

**Réussir les grandes opérations
de restructuration du logement social
tout en accompagnant le devenir
du reste du parc social**



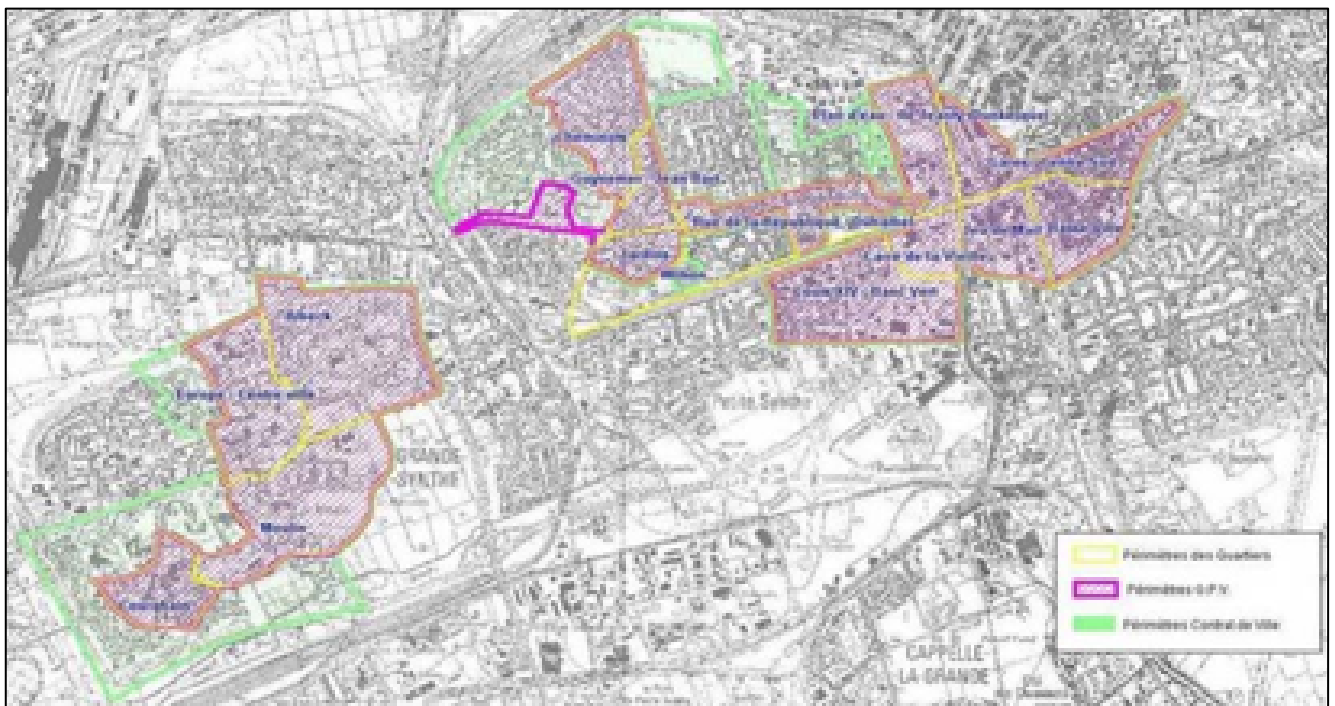
Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

FICHE ACTION 10

Piloter à l'échelle de l'agglomération la dimension habitat
des projets de restructuration financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine
(ANRU)

Eléments de diagnostic

Le Grand rojet de Ville s'étend sur trois communes (Dunkerque, Grande-Synthe et Saint Pol sur mer), et comprend 14 quartiers qui concentrent les difficultés sociales et économiques de l'agglomération.



Source : DDE 59, arrondissement de Dunkerque

Des projets de quartier sont actuellement en cours d'élaboration. Ils s'appuient sur une stratégie de renouvellement urbain qui cherche à diversifier les types d'habitat, à favoriser l'implantation durable d'activités et de services, et à réintégrer ces quartiers dans la ville en leur donnant une nouvelle attractivité. Les projets de quartier supposent également une action sur trois axes prioritaires : l'éducation, la prévention de la délinquance et le renforcement des services aux publics. La stratégie de peuplement est un élément de ces projets. L'avancée du Grand projet de Ville permet en ce moment d'aboutir à des projets de quartier comprenant une intervention



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

publique sur le bâti et les espaces publics, une réflexion sur les services et les activités, et une stratégie sur l'évolution du peuplement.

