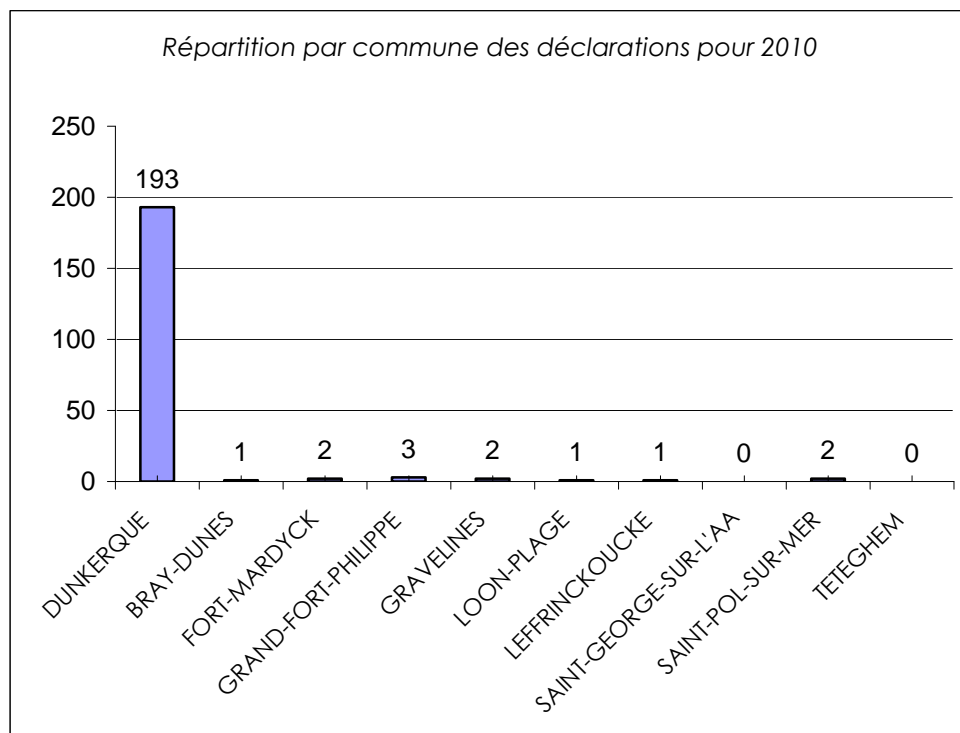
A l'issue de la réception par la Communauté urbaine de la déclaration de mise en location, celle-ci fait parvenir par courrier, dans les meilleurs délais, au propriétaire du logement, un récépissé de dépôt de déclaration.

Le récépissé de la déclaration doit être annexé au contrat de bail ou, si cette dernière intervient postérieurement à la signature, porté à la connaissance du locataire.

Ceci est indispensable pour la perception des aides en tiers payant.

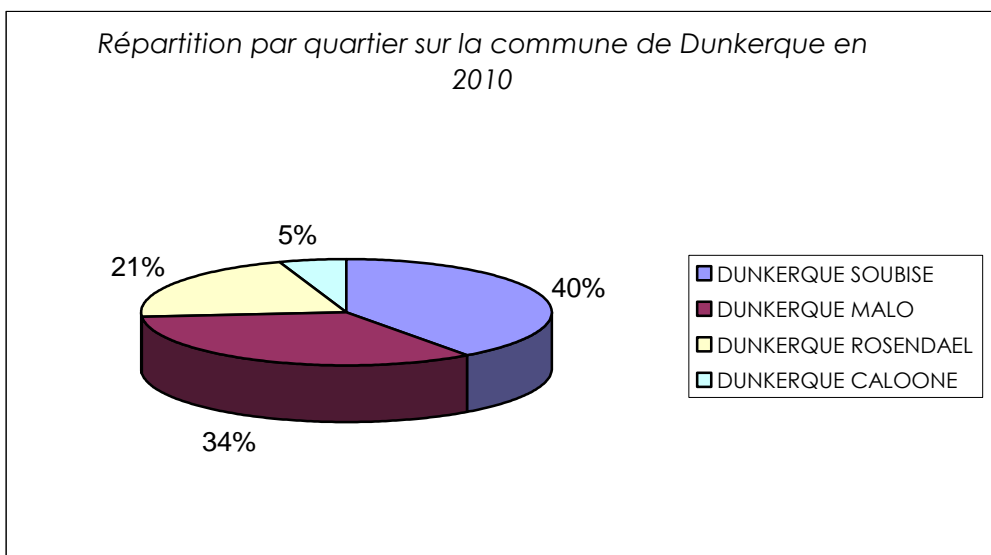
En 2010, **205 déclarations ont été effectuées** (282 en 2009). **L'ensemble des logements déclarés a fait l'objet d'une demande de contrôle des normes de décence.** En cas de non-respect de celles-ci, les dossiers ont été instruits dans le cadre du protocole de lutte contre le logement indigne, et des travaux ont été prescrits au propriétaire.

En ce qui concerne les logements loués sur Dunkerque, le suivi des dossiers a été réalisé par le Service d'Hygiène et de Santé.



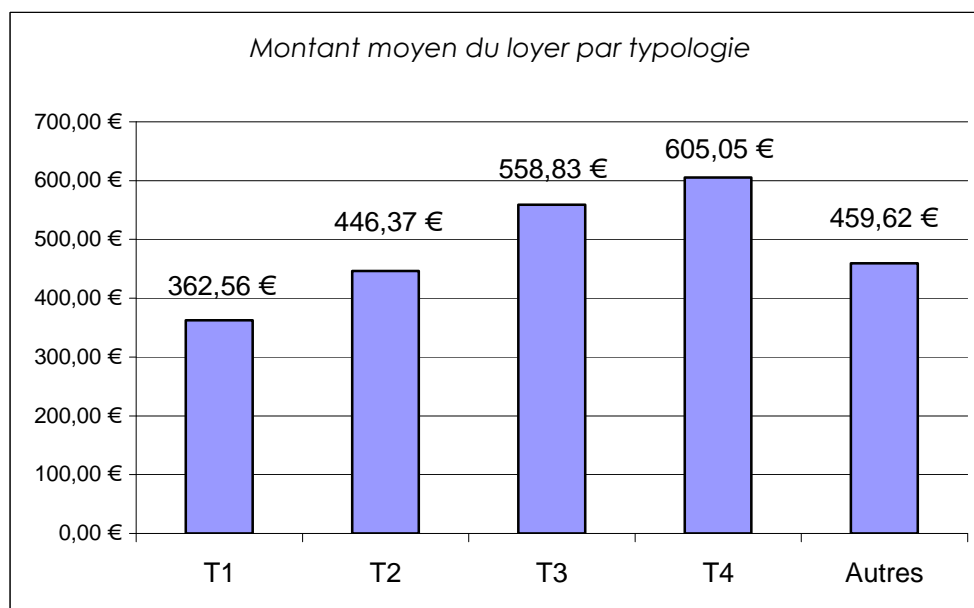
Source : Bilan du dispositif de déclaration de mise en location en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

On constate que **la plupart des déclarations concernent la ville de Dunkerque** (94 % du nombre total des déclarations effectuées), et en particulier sur les secteurs **Soubise (40 %), Malo (34 %) et Rosendaël (21 %).**



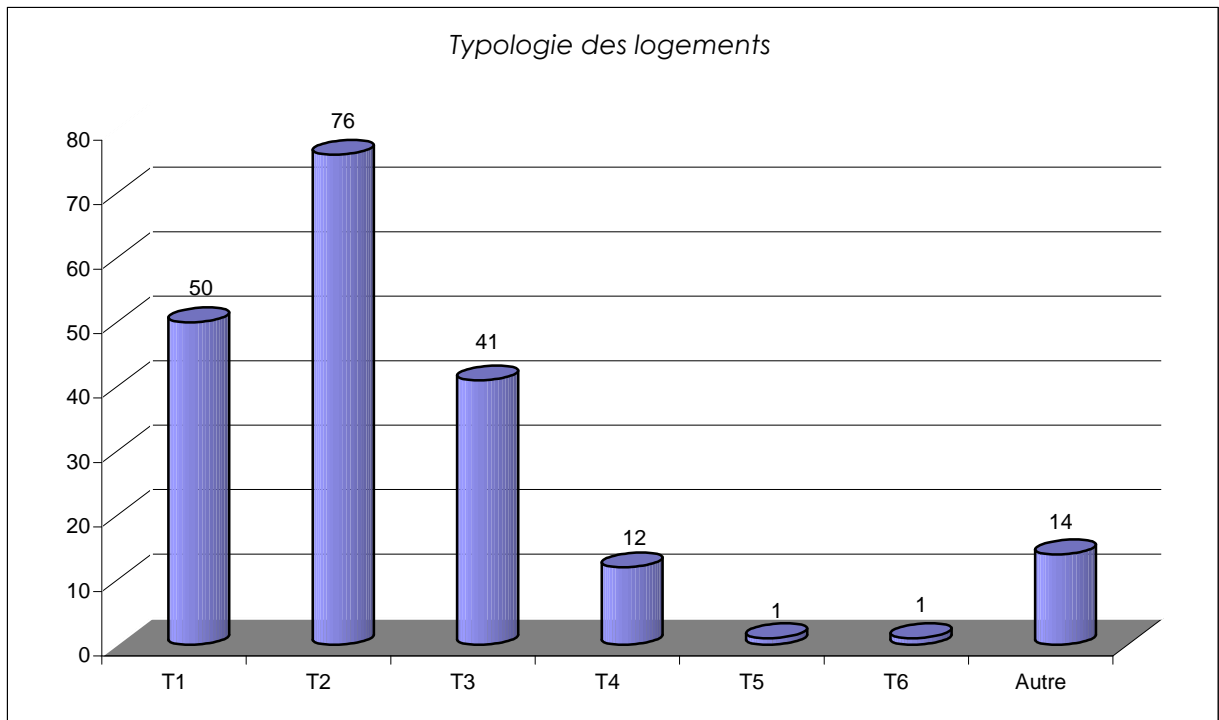
Source : Bilan du dispositif de déclaration de mise en location en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Après étude des montants moyens du loyer, nous pouvons observer que celui-ci évolue suivant la typologie du logement, étant de 362,56 € par mois pour un T1 à 605,05 € par mois pour un T4.



Source : Bilan du dispositif de déclaration de mise en location en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

La majorité des logements déclarés sont des T2 (76 logements), suivi des T1 (50 logements) et des T3 (41 logements).



Source : Bilan du dispositif de déclaration de mise en location en 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Orientation 3 : Réussir la restructuration du logement social

1/ La mise en œuvre et le soutien communautaire à l'A.N.R.U

L'année 2010 a vu la montée en puissance des mises en chantier et des réalisations de logements dans le cadre de l'A.N.R.U, notamment au Jeu de Mail et au Banc Vert à Dunkerque ainsi qu'à Grande-Synthe au Courghain. Les démolitions sur le quartier de l'Ilot des peintres à Grande-Synthe ont également démarré. En 2010, plusieurs avenants ont été élaborés sur les différentes conventions en cours et devraient être finalisés courant 2011.

Les services de l'Etat ont instruits et financés 254 logements PLUS-CD, 37 logements PLUS, 15 logements PLAI ainsi que 30 accessions sociales. En 2010, l'Etat a versé aux bailleurs 3 188 269.72 € (à titre d'acompte ou de solde pour les opérations en cours de construction ou livrées). Le montant total des subventions accordées par l'Etat aux bailleurs est de 6 252 043.67 €.

La C.U.D soutient la restructuration du logement social dans le cadre des projets A.N.R.U, par le biais d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux, et de la réalisation d'aménagements urbains.

En 2010, la C.U.D a soutenu les opérations liées aux projets A.N.R.U à hauteur de 175 967 € (à titre d'acompte ou de solde), pour 18 PLUS CD, 12 logements PLUS, 1 PLAI A.A.

La CUD a également financé la démolition de 57 logements à hauteur de 64 980 € sur la place du Courghain à Grande-Synthe appartenant au bailleur Immobilière Nord Artois.

Soutien de la Communauté urbaine aux dossiers A.N.R.U.

	2010
Aide à la restructuration du logement social	18 PLUS CD, 12 PLUS neufs et 1 PLAI A.A.
Aide à la démolition	57
Total	175 967 €

Source : Consommation budgétaire 2010, Direction habitat-logement, C.U.D

2/ La réhabilitation et l'amélioration du logement social hors A.N.R.U

2.1 La programmation de la réhabilitation du logement social

En 2010, **669 logements sociaux** ont fait l'objet d'un financement en vue de leur réhabilitation. Cette programmation est en augmentation par rapport à 2009 (342 réhabilitations), un chiffre bien au delà **de l'objectif fixé par la convention de délégation de compétence (550)**.

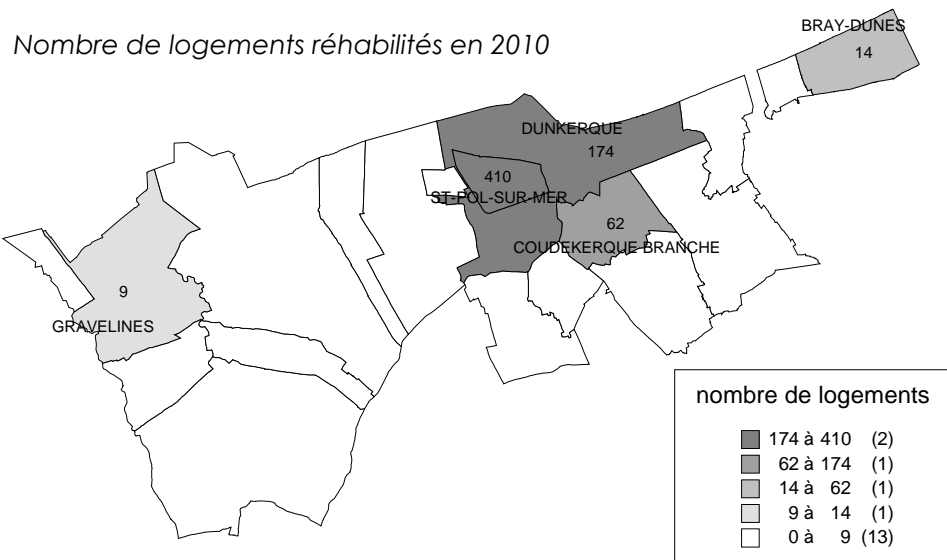
La réhabilitation engagée par les bailleurs s'inscrit de plus en plus dans une démarche de pérennisation des logements et de leur qualité en portant une attention plus particulière sur la performance énergétique des immeubles. Ce sont effectivement 32 logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation énergétique en 2010. Certains d'entre eux ont même atteint un niveau proche du Label B.B.C. rénovation.

Cette tendance est la traduction directe des évolutions nationales du Grenelle de l'environnement, relayées en termes d'objectifs, sur le plan local grâce au plan climat énergie territorial de la C.U.D.

Répartition par commune des réhabilitations financées en 2010

Commune	nombre logements	type de financement
Saint-Pol-sur-Mer	410	PAM
Dunkerque	174	PAM
Coudekerque-Branche	62	PAM
Bray-Dunes	14	PAM
Gravelines	9	PAM
	669	

Source : Convention de délégation de compétence, bilan de la programmation 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D



2.2 Le financement de la réhabilitation du logement social ⁸

Le financement de la réhabilitation en 2010 a représenté un coût total de 10 858 328.89 € financé pour 86.40 % par les prêts à l'amélioration de la Caisse des Dépôts et Consignations ou autres banques.

Synthèse du financement de la réhabilitation du logement social (programmation 2009)

669 logements réhabilités	Montant	%
Prix de revient	10 858 328.89 €	100%
Fonds Propres	1 126 079.06 €	10.37 %
Subvention CUD	350 335.43 €	3.23 %
Subvention Etat	0 €	0 %
Prêts CDC	9 381 914.40 €	86.40 %

Source : Décisions de financement 2010, Direction Habitat-logement, C.U.D

Les subventions communautaires sont en hausse et traduisent le soutien apporté à la réhabilitation durable et énergétique.

2.3 Analyse économique de la programmation logement 2010 hors A.N.R.U : coût moyen

⁸ Annexe 2

Le coût moyen de la réhabilitation au logement se monte à 16 230.69 €.

L'analyse des plans de financement des logements programmés et financés en 2010 permet de dégager des coûts moyens de réhabilitation de logements sociaux :

- Pour les logements collectifs, le coût moyen de la réhabilitation d'un logement se monte à 15 566 €
- Pour les logements individuels, le coût moyen de la réhabilitation d'un logement se monte à 47 309 €.

Les travaux s'orientent de plus en plus vers la performance énergétique (chauffage, menuiseries,..) au-delà des travaux habituels et récurrents de mise aux normes (électricité, ventilation...) et de confort. Cela explique d'ailleurs le coût élevé de la réhabilitation au niveau des logements individuels.

Coût et financement des réhabilitations de logements sociaux

Type de réhabilitation	Coût moyen par logement 2010	Financement par les fonds propres des bailleurs	Financement par prêts de la Caisse des dépôts	Financement par subventions (Etat, CUD, autres)
Logements collectifs				
PAM (sans subvention)	15 566 €	9.87 %	86.92 %	3.21 %
Logements individuels				
PAM (sans subvention)	47 309 €	18.10 %	78.49 %	3.41 %

Source : Analyse des décisions de financement du logement social en 2010, réalisée par la Direction habitat-logement, C.U.D

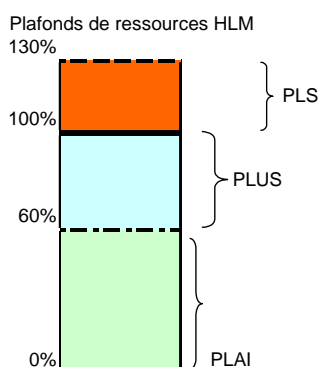
2.4 Les aides propres de la C.U.D pour la réhabilitation

En 2010, la Communauté urbaine a subventionné **90 logements à hauteur de 55 350 €** (à titre d'acompte et de solde).

3/ L'évolution de la demande de logement social et du parc de logement social sur l'agglomération

3.1 Une demande très sociale

En 2010, la demande reste très sociale avec de faibles revenus puisque plus de 92% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond d'éligibilité H.L.M dont 64.40 % en dessous des 60 %, ce qui correspond aux logements P.L.A.I. 58.8 % des ménages disposent de moins de 1,5 S.M.I.C. mensuel, dont 25 % de 0.5 à 1 S.M.I.C.



En 2010, ce sont **4 000 demandes** qui ont été **enregistrées sur le territoire** de la Communauté urbaine de Dunkerque. 313 l'ont été par le guichet logement de la CUD (7,83 %).

La demande enregistrée en 2010 confirme les caractéristiques constatées les années précédentes :

58.90 % concernent des personnes célibataires ou divorcées (35.40%), âgés de 20 à 39 ans (63 %), et issus du parc H.L.M. (31.7 % de la demande) ou logés chez les parents (22.7 %). Les nouveaux ménages issus de la décohabitation représentent 13.3 % en 2010.

17.3 % des demandeurs souhaitent un logement plus grand, tandis que seulement 4 % d'entre eux demandent un logement plus petit.

Plus de la moitié des demandeurs souhaitent un logement collectif (57.7 %).

Les demandeurs proviennent pour plus de 90 % du territoire de la C.U.D. Seuls 4 % des demandeurs ne sont pas de la région.

On note une légère augmentation des demandeurs logés dans le privé (24.10 % en 2010). Les souhaits de logement de type 2 et 3 restent majoritaires (68.40 %), la demande de type 4 représentant 1/5^{ème} de la demande. Notons la demande en grands logements pour 6.3 % en 2010, dont 5.7 % pour les T5.

3.2 Demande en délai anormalement long

Au **31 décembre 2010**, **677 demandes** de logement étaient en situation de **délais dépassés** (plus de 21 mois d'attente) soit 14,8 % de la demande active à cette date. A titre de comparaison, ce chiffre était de 742 demandes au 31/12/2009 pour 14,59 %. Cette demande reste stable en 2010. Elle concerne pour plus de la moitié (52,3 %) des locataires de logement H.L.M et pour près d'un quart (26 %) des locataires du privé. La demande émanant de demandeurs en situation précaire (hôtel, meublé, foyer, habitat mobile, SDF, logé chez des amis...) peut être estimée à 5,90 %.

Concernant les 2/3 des demandes en délai anormalement long, les 3 villes de la Communauté urbaine les plus sollicitées en 1^{er} choix sont : Dunkerque (35,2 %) Gravelines (16,2 %) et Grande-Synthe (12,7 %).

Plus du tiers des demandes en souffrance concerne des logements de type 3 (36,8 %). La proportion de type 5 représente 8,1 %.

Pour 39,6 % des demandeurs en attente, les revenus sont supérieurs à 1524,35 € mensuels. 20,7 % des demandeurs en délai dépassé disposent de moins de 762 € par mois.

On peut supposer que le seul facteur de revenus ou ressources n'explique pas cette longue attente. La question du type, de la taille de logement recherché peut être évoquée comme facteur d'attente (pas de logement correspondant aux souhaits...). La faible rotation du parc de logement social et dans les structures spécialisées en est aussi un facteur explicatif.