Ces projets vont induire des actions importantes en termes de reconstruction et de démolition d'habitat social, ou de rénovation de l'habitat privé (cf fiche 7). Le contexte actuel du peuplement sur l'agglomération, ainsi que montré dans le diagnostic de la Conférence Intercommunale du logement, est celui d'un déséquilibre avec une concentration croissante des populations en difficulté. La mise en œuvre de ces projets doit permettre de retrouver une certaine mixité sociale par un travail sur les trajectoires résidentielles et la diversification de l'offre de logements dans ces territoires en mettant en place une stratégie de peuplement et de relogement à l'échelle locale (chartes locales de peuplement), dans une approche intercommunale (cf fiche 13).

La création de l'Agence Nationale de Rénovation urbaine (ANRU) a incité les 3 villes à déposer chacune un dossier auprès de cette agence, et d'y rajouter par avenant l'ensemble des quartiers, suivant l'état d'avancement des projets.

En fonction de l'état d'avancement des dossiers, le bilan au 1^{er} février 2005 est le suivant :

Projets ANRU – Volet logement (bilan au 01.02.05)

Ville	Opération	Bilan démolition	Bilan reconstruction	Bilan réhabilitation	Stade avancement
GrandeSynthe	COURGHAIN	252	266 sur site 60 autres quartiers	104 (pm – Maison Flamande) 52 Renaudie (62/59)	CNE ANRU 3 février 2005 Accord
	MEULENHOF	86	50 sur site (15 accessions et 36 locatif social) 36 autres quartiers		En cours d'étude, objectif dépôt dossier mi 2005
	ILOT DES PEINTRES (EUROPE)	553	553 logements sociaux dont 255 sur site et 298 hors site + 238 autres produits		En cours d'étude objectif dépôt dossier mi 2005
Dunkerque	JEU DE MAIL	130	282 dont 92 hors site	240 (Partenord)	Dossier déposé 06/12/2004
	BANC VERT	165 (Quercy Rouergue)	165 sur site	303 (Partenord) 58 (Gambetta – Maison Flamande)	En cours étude
	BASSE VILLE	82 (Bâtiment 5 St Charles)	40 (Partenord)	Changement d'usage 50 HBM (Partenord)	En cours étude
Saint Pol sur mer	CHEMINOTS , ZAC JARDINS et JEAN- BART GUYNEMER	449	689	857	En cours d'étude avec objectif dépôt dossier fin mars 05
Total		1717	2379	1560	

Source : CUD, Direction de l'Habitat et du Logement



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Objectifs

- Disposer d'une vision d'agglomération de l'impact des projets sur la stratégie et les marchés de l'habitat
- Garantir la cohérence des projets à l'échelle intercommunale
- Saisir l'opportunité de ces projets d'envergure pour garantir un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de la Communauté urbaine de Dunkerque et favoriser la mixité sociale des populations

Descriptif des actions et moyens

- **Mettre en place un dispositif de suivi de la dimension habitat des projets financés par l'Agence de Rénovation Urbaine (ANRU) à l'échelle de l'agglomération**

La mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et le pilotage des projets à l'échelle communale présente le risque d'une réflexion à l'échelle de chaque ville sans suffisamment de cohérence et de transversalité intercommunale.

Or, un des enjeux du futur Programme local de l'habitat est de participer à une meilleure répartition de l'offre locative sociale sur ce territoire et à une plus grande mixité des populations. De ce point de vue, les projets de renouvellement urbain envisagés constituent une opportunité qu'il convient de saisir dans les prochaines années.

La Communauté urbaine de Dunkerque créera et animera une instance de remise en perspective des projets ANRU et de leur avancement par rapport à l'ensemble de l'agglomération.