L'enjeu est donc de favoriser le parcours résidentiel des ménages logés dans le parc d'hébergement d'urgence ou temporaire, et a fortiori dans les autres parcs de logements.

**Orientation 4 :
Renforcer et réorganiser les dispositifs
d'accueil des publics dits spécifiques**

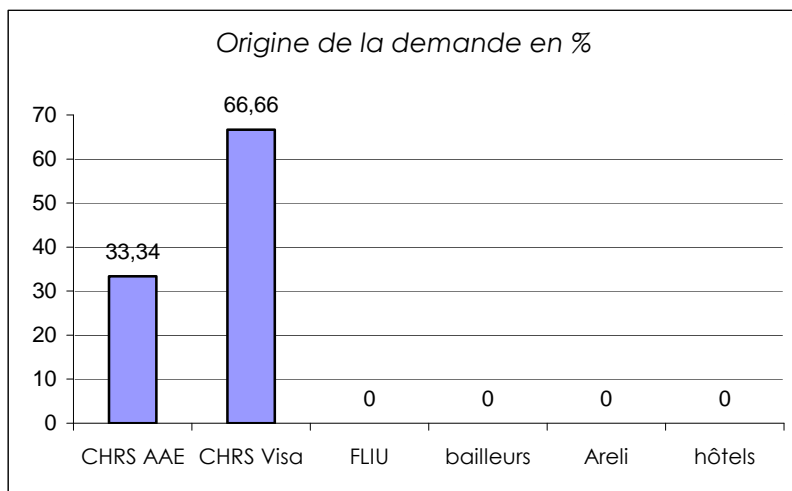
1/ Favoriser le parcours résidentiel des ménages logés dans le parc d'hébergement d'urgence ou temporaire

L'année 2010 a vu la création du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (S.I.A.O) sur l'agglomération. La gestion de ce service a été confiée à l'association de Coordination d'Accueil et d'Orientation Flandres (C.A.O Flandres).

Le S.I.A.O, considéré comme le service public de l'hébergement, se positionne comme la porte d'entrée unique de l'hébergement d'urgence, des places d'insertion, du logement adapté et mettra en œuvre des dispositifs spécifiques pour jouer ce rôle de « guichet central ».

1.1 L'avancement du programme de réalisation de Maisons Relais

Les Maisons Relais sont de petits équipements comportant une vingtaine de logements de type T1 bis pour des personnes fortement précarisées. Celles-ci sont gérées par un couple d'hôtes qui est chargé d'assurer la vie à l'intérieur de l'équipement. Trois projets de Maisons Relais sont inscrits dans le programme local de l'habitat : l'un porté par le P.A.C.T, l'autre par l'A.A.E, le dernier par l'A.F.E.J.I. La Maison Relais « Henri Loorius » gérée par le P.A.C.T et construite par H.L.I a été ouverte au cours de l'été 2008, elle comporte 16 logements dont deux pour personnes handicapées et une grande salle commune.



❖ **Source : Bilan PACT de la région dunkerquoise 2010 – Maison Relais Henri Loorius**



Les résidents de la Maison Relais Henri Loorius proviennent pour 66,66 % du C.H.R.S Visa. Il faudra être attentif à rééquilibrer ce ratio lors des prochaines attributions.

En 2010, **trois personnes sont sorties de la Maison Relais**. Dans le cadre du parcours résidentiel, une a été relogée chez un bailleur social (Partenord Nord), et une autre au PACT. La dernière personne n'a pas réussi à s'adapter à un logement autonome, elle est donc repartie en C.H.R.S.

- Le projet de Maison Relais « le Gréement »

Cette Maison Relais comporte 20 logements, et a été construite par l'A.R.E.L.I. Elle sera gérée par l'A.A.E. Le démarrage effectif des travaux a eu lieu au cours du premier trimestre de l'année 2010, et l'ouverture de la structure est prévue au premier semestre de l'année 2011.

- Les projets de Maisons Relais :

L'A.F.E.J.I a réorienté son projet social, en l'axant sur l'accueil de personnes très défavorisées ayant des problèmes psychiques. En effet, le besoin d'une structure de ce type existe sur l'agglomération et n'est pas actuellement couvert. A cet effet l'A.F.E.J.I doit créer un **partenariat avec l'Etablissement Public de Santé Mentale (E.P.S.M) de Bailleul**, les résidents étant suivis par les services de droit commun.

- La restructuration des Foyers de travailleurs migrants

La C.U.D a organisé des réunions dans le cadre de la restructuration des foyers de **A.R.E.L.I** (rue de Cassel et rue Pères à Dunkerque) et de leur passage en résidence sociale, afin d'avoir une vision des démolitions/reconstructions envisagées, des relogements à effectuer, des besoins à couvrir. Cependant, l'équilibre financier des opérations pour les scénarios envisagés n'est pas atteint, ce qui nécessite que l'A.R.E.L.I recherche de nouvelles solutions, qui devront être plus globales, par une réflexion générale sur les sites, et non plus individuellement site par site. L'A.R.E.L.I a de ce fait missionné un maître d'œuvre pour dresser plusieurs scénarios, qui seront présentés aux différents partenaires concernés.

Pour les foyers **A.D.O.M.A**, situé à Dunkerque et à Saint-Pol-sur-Mer, la complexité quant au montage des opérations est la même que pour l'association A.R.E.L.I, et des réponses identiques s'imposent.

Dans le cadre de l'élaboration du prochain P.L.H, une réflexion est envisagée pour étudier les besoins en F.T.M sur l'agglomération, les populations présentes et à venir, les typologies de logements qui pourraient être envisagées dans le cadre des restructurations, etc.

1.2 L'hébergement d'urgence

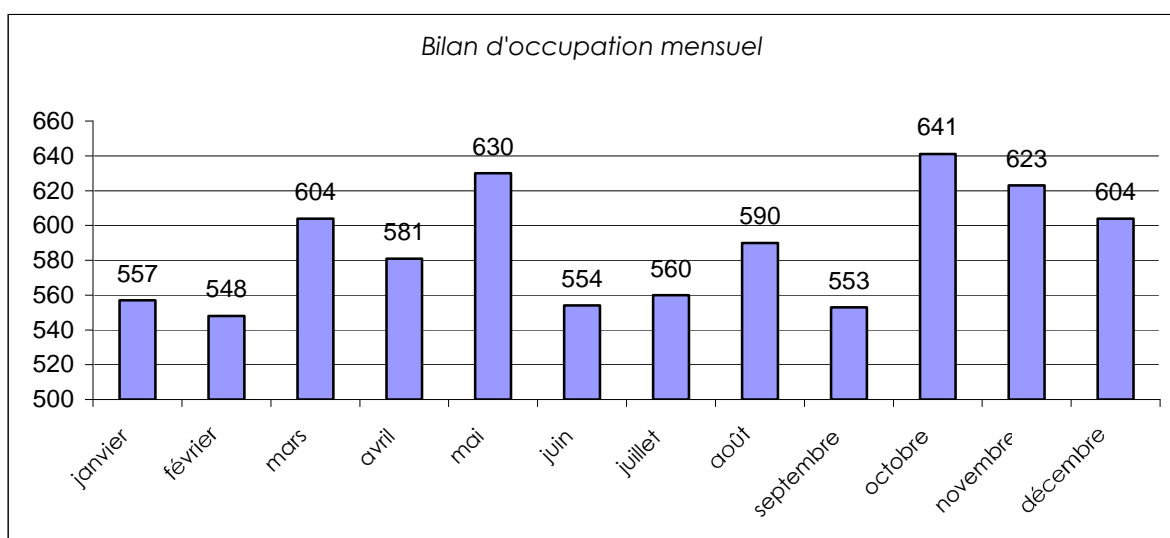
- Le Foyer logement intercommunal d'urgence (F.L.I.U)

La C.U.D est propriétaire d'un centre d'hébergement d'urgence. Celui-ci est situé Quai de Mardyck à Dunkerque. Ouvert toute l'année depuis 2009, ce foyer accueille les hommes seuls sans domicile fixe et compte 21 places. Les usagers sont accueillis pour une nuit, un repas chaud et un petit déjeuner leur sont servis. Une participation symbolique de 1.50 € est demandée par nuitée.

En 2010, les chiffres sont les suivants :

- un taux d'occupation de 91,91 %
- le nombre de personnes différentes ayant fréquenté la structure est de 209

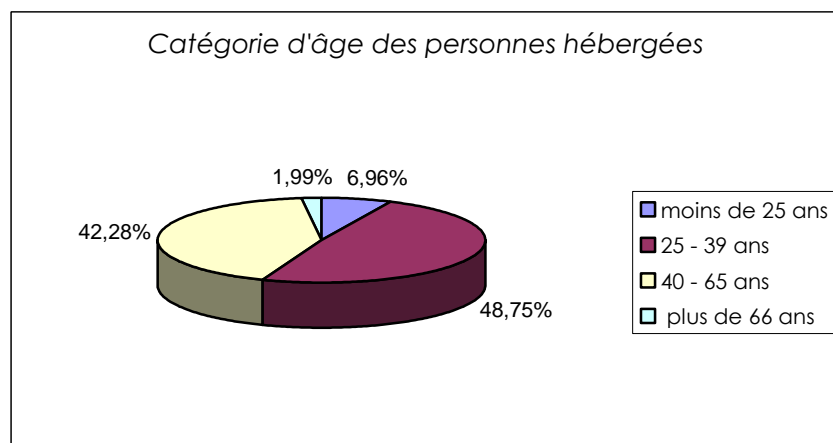
Le F.L.I.U répond à un besoin prégnant sur l'agglomération, car il représente le seul accueil de nuit sur le territoire. En cas de saturation du dispositif, les personnes sont orientées par l'association C.A.O vers le réseau hôtelier.