- **Permettre, dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, une approche intercommunale des relogements**

La Communauté urbaine de Dunkerque fournira un appui méthodologique à l'élaboration des chartes communales de relogement afin de garantir leur cohérence et de coordonner les dispositifs de relogement mis en place par les communes. Elle préparera la présentation des chartes en Conférence intercommunale du logement.

En outre, il s'agit de rendre possible pour les ménages qui le souhaitent d'être relogés dans d'autres communes de la Communauté urbaine de Dunkerque. En effet, le volume important de relogements à prévoir dans les prochaines années, dont une partie aura lieu dans le parc existant, nécessite de mobiliser une part conséquente des logements libérés. La gestion d'une partie de ces relogements à l'échelle intercommunale contribuerait à fluidifier les parcours résidentiels des ménages concernés, et a fortiori de l'ensemble des ménages. Par ailleurs, le profil socio-économique des familles logées dans des immeubles voués à la démolition est extrêmement varié, ne nécessitant pas toujours d'accompagnement social. Lorsque qu'une aide ou un suivi social doit être mis en place, la Conférence intercommunale du logement propose la mutualisation de la prise en charge du ménage entre les Centres Communaux d'Action Sociale des communes concernées (commune d'origine et nouvelle commune).



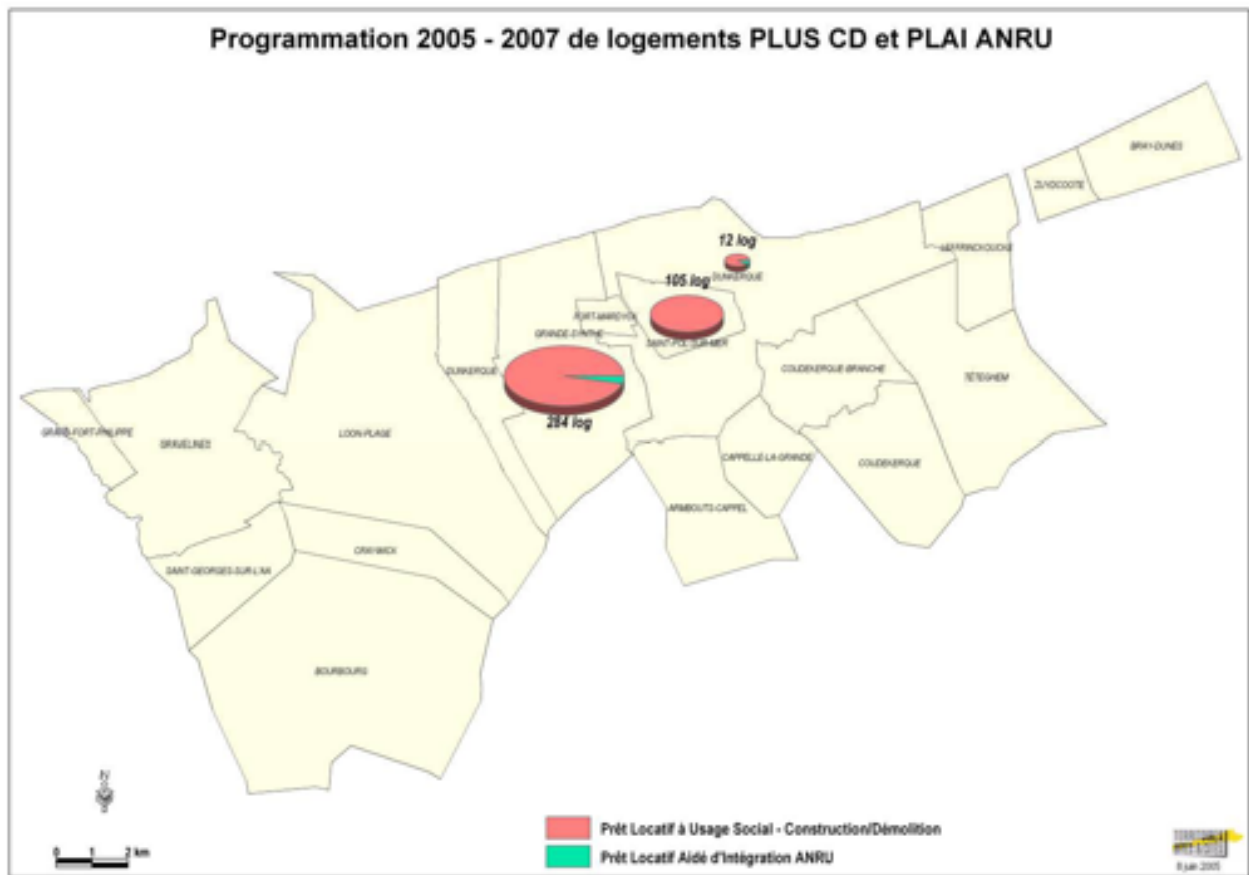
Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