❖

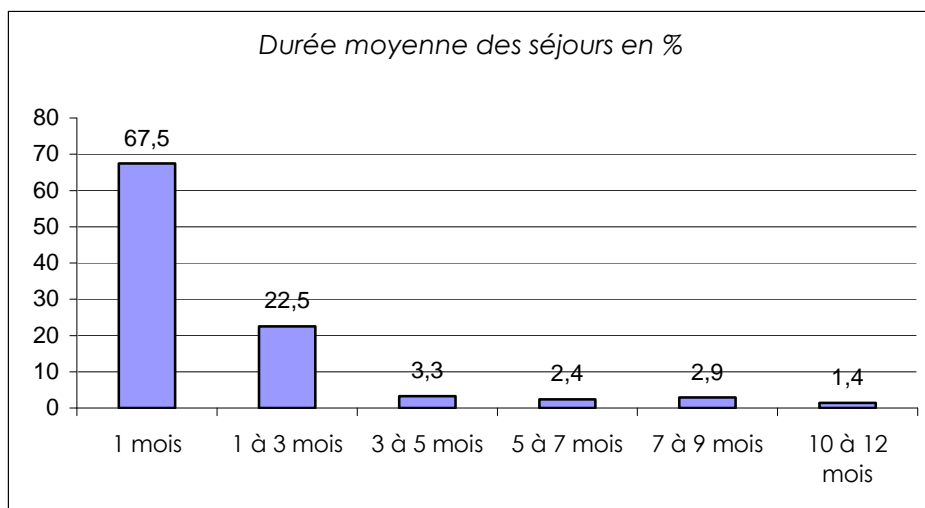
❖ **Source : Bilan PACT de la région dunkerquoise 2010 – F.L.I.U**

On observe une fréquentation élevée de la structure, notamment pendant les mois d'octobre-novembre-décembre, malgré l'ouverture du local grands froids à partir du mois de novembre, ce qui démontre que les besoins sont prégnants pendant cette période.



Source : Bilan PACT de la région dunkerquoise 2010 – F.L.I.U

La majorité des demandeurs ont un âge compris entre 25 et 66 ans (91,03 %), la proportion de publics jeunes, âgés de moins de 25 ans, est néanmoins de 6,96 %. **Concernant le public jeune, il est constaté une grande précarité sociale et psychique, ajoutée à des conduites addictives.** De plus, cette population vivant mal les contraintes d'un règlement intérieur ou d'un suivi social fréquente le F.L.I.U en dernier ressort.



Source : Bilan PACT de la région dunkerquoise 2010 – F.L.I.U

Les séjours sont majoritairement inférieur à un mois (67,5 %), ce qui démontre bien que le F.L.I.U remplit pleinement son rôle d'hébergement d'urgence.

Dans le cadre du plan d'humanisation des structures d'hébergement d'urgence, l'Etat a demandé à la C.U.D de s'engager dans ce processus, afin que le F.L.I.U réponde à cet objectif pour 2014, le but étant notamment que les personnes soient hébergées à terme dans des chambres individuelles et non plus collectives comme actuellement.

Ainsi, en 2010, la Communauté urbaine a demandé au PACT de la région dunkerquoise, gestionnaire du F.L.I.U, de missionner un prestataire pour mener une étude de faisabilité sur l'équipement. Cette étude a été subventionnée par l'Etat et la C.U.D.



Au regard du comparatif coût/qualité du projet, les élus se sont prononcés pour une réhabilitation du F.L.I.U avec création d'une extension. Un appel à projet sera donc lancé en 2011, auprès des bailleurs sociaux qui seront sollicités pour se positionner sur le montage de l'opération future.

- L'opération « grands froids »

L'opération « grands froids » consiste à mettre en place un dispositif temporaire, sous forme de bungalows, pendant la période hivernale pour renforcer les capacités d'hébergement d'urgence. Le dispositif peut recevoir 20 personnes et l'association C.A.O assure la maîtrise d'ouvrage. La C.U.D met à disposition le foncier à titre gracieux, apporte une aide technique et verse une subvention à la C.A.O. L'Etat subventionne également la C.A.O. Le réseau associatif accompagne les publics.

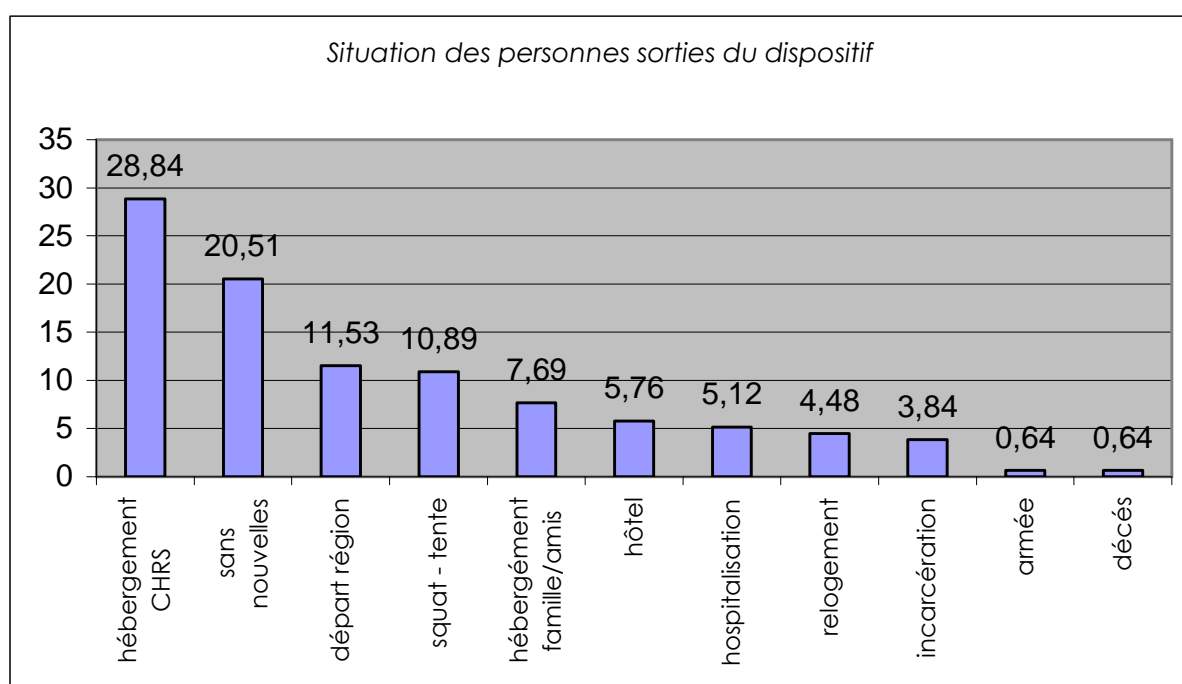
Pour l'opération grands froids 2009/2010 :

- 1 868 nuitées ont été réalisées (sur 2 420 nuitées disponibles) pour une période 124 jours

- Le taux d'occupation moyen fut de 75 % soit une moyenne de 15 personnes par jour

Avec un taux d'occupation moyen de 75 % pour toute la période hivernale (70% en 2009), l'opération grands froids justifie son existence, d'autant plus lorsque l'on compare avec l'occupation du F.L.I.U (près de 91,07 %, 90% en 2009) pendant cette période.

Comme nous pourrons le constater à posteriori, l'accueil dans le cadre de l'opération grands froids a permis de replacer des personnes dans une logique de parcours résidentiel (voir graphique situation de publics sortis du dispositif), car certaines vont intégrer par la suite des C.H.R.S (F.L.I.U, C.H.R.S de l'A.A.E, Visa Renaître...)



Source : Bilan C.A.O. 2010 – opération grands froids

On remarque que seulement 28,84 % des personnes en sortie du dispositif sont hébergées en C.H.R.S, ce qui les place dans un parcours résidentiel. Le taux de relogement est marginal, d'environ 4,48 %. Le reste des personnes accueillies est resté dans un phénomène de marginalisation au regard du logement (squat, hébergement famille/amis...).

1.3 La réhabilitation du patrimoine du P.A.C.T.

Le P.A.C.T, (association loi de 1901) a pour objet l'insertion par le logement, et assure notamment des missions d'aide à la restauration d'immeubles vétustes, de création et de location de logements sociaux dans l'habitat ancien, d'accueil et d'hébergement de personnes ou de familles démunies, et d'accompagnement social lié au logement.

L'association, qui possède 329 logements sur le territoire de la Communauté urbaine, connaît une situation financière tendue, du fait d'une part d'un endettement important, et d'autre part d'un déséquilibre de son exploitation. Cette situation ne lui permet pas de faire face aux besoins en réhabilitation de son patrimoine.

Une procédure de redressement associant l'ensemble des partenaires a conclu à la nécessité d'une cession progressive du patrimoine à des bailleurs sociaux, chargés ensuite de procéder à sa réhabilitation.

Une convention partenariale, conclue en 2006, prévoit les modalités d'engagement de chacun des partenaires : la Communauté urbaine s'est engagée à racheter 250 logements sur une période de 5 ans, que se sont engagés à acquérir les bailleurs sociaux, avec l'aide de l'Etat et de la Caisse des dépôts. 4 tranches de cession ont déjà eu lieu pour un total de 165 logements sur les communes de Dunkerque et de Saint Pol sur mer qui ont été cédés à cinq bailleurs sociaux. Une vingtaine de logements avaient été cédés préalablement à la signature du protocole. Une cinquième tranche de cession devrait intervenir en 2012.

En 2010, ce sont 9 logements du P.A.C.T qui ont été financés (6 au titre de l'ANRU, 3 au titre de la délégation des aides à la pierre). Les dossiers de 13 logements appartenant au bailleur Habitat du Nord ont été déposés auprès de l'ANRU mais n'ont pu être instruits sur l'année civile.

Le P.A.C.T avec les recettes de cession a réhabilité en 2010 un immeuble de 12 logements à Bourbourg. Les travaux ont permis une dédensification sur l'immeuble (passage de 18 à 12 logements) et une mixité des produits de sortie. Le montant des travaux est d'environ 829 000 € HT.

2/ Améliorer les conditions d'accès au logement des ménages prioritaires : la Commission de concertation en faveur des mal-logés , un dispositif qui a trouvé ses marques

Dans le cadre de son programme local de l'habitat, la Communauté urbaine de Dunkerque, a mis en place une Commission de concertation en faveur des mal-logés (C.C.F.M.L), instance ayant pour but le relogement des publics prioritaires (personnes en logements insalubres, n'ayant pas eu de proposition(s) de logement dans un délai de 21 mois, logées chez des amis, tiers...) aptes, dans le cadre du parcours résidentiel, à intégrer un logement autonome.

Pour leur part, l'État et le Département, pour l'application de la loi D.A.L.O et du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D), ont institué des comités techniques d'analyse et d'orientation (C.T.A.O) chargés d'analyser et de traiter les publics de ces deux dispositifs.

Compte tenu de l'antériorité de la C.C.F.M.L et dans le souci tant d'une mutualisation des moyens que de la mise en place d'une démarche coordonnée et cohérente, l'État et le Département ont répondu favorablement au souhait exprimé par la Communauté Urbaine que la C.C.F.M.L tiende lieu de C.T.A.O et examine la situation de l'ensemble des publics prioritaires.

En 2010 :

- 138 demandes ont été étudiées au titre du dispositif D.A.L.O
- 121 demandes ont été étudiées au titre du dispositif P.D.A.L.P.D
- 346 demandes ont été étudiées au titre du dispositif C.C.F.M.L-C.U.D

2.1 Les relogements pour le D.A.L.O

Communes	Dossiers déposés	Dossiers passés en Commission de Médiation	Dossiers RPU (recevable, prioritaire et urgent)	Relogement tout confondu	Dont relogement comptabilisé sur le contingent préfectoral
Bourbourg	2	2	1	1	
Cappelle-la-Grande	8	2	2	1	1
Coudekerque-Branche	1	7	7	2	2
Craywick	1	1	1		
Dunkerque	51	39	39	14	7
Fort-Mardyck	2	2	2	1	1
Grand-Fort-Philippe	7	6	6		
Grande-Synthe	32	27	27	7	3
Gravelines	13	8	8	2	2
Leffrinckoucke	1	1	1	-	-
Loon-Plage	2	2	2	2	1
Saint-Pol-sur-Mer	17	12	12	5	1
TOTAL	138	109	58 + 1 requalif. hébergement	35	18

Source : Direction Territoriale des Territoires et de la Mer, données au 31/12/2010
 (-) : donnée non disponible au 31/12/2010

138 dossiers D.A.L.O ont été déposés sur la C.U.D en 2010 (71 en 2008 – 165 en 2009), ce qui démontre une stabilisation du dispositif, qui commence à être connu des particuliers, et utilisé par les associations, chiffre qui devra être comparé avec les résultats des années à venir.

Pour ce qui est des relogements comptabilisés sur le contingent préfectoral, ce chiffre peu élevé s'explique par le fait que pour les 58 dossiers reconnus RPU, tous les bailleurs n'ont pas

encore été désignés pour les dossiers RPU été désignés, le délai n'est pas encore

2.2 Les le D.A.L.O

Le chiffre est marginal : 7 faites en 2010.

En 2010, il n'y a pas eu de dossiers D.A.L.O de demande d'hébergement. Cependant, la commission de médiation a requalifié 7 demandes de logement en hébergement, estimant notamment que les demandeurs n'étaient pas suffisamment aptes à occuper un logement autonome.

1.2.4 BAILLEURS	1.2.5 Relogés
1.2.6 CSF	1.2.7 9
1.2.8 Habitat 62/59	1.2.9 1
1.2.10 Habitat du Nord	1.2.11 1
1.2.12 ICF	1.2.13 1
1.2.14 Maison Flamande	1.2.15 5
1.2.16 Partenord Habitat	1.2.17 8
1.2.18 SIA	1.2.19 1
1.2.20 Parc privé	1.2.21 9
1.2.22 PACT	1.2.23 5
1.2.24 TOTAL	1.2.25 40

par le Préfet. De plus, dont les bailleurs ont de 6 mois pour reloger nécessairement atteint.

demandes d'hébergement pour

relativement **demandes** ont été

Demande d'hébergement	Requalification en hébergement	Dont hébergement RPU	Dont rejet/renonciation/sans objet
0	7	7	2

Source : Bilan DALO 2010 – CAO Flandre

2.3 Les relogements pour le P.D.A.L.P.D

Total demandes traitées	Relogement parc social	Relogement parc privé (dont PACT)	Total relogements
121	26	14	40

Source : Bilan PDALPD 2010 – Sous-Préfecture – arrondissement de Dunkerque

En ce qui concerne le statut du bailleur, 71,05 % des relogements ont eu lieu dans le parc social, 28,94 % ont eu lieu dans le parc privé.

COMMUNES	Nombre de ménages relogés
Coudekerque-Branche	1
Dunkerque	27
Grande-Synthe	7
Gravelines	1
Saint-Pol-sur-Mer	4

Source : Bilan PDALPD 2010 – Sous-Préfecture – arrondissement de Dunkerque

En 2010, cinq communes de la C.U.D (Coudekerque-Branche, Dunkerque, Grande-Synthe, Gravelines, Saint-Pol-sur-Mer) ont vu des logements attribués dans le cadre du P.D.A.L.P.D. Les treize autres communes du périmètre communautaire n'ont pas procédé à des relogements.

Pour les bailleurs, le Cottage Social des Flandres, Partenord Habitat et la Maison Flamande ont été effectués un nombre de relogements égal ou supérieur à 5, les autres bailleurs ont procédé à un nombre inférieur de relogements. Le parc privé a procédé à 8 relogements (si on excepte le PACT)

2.4 Les relogements au titre du dispositif C.C.F.M.L-C.U.D

Villes Bailleurs																				
	Dunkerque	Cappelle-la-Grande	Téteghem	Coudekerque-Branche	Coudekerque-Village	Craywick	Leffrinckoucke	Fort-Mardyck	Zuydcoote	Bray-Dunes	Armbouts-Cappel	St-Georges sur l'Aa	Gravelines	Grand-Fort-Philippe	Loon-Plage	Grande-Synthe	St-Pol-sur-Mer	Bourbourg	Ville non identifiée	TOTAL
ADOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARELI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitat du Nord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ICF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilière Nord Artois	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logis 62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSF	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	5
Le Foyer Flamand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Nord Est Immobilière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partenord	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
PACT	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SLE Habitat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitat 62/59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logis Métropole	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logifim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2
Privé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9
TOTAL	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	13	21

Source : Bilan C.C.F.M.L, Service logement et solidarité, Direction habitat-logement

21 relogements ont été effectués dans le cadre de la C.C.F.M.L-C.U.D (28 relogements en 2009). On constate que la ville de Dunkerque concentre l'essentiel des relogements (6 relogements).

Ce sont au total 96 ménages qui ont été relogés sur un objectif de 120 fixé par le P.L.H.

Pour les bailleurs sociaux, le Cottage Social des Flandres et Partenord Habitat concentrent plus de la moitié des relogements. D'ailleurs, on remarque que le parc privé (9 relogements) relogé presque autant des personnes, dans le cadre de la C.C.F.M.L, que le parc social (12 relogements avec le PACT).

Le relogement du public C.U.D reposant sur le simple partenariat avec les communes, contrairement aux dispositifs P.D.A.L.P.D (contingent préfectoral) et D.A.L.O, plus coercitifs.

3/ Une confirmation de la reprise de la production de logements sociaux

En 2010, 77 logements P.L.A.I ont été financés dans le cadre de la programmation du logement social pour un objectif initial de 50 logements. Pour rappel, 62 l'avaient été en 2008 et 81 en 2009.

La production de logements P.L.A.I se maintient donc à un niveau élevé. Cela s'explique par la montée en puissance de la politique foncière dans le diffus et par la mise en œuvre de la loi D.A.L.O (obligation de 20 % de logements P.L.A.I, obligation portée à 30 % en 2010 dans le cadre du Plan de relance de l'Etat).

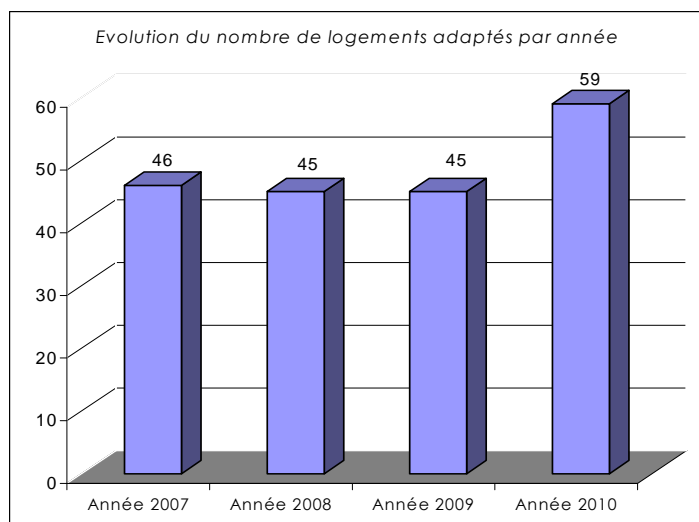
Ces 77 logements (dont 17 en acquis améliorés) représentent 31,2 % de la production agréée en P.L.U.S et P.L.A.I (247 logements) en 2010,. La C.U.D a donc rempli les objectifs fixés par l'Etat.

4/ L'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite

59 logements répondant aux besoins des personnes handicapées ont été produits en 2010.

Il s'agit de logements qui font l'objet de travaux afin de répondre aux besoins de leurs occupants. Cinquante neuf logements ont été financés en 2010, pour un montant de 94 237, 01€. (Quarante-huit logements ont été adaptés en 2009, pour un montant de 86 845,75 € de subventions communautaires)

On observe une légère augmentation du nombre de dossiers en 2010 au regard des années précédentes où l'on notait une relative stabilité.



Source : Aide communautaire à l'adaptation des logements (Direction habitat-logement, C.U.D)

Le vieillissement de la population, la meilleure coordination dans la prise en charge du handicap, et la connaissance de plus en plus répandue par les usagers de l'aide communautaire sont des facteurs qui peuvent expliquer cette stabilisation du

nombre de logements adaptés , qui devra être vérifiée avec les bilans des années à venir.

En ce qui concerne les modalités d'attribution de l'aide communautaire et la procédure à suivre par les usagers, la Communauté urbaine a choisi d'harmoniser celle-ci avec le règlement de l'Anah. De même, elle accorde dorénavant une place privilégiée pour l'adaptation des logements des personnes âgées en bonifiant la subvention, sans remettre en cause sa politique d'adaptation des logements pour les autres personnes souffrant d'un handicap.

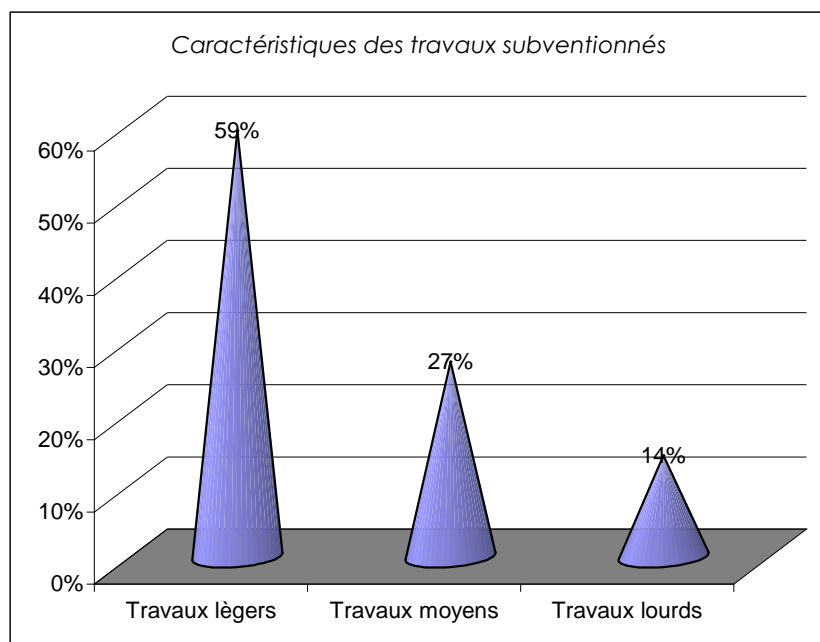
En 2011, la Communauté urbaine lancera un marché permettant à un prestataire de recalibrer la réponse au plus près des besoins et de la demande. Cette mission sera aussi l'occasion d'affiner la politique de la C.U.D dans ce domaine (contrôle de la réalisation de la bonne réalisation des travaux par rapport aux préconisations demandées, élaboration de documents...)