- Organiser la reconstitution de l'offre à l'échelle de l'agglomération et non commune par commune

La programmation d'ores et déjà définie pour 2005-2007 (Cf. tableau page suivante) met en évidence que l'objectif de rééquilibrage n'est pas engagé et que les reconstructions se font quasi-exclusivement sur les communes où les logements sont démolis.

La Communauté urbaine de Dunkerque soutiendra les opérations de logement qui contribueront au ré-équilibrage de l'offre.

Programme d'actions du PLH



Source : CUD, avril 2005

Communes	2005			2006			2007			total par commune
	PLUS CD	PLAI	total 2005	PLUS CD	PLAI	total 2006	PLUS CD	PLAI	total 2007	
DUNKERQUE	11	1	12							12
GRANDE-SYNTHE	149	3	152	127	5	132	0	0	0	284
SAINT POL SUR MER	31		31	74		74				105
Total CUD	191	4	195	201	5	206				401



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Territoires concernés

Quartiers concernés par les dossiers ANRU

Planning de réalisation

2005	Finalisation des dossiers ANRU Signature des premières conventions financières
2006-2010	Engagement et suivi des projets (construction, relogements, démolition, réhabilitation)

Budget

Les engagements communautaires représentent pour la durée des dossiers soumis à l'ANRU :

Le COURGHAIN (Grande-Synthe) : 3.622 M d'euros (1,7 M d'euros Habitat, 1.9 M d'euros Aménagement) sur un total de 57,5 M d'euros.

Le JEU DE MAIL (Dunkerque) : 8,782 M d'euros (2.225 M d'euros Habitat, 6.376 M d'euros Aménagement) sur un total de 61,1 M d'euros



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Partenaires

Partenaires financiers : Communauté urbaine de Dunkerque, communes, Etat, Agence Nationale de Rénovation Urbaine, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignations

Partenaires institutionnels : Groupement d'Intérêt Public, Association Régionale des HLM

Indicateurs de suivi

- Tableaux de bord de suivi des démolitions, reconstructions et réhabilitations par commune
- Tableau de bord de suivi des relogements par famille
- Suivi des loyers des nouveaux programmes, remise en perspective par rapport à l'ensemble des loyers de l'agglomération



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

FICHE ACTION 11

Soutenir les opérations de réhabilitation et de résidentialisation dans les secteurs en-dehors des territoires dont les projets seront financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Eléments de diagnostic

Depuis 2000, les orientations stratégiques définies par l'Etat en matière de logement social vont dans le sens d'une priorité donnée à la construction neuve plutôt qu'à la requalification du parc. En conséquence, les crédits alloués à la réhabilitation du parc social via le Prêt à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif et d'Occupation Sociale (PALULOS) sont en constante diminution, ce qui a donné lieu au soutien de réhabilitations quasiment exclusivement pour les programmes situés en Zone Urbaine Sensible, souvent au détriment des autres quartiers.

Pourtant, les besoins en requalification du parc social, y compris dans les secteurs hors Zone Urbaine Sensible (ZUS), sont encore importants. On estime, **a minima**, le nombre total de logements sociaux à réhabiliter dans l'agglomération dunkerquoise dans les six prochaines années à 2500, dont 1000 d'entre eux environ sont situés en dehors des quartiers Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Les besoins d'intervention sont multiples : aux réhabilitations de programmes anciens (réhabilitations lourdes pour la plupart), s'ajoutent également les premières réhabilitations de réhabilitations (plus légères), ainsi que les travaux à l'intérieur des logements prévisibles à moyen terme pour un certain nombre de programmes.