Nombre de logements adaptés en 2010 par communes

Commune	Nombre de logements
Armbouts-Cappel	0
Bourbourg	7
Bray-Dunes	2
Cappelle-la-Grande	0
Coudekerque-Village	0
Coudekerque-Branche	15
Craywick	0
Dunkerque	21
Fort-Mardyck	3
Grande-Synthe	2
Grand-Fort-Philippe	1
Gravelines	1
Leffrinckoucke	2
Loon-Plage	1
Saint-George-sur-l'Aa	0
Saint-Pol-sur-Mer	2
Téteghem	1
Zuydcoote	1
TOTAL	59

Source : Aide communautaire à l'adaptation des logements (C.U.D, Direction habitat-logement)

Treize communes de la C.U.D (treize en 2009) ont vu leurs habitants bénéficier de la politique d'aide à l'adaptation des logements existants sur la C.U.D, ce qui représente un total de 59 logements.



Source : Aide communautaire à l'adaptation des logements (C.U.D, Direction habitat-logement)

On remarque une disparité croissante et un resserrement des conditions d'octroi des aides des différents financeurs (aide du Conseil Général non accordée aux demandeurs de + de 60 ans, prise en charge de la mutuelle, des C.C.A.S...). Ce resserrement des critères d'aide a un impact social : l'aide financière ne reposant pas sur la nature du handicap du demandeur, mais des éléments extérieurs à celui-ci (âge, mutuelle...), cela peut conduire certains usagers à ne pas demander tous les travaux dont ils auraient besoin, pour des raisons de capacité budgétaire.

Les demandeurs ont de plus en plus des projets globaux qui ne concernent pas seulement un aspect du logement.

Ainsi environ 59 % (58 % en 2009) représentent des travaux légers (par exemple motorisation des volets, remplacement de la baignoire par une douche), 26 % (27 % en 2009) des travaux moyens (par exemple, mise en place d'une chaise élévatrice d'escalier), et enfin 15 % (14 % en 2009) des travaux lourds (par exemple, aménagement d'une nouvelle pièce en rez-de-chaussée : salle de bain, chambre à coucher...).

5/ La poursuite du schéma communautaire d'accueil des gens du voyage

La Communauté urbaine de Dunkerque développe une politique d'accueil des gens du voyage à l'échelle de l'agglomération.

Cette politique s'est déjà concrétisée par l'aménagement d'une aire macadamisée à Grande-Synthe et à Dunkerque, une aire de grands passages à Loon-Plage (150 places de caravanes), une aire de grands passages à Leffrinckoucke (150 places de caravanes), une aire de grands passages à Craywick (50 places de caravanes), une aire de grands passages à Bourbourg (50 places de caravanes), et se prolongera par la réalisation d'autres aires dans les années à venir l'aire d'accueil des gens du voyage de Tétéghem dont les travaux ont débuté au cours du second semestre de l'année 2010, et l'aire d'accueil pour les gens du voyage sédentarisés de Gravelines.

La **gestion et le nettoyage des aires d'accueil des gens du voyage** sont confiés à des prestataires privés depuis 2009, pour une période de trois ans. Une clause d'insertion a été intégrée dans le marché de nettoyage des aires.

- Les aires d'accueil des gens du voyage :

Le bilan en termes de fréquentation des aires d'accueil des gens du voyage pour l'année 2010 est de :

- Aire d'accueil¹⁰ de Grande-Synthe : 54,21 % (70,21% en 2009)
- Aire d'accueil de Dunkerque Petite-Synthe : 47,17 % (69,88% en 2009)

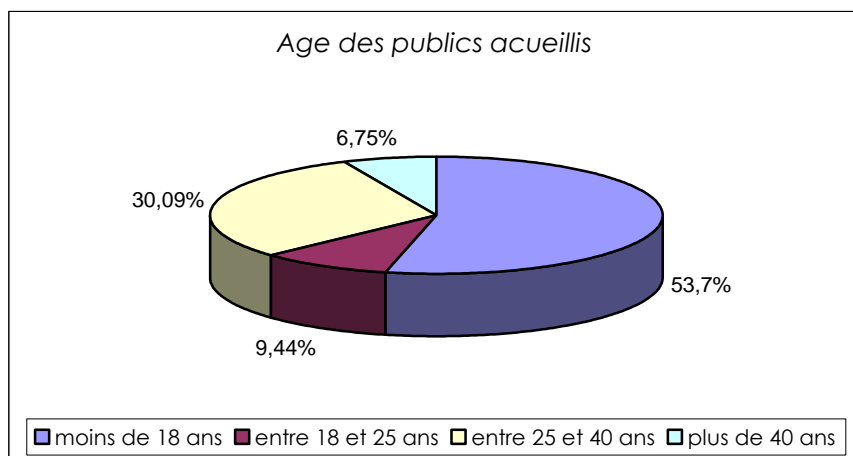
Ce taux est globalement satisfaisant, la C.U.D voulant éviter la sédentarisation des gens du voyage sur les terrains, elle demande un strict respect des temps de séjour, ce qui explique qu'un turn-over est opéré sur les aires. Le taux d'occupation est donc très fluctuant d'un mois sur l'autre (par exemple sur l'aire de Dunkerque Petite-Synthe : 75 % en janvier 2010 et 27,69 % en août 2010, et sur l'aire de Grande-Synthe : 17,71% en septembre 2010 et 67,74 % en décembre 2010).

De plus, une fermeture annuelle a eu lieu au mois d'août sur les deux aires, ainsi que la non location de quatre emplacements sur chaque aire en début et en fin d'année, dans le cadre des travaux d'installation d'un chauffage individuel dans le sanitaire de chaque emplacement, et de la préparation des travaux d'installation de cumulus individuels.

L'année 2010 a vu :

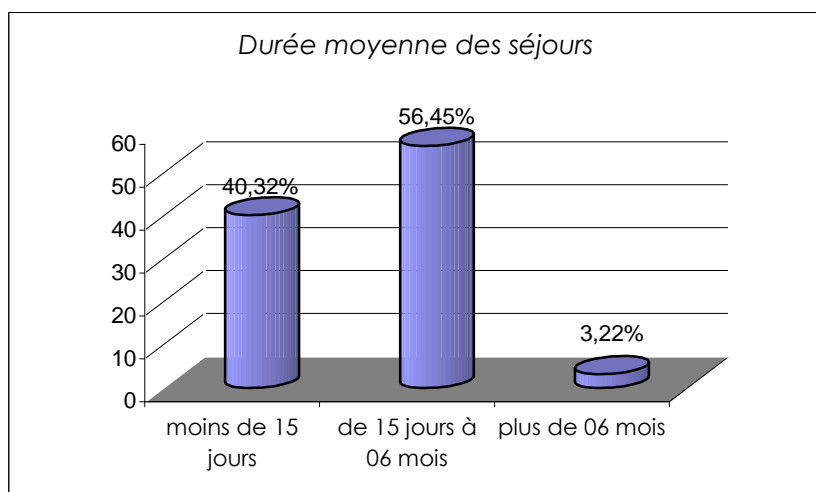
- Le démarrage des travaux pour l'aménagement de la future aire de Tétéghem. Cette aire comprendra douze emplacements pouvant recevoir chacun deux caravanes, et sera équipée de sanitaires individuels. L'aménagement paysager sera soigné et un dispositif d'assainissement autonome sera mis en place. Celle-ci devrait être ouverte à la fin de l'année 2011.
- L'installation de chauffages individuels dans les sanitaires de chaque emplacement sur les aires de Grande-Synthe et de Dunkerque Petite-Synthe

¹⁰ Pour les aires d'accueil, la période de fréquentation est calculée à l'année



Source : Bilan de la fréquentation des aires d'accueil des gens du voyage en 2010 (C.U.D, Direction habitat-logement)

On constate que plus de la moitié des résidents sur les aires (53,7 %) sont mineurs. La catégorie arrivant ensuite est celle des 25-40 ans, ce qui tend à démontrer que le public accueilli sur les aires est composé majoritairement de familles avec enfants.



Source : Bilan de la fréquentation des aires d'accueil des gens du voyage en 2010 (C.U.D, Direction habitat-logement)

La durée des séjours est comprise entre 15 jours et 6 mois. Nous pouvons traduire cela par une **semi-sédentarisation progressive d'une partie des personnes accueillies sur les aires**. Ce constat est réalisé au niveau national, les gens du voyage voyageant moins fréquemment pour des raisons liées à leur situation économique, à la scolarisation des enfants, et au niveau de services offert sur les aires d'accueil. Cependant, comme cela a été évoqué auparavant, la collectivité ne désirant pas un phénomène de sédentarisation, celle-ci est très vigilante sur le respect des temps de séjour et la non autorisation d'installations permanentes sur les emplacements (type chalets de jardin), ce qui peut expliquer le chiffre de 40,32 % pour des séjours de moins de 15 jours.

Au cours de l'année 2010 l'Etat a désigné un bureau d'études pour réviser le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Celui-ci s'est déplacé sur les aires de Grande-

Synthe et Dunkerque Petite-Synthe pour évaluer le dispositif communautaire des gens du voyage, et auditionner les usagers.

Deux groupes de travail ont été constitués : sur la gestion des aires et sur l'accompagnement social.