Or, de nouvelles opérations de réhabilitation sont d'autant plus difficiles à engager que, de manière concomitante à la baisse des financements publics, les coûts de réhabilitation augmentent et les marges de manœuvre sur l'augmentation des niveaux de loyer sont faibles (faible solvabilité des ménages, loyers le plus souvent proches des loyers plafonds).

L'enjeu réside dans l'élaboration d'une véritable politique communautaire en direction de quartiers nécessitant un soutien public accru, ce qui suppose en premier lieu une vision claire, prospective et partagée des besoins. La délégation de compétences des aides à la pierre à la Communauté urbaine et la réalisation par les organismes HLM de Plans stratégiques de patrimoine sont l'occasion de définir des orientations stratégiques d'intervention. En second lieu, la politique communautaire de soutien aux quartiers sensibles nécessite la définition d'une réponse allant au-delà d'une action ponctuelle sur bâti (liens entre les volets sociaux et urbains, mise en œuvre d'une gestion renouvelée des espaces etc..).



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

L'opportunité d'engager, parallèlement ou non aux réhabilitations menées, des démarches de résidentialisation devra également être évaluée au cas par cas, aucun élément ne permettant aujourd'hui d'estimer précisément les besoins en la matière.

- **Répondre aux besoins encore considérables de réhabilitation des programmes sociaux situés dans des secteurs hors Zone Urbaine Sensible (ZUS)**
- **Prévenir la dégradation d'un certain nombre de programmes sociaux dans ces secteurs**
- **Encourager les projets de résidentialisation des programmes**
- **Promouvoir une approche inter-bailleurs et inter-institutions, garante d'une intervention transversale sur le quartier (liaison des volets sociaux, urbains, architecturaux...)**

Descriptif des actions et moyens

- **Arrêter un programme d'interventions pour les 6 années à venir**

La programmation (cf. tableau suivant) donne une vision prospective des besoins en réhabilitation dans les trois premières années de mise en œuvre du Programme local de l'habitat. Celle-ci a été établie sur la base des travaux réalisés dans le cadre de la ligne globale de financement pluriannuelle signée entre la Communauté urbaine de Dunkerque, la Caisse des Dépôts et Consignations et quatre organismes HLM (Cottage Social des Flandres, Maison Flamande, Habitat 62-59, Habitat du Nord).



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

	2005	2006	2007	TOTAL 2005- 2007
Bourbourg				25
<i>Allée des Bleuets (Partenord)</i>		25 (Palulos)		
Bray-Dunes				0
Cappelle-la-Grande				120
<i>Rue de l'égalité (Habitat du Nord)</i>	120 (Palulos)			
Coudekerque-Branche				100
<i>Rue du Boernhol (CSF)</i>	100 (PAM)			
Dunkerque				230
<i>Rue Herbeaux (Habitat du Nord)</i>	30 (PALULOS)			
<i>Petite Synthe : r du triangle (MF)</i>	40 (PAM)			
<i>Rue Félix Coquelle (Habitat du Nord)</i>	68 (PAM)			
<i>Rue de Normandie (CSF)</i>		40 (PAM)		
Fort-Mardyck				16
<i>2-4 Droits de l'Homme (Partenord)</i>			16 (PALULOS)	
Grand-Fort-Philippe				64
<i>Rue de Calais (CSF)</i>	64 (Palulos)			
Gravelines				54
<i>Rue A. Daudet (CSF)</i>	42 (PAM)			
<i>R. V. Auriol, G. Molet, Sq. Blanckaert (MF)</i>			12 (PAM)	
Saint Pol sur mer				152
<i>N. Danguillaume Rigoulot (MF)</i>		152 (Palulos)		
CUD Total PALULOS	214	177	16	407
CUD Total PAM	250	40	12	348
CUD Total Réhabilitations	464	217	28	755

Ces réhabilitations seront financées par des Prêts à l'amélioration du logement locatif social (PALULOS) et par des Prêts à l'amélioration (PAM).