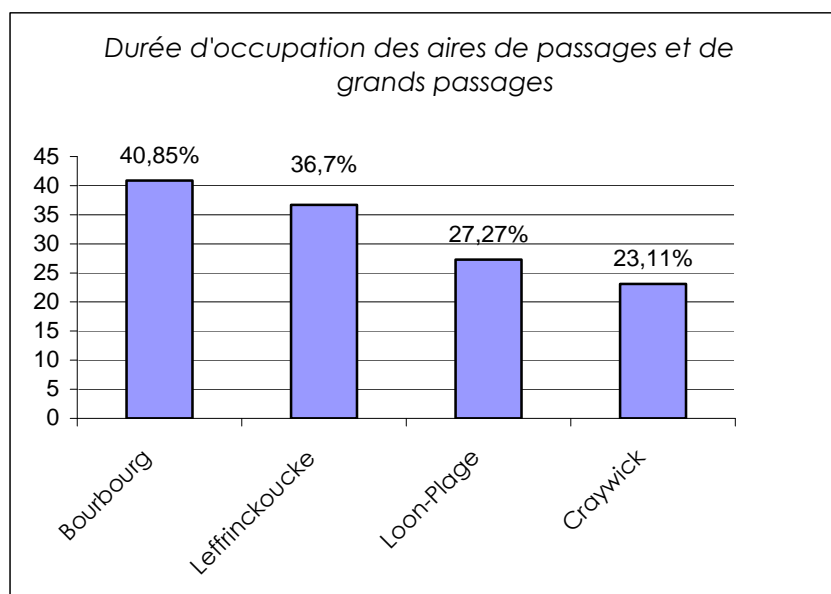
Le but de la révision du schéma est d'évaluer l'atteinte des objectifs de construction des aires assignés par le schéma, d'identifier les obstacles et de bâtir des réponses pour une politique efficiente d'accueil des gens du voyage.

Cette révision doit aboutir au cours de l'année 2011.

- Les aires de passages et de grands passages :

En ce qui concerne les aires de passages et grands passages, la C.U.D dépend des circuits des missions évangéliques, et des petits groupes familiaux :

- Aire de grands passages⁹ de Loon-Plage : 27,27 % (50% en 2009)
- Aire de grands passages de Leffrinckoucke : 36,7 % (25% en 2009)
- Aire de passages de Craywick : 23,11 % (16,66% en 2009)
- Aire de passages de Bourbourg : 40,85 %



Source : Bilan de la fréquentation des aires d'accueil des gens du voyage en 2010 (C.U.D, Direction habitat-logement)

On constate que pour la saison estivale 2010, l'aire de Bourbourg est celle qui a connu la durée d'occupation la plus importante (40.85 %), ensuite viennent les aires de Leffrinckoucke, Loon-Plage, et enfin Craywick.

Pour l'année 2010, un seul stationnement illégal, d'une cinquantaine de caravanes a eu lieu sur la commune de Bourbourg.

⁹ Pour les aires de passages et de grands passages, la période de fréquentation est calculée de juin à août

D'autres petits groupes ont été de passages sur la C.U.D, dont un en provenance de la commune de Ghyvelde, qui fut admis sur l'aire de Craywick.

Les aires de grands passages ont été très fréquentées durant la période estivale. La présence de deux aires de ce type sur l'agglomération présente plusieurs avantages :

- D'équilibrer la « pression » sur les communes d'accueil et en particulier les riverains. En effet, dans la mesure du possible, les services communautaires n'acceptent qu'une mission sur la C.U.D. pendant la semaine.
- De maintenir les terrains dans un état correct. Si la situation le permet, l'aire d'accueil est laissé vacante pendant une semaine entre le passage de deux missions, afin de laisser le terrain en « repos » (notamment le gazon qui souffre beaucoup des piétinements).
- De réguler les flux de gens du voyage en cas de présence importante sur l'agglomération. Ainsi, au cours du mois de juillet 2010, les aires de Loon-Plage et de Leffrinckoucke ont été simultanément occupées pendant deux semaines.

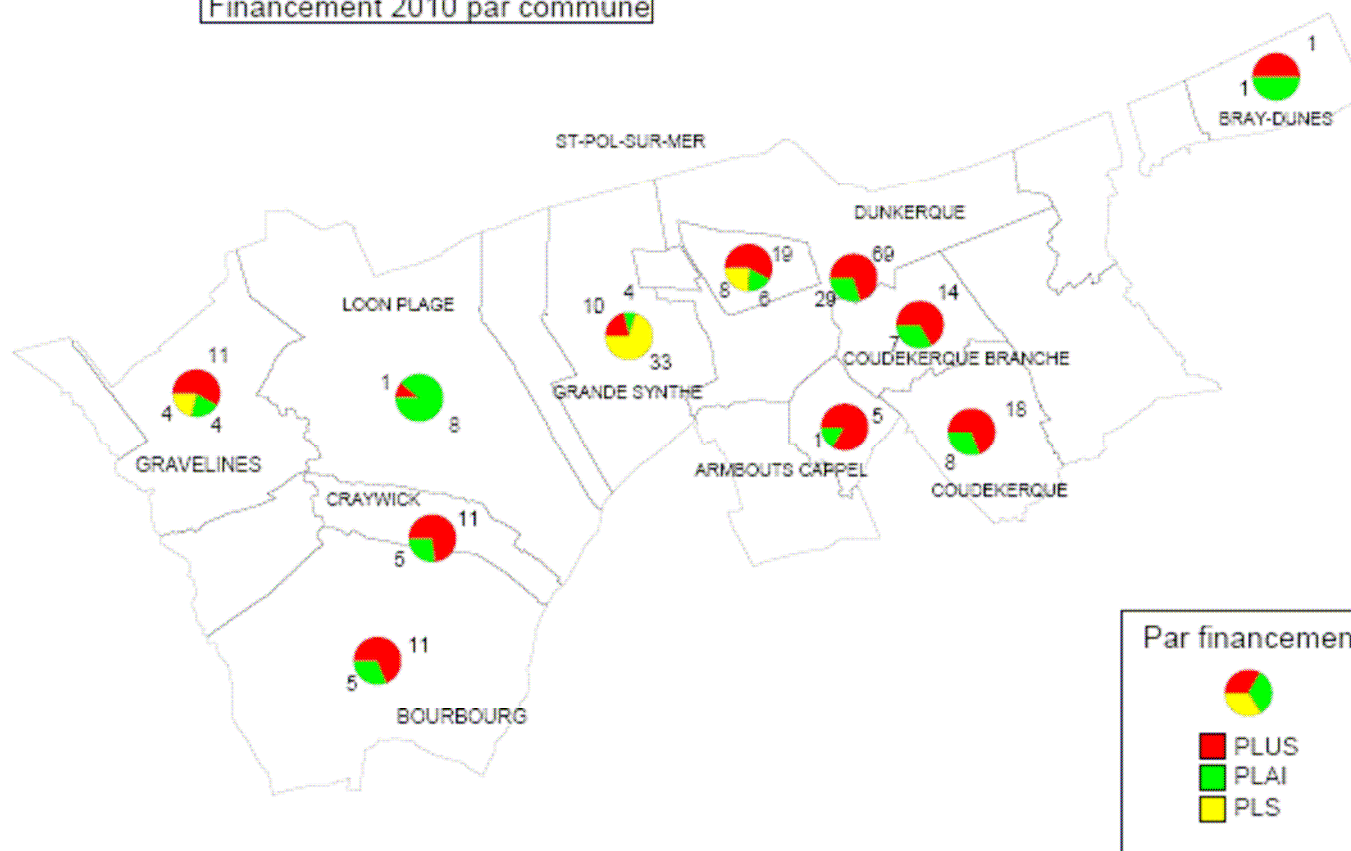
A plusieurs reprises, les services de la Communauté urbaine ont du négocier avec les représentants de missions évangéliques qui ne trouvant pas d'aire de grands passages existantes sur la Flandres Intérieure (secteur de Merville notamment), insistaient fortement pour stationner sur les aires de la C.U.D, alors qu'ils n'avaient pas réservé préalablement l'aire.