L'élaboration de Plans stratégiques de patrimoine par les bailleurs sociaux, en concertation étroite avec la Communauté urbaine de Dunkerque et les communes, permettra de dégager avec plus de clarté les besoins de réhabilitation pour la deuxième moitié du Programme local de l'habitat.

- **Lier les interventions sur le bâti à une politique de peuplement et à une gestion concertée des espaces dans le cadre d'une action globale sur les quartiers dits sensibles**

Certains quartiers devant faire l'objet d'une réhabilitation ont également été recensés comme quartiers sensibles, c'est-à-dire rencontrant des problèmes d'occupation ou concentrant des ménages très fragilisés.

La liste des quartiers sensibles, issue d'une étude menée par la Communauté urbaine de Dunkerque en 2002, a fait l'objet d'une première ré-actualisation lors du diagnostic du Programme local de l'habitat.



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Cette étude a permis de relever un certain nombre de quartiers rencontrant des difficultés d'ordre social et/ou urbain, et d'identifier les indicateurs de « fragilité » des quartiers : taux de vacance, de mobilité, profil des ménages emménagés récents, etc. Ces quartiers sont de dimensions très différentes : il s'agit aussi bien de quartiers anciens où il s'agit de requalifier le tissu urbain en déshérence, que de quartiers de taille moyenne dont les formes de logements collectifs relèvent de logiques globales de résidentialisation ou de démolition-reconstruction, d'îlots de logements collectifs isolés et mal intégrés au milieu de tissus pavillonnaires, ou encore d'îlots regroupant petits collectifs et maisons individuelles. Les problématiques rencontrées sont donc de natures très différentes (vétusté du bâti pour certains, occupation des halls pour d'autres, concentration de ménages très défavorisés pour les derniers...), rendant la liste hétérogène et appelant des réponses diversifiées. Par ailleurs, certains de ces quartiers ont connu des évolutions notables ces deux ou trois dernières années, ne justifiant plus la mise en œuvre d'une intervention spécifique.

Partant de cette étude, le diagnostic Programme local de l'habitat a révélé d'une part qu'il n'y avait pas toujours consensus sur les quartiers identifiés comme « sensibles », et d'autre part que la situation pouvait avoir évolué pour une partie d'entre eux. Si une première liste provisoire a pu être dressée dans le diagnostic du Programme local de l'habitat, elle demande à être détaillée et étayée. L'observatoire du peuplement permettra notamment de revenir sur chacun des programmes identifiés, afin de définir les réponses adaptées (charte locale de peuplement, gestion urbaine de proximité, sécurisation etc...).

La tenue d'un tableau de bord global permettra là aussi d'optimiser le phasage dans le temps des actions menées.

Les réhabilitations devront par exemple se faire parallèlement à l'élaboration d'une charte locale de peuplement (cf. fiche n°13) et la mise en place d'actions de gestion urbaine de proximité (cf. fiche action n°12).

Territoires concernés

Ensemble des programmes sociaux situés en dehors des Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et nécessitant une réhabilitation

Planning de réalisation

2005	<ul style="list-style-type: none">- Achèvement des Plans stratégiques de patrimoine des organismes HLM et alimentation du tableau de bord communautaire- Réhabilitation d'environ 465 logements
2006	<ul style="list-style-type: none">- Réhabilitation d'environ 220 logements
2007	<ul style="list-style-type: none">- Préparation de nouvelles conventions de délégation de compétences (Etat - CUD), d'objectifs (CUD - organismes HLM), et ligne de financement pluri-annuelle (CDC - organismes HLM)



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Budget

Prix de revient total des réhabilitations prévues dans la ligne globale de financement triennale :

10 625 458 € (701 logements)

Dont : *fonds propres organismes* 3 400 383 € (32%)

Subventions Etat : 237 600 € (2.2%)

Prêts CDC : 6 987 475€ (658%)

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Organismes HLM

Partenaires : Communauté urbaine de Dunkerque, Caisse des Dépôts et Consignations, Etat, communes

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités annuellement
- Evolution des loyers des logements réhabilités
- Suivi en continu de la programmation et de sa mise en œuvre



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

FICHE ACTION 12

Approfondir et formaliser une politique de gestion sociale et urbaine de proximité