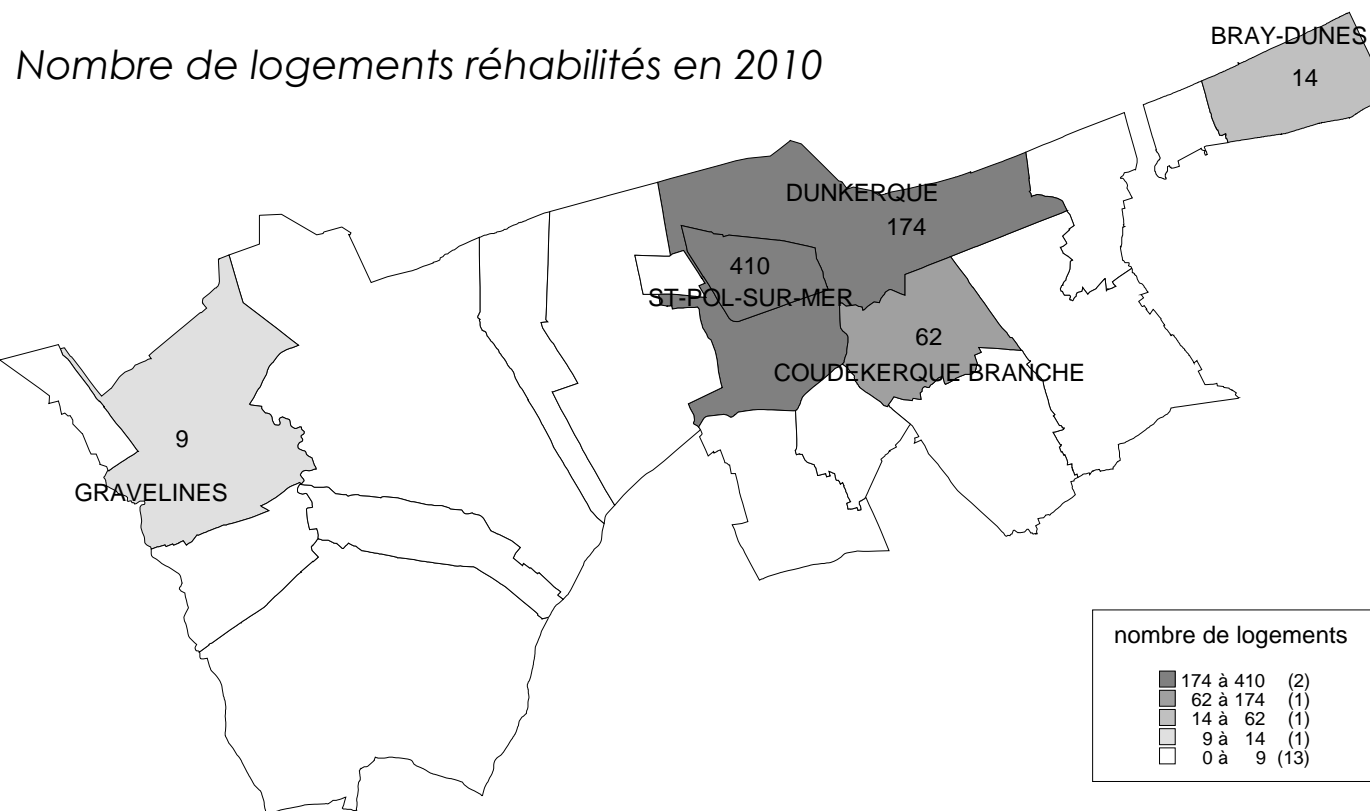
Bilan du P.L.H 2010

ANNEXES

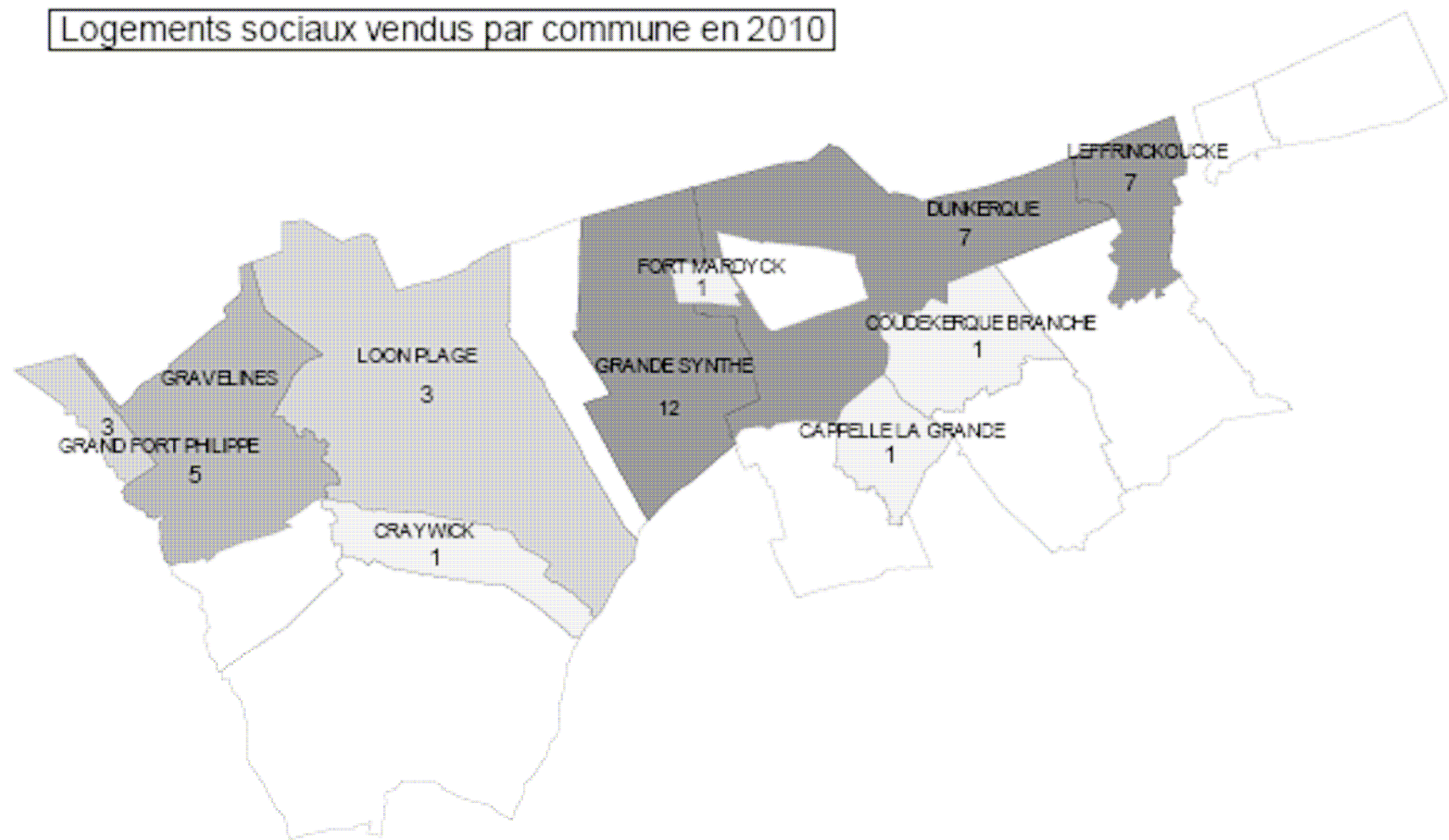
ANNEXE 1

Financement 2010 par commune



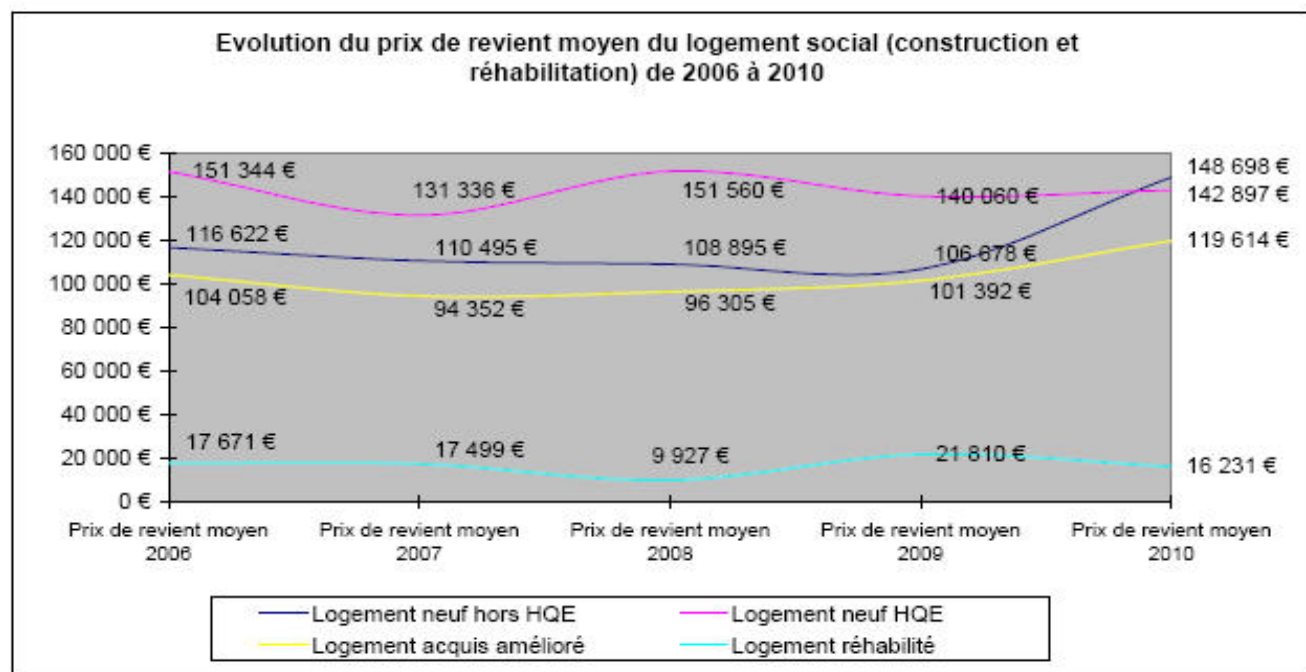


Logements sociaux vendus par commune en 2010



ANNEXE 4

	Prix de revient moyen 2006	Prix de revient moyen 2007	Prix de revient moyen 2008	Prix de revient moyen 2009	Prix de revient moyen 2010	Fonds propres HLM (%)	Subvention Etat (%)	Subvention CUD (%)	Subvention 1 % (%)	Prêts (%)
Logement neuf hors HQE	116 622 €	110 495 €	108 895 €	106 678 €	148 698 €	15,27	2,45	0,18	0	82,10
Logement neuf HQE	151 344 €	131 336 €	151 560 €	140 060 €	142 897 €	19,70	2,59	4,23	1,94	71,54
Logement acquis amélioré	104 058 €	94 352 €	96 305 €	101 392 €	119 614 €	17,30	3,25	2,66	0,96	75,83
Logement réhabilité	17 671 €	17 499 €	9 927 €	21 810 €	16 231 €	10,37	0	3,23	0	86,40



DELIBERATION DU CONSEIL

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

DELIBERATION DU

18 OCT. 2001

PARTICIPATION FONCIERE à la réalisation de Prêts Locatifs Aidés Intégration (P.L.A.I.) et de Prêts Locatifs à Usage Social (P.L.U.S.) en diffus.

Monsieur Le Vice-Président

Expose que la poursuite de la restructuration des ensembles H.L.M. qui est amenée à s'intensifier dans le cadre de la politique des "Grands Projets de Ville", nécessite de disposer, en cas de démolition d'immeubles mais aussi pendant les phases de réhabilitation des ensembles, d'un parc de logements individuels destinés notamment à loger des grandes familles.

Le parc H.L.M. recèle en effet des cas de sur-occupation et des juxtapositions de grands types d'appartements auxquels il convient de mettre fin dans l'intérêt des familles. Le logement en maisons individuelles se révèle souvent être une cause de réduction des difficultés de ces familles.

Cependant, les Organismes de logement social éprouvent de plus en plus de difficultés à réaliser des opérations d'acquisition - réhabilitation d'immeubles susceptibles d'accueillir des logements sociaux, en raison de l'accroissement des prix du marché constaté au cours de ces dernières années dans certains secteurs de l'agglomération.

Si l'Etablissement Public souhaite pouvoir mener à bien ces opérations de restructuration avec la volonté d'assurer une mixité sociale, il doit s'engager dans une politique de conventionnement avec les Organismes de logement social qui pourrait prendre la forme suivante : un Organisme de logement social ayant acquis deux maisons en tissu ancien en vue de reloger des locataires provenant de groupes H.L.M. en restructuration, bénéficierait par bail emphytéotique d'un troisième logement acquis par la C.U.D. Cette politique doit s'opérer en relation avec les communes concernées.

Vu l'avis de la Commission "VILLE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE",

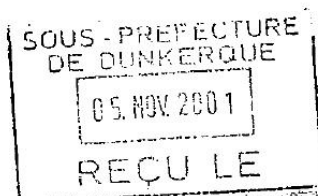
Le Conseil de Communauté, après avoir entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré,

ACCEPTE de mettre en oeuvre une intervention de l'Etablissement Public sous la forme immobilière en vue de favoriser le relogement en maisons individuelles de familles, notamment nombreuses, concernées par des opérations de restructuration d'ensembles H.L.M.

AUTORISE Monsieur le Président à signer les conventions avec les Organismes de logement social en vue de prévoir une intervention de la C.U.D. sur le troisième logement individuel mis à disposition d'une famille concernée par ces restructurations.

Fait et délibéré à Dunkerque, au siège de la Communauté Urbaine, le 18 OCT 2001

Pour Expédition
Le Président



Michel DELEBARRE



AMG