Eléments de diagnostic

La mise en place d'une gestion urbaine de proximité dans les quartiers d'habitat social est encouragée nationalement depuis plusieurs années afin d'améliorer la cohérence et la coordination des diverses institutions pour la gestion de l'habitat et des espaces extérieurs et d'optimiser les résultats des politiques menées pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Dans l'agglomération dunkerquoise, les démarches engagées dans ce champ restent encore majoritairement le fait d'initiatives isolées, et n'ont jamais fait l'objet d'une formalisation particulière débouchant sur la signature de conventions de gestion urbaine de proximité. Il s'agit donc d'approfondir les démarches en cours, et d'engager un travail partenarial au niveau de l'agglomération d'une part et des quartiers concernés d'autre part afin de définir les engagements de chacun des partenaires en matière de gestion de proximité et les modes de suivi de cette gestion partagée.

Objectifs

- **Coordonner, fédérer et clarifier les interventions des diverses institutions dans l'entretien de certains quartiers d'habitat social (espaces verts, ordures ménagères, maintenance des immeubles, éclairage, stationnement...)**
- **Améliorer la qualité du service rendu**
- **Rendre plus pérennes les aménagements réalisés**
- **Favoriser l'implication des locataires dans la gestion quotidienne et améliorer la communication habitants-institutions**

Descriptif des actions et moyens

- **Expérimenter la démarche de Gestion sociale et urbaine de proximité sur un site et en étudier les conditions d'une généralisation**

La mise en place d'une démarche de gestion sociale et urbaine de quartier sera dans un premier temps expérimentée sur un ou deux quartiers d'agglomération, puis élargie au fur et à mesure à l'ensemble des quartiers du Grand projet de Ville et des quartiers sensibles.



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

La démarche Gestion sociale et urbaine de proximité pourra être initiée dans les premiers quartiers ayant fait ou faisant l'objet d'un vaste projet de rénovation urbaine. Un comité de pilotage réunissant les organismes HLM concernés, la commune, et la Communauté urbaine de Dunkerque, ainsi que tout autre acteur impliqué localement, sera monté à l'échelle du quartier concerné.

Parmi les thèmes qui devront faire l'objet d'un examen particulier, on peut citer les questions de domanialité et de foncier, l'entretien des espaces verts et espaces extérieurs, la gestion des déchets ménagers et des encombrants, ou le repérage des dysfonctionnements ou dégradations.

La Communauté urbaine a déjà engagé une réflexion sur la réalisation de locaux extérieurs de tri sélectif dans le cadre des projets de réhabilitation et de résidentialisation dans les quartiers en Grand projet de Ville et les quartiers sensibles, au titre de sa compétence en matière de gestion des déchets. Ces démarches devront s'articuler avec l'intervention des autres acteurs (bailleurs et villes notamment) sur leurs compétences respectives.

Territoires concernés

Quartiers en Grand projet de Ville et quartiers sensibles

Conditions de mise en œuvre

- Un lien étroit entre la conception des aménagements et l'anticipation du futur mode de gestion
- Une conception en articulation avec le dispositif de contrat de ville (Contrat Educatif Local, Contrat Local de Sécurité etc...)
- La recherche d'une implication forte des habitants dans la définition des besoins, mais également dans le suivi des actions

Planning de réalisation

2005	- Préparation des premières démarches de gestion urbaine de proximité
2006	- Mise en place de comités de pilotage locaux
2007	- Extension aux autres quartiers en Grand projet de Ville
2008-2010	- Extension aux quartiers sensibles



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Budget

Estimation de l'intervention de la Communauté urbaine de Dunkerque au titre de sa compétence déchets (réalisation de locaux extérieurs de tri sélectif) : 15 250€ pour 20 logements, soit 1 750 000 € pour les 2 300 logements devant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une résidentialisation et situés en quartier en Grand projet de Ville ou sensible.

L'engagement financier de chacun des partenaires sera défini annuellement dans le cadre de la programmation politique de la ville.

Un financement pourra être sollicité via l'abattement de Taxe foncière sur les propriétés bâties pour les organismes HLM.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Communauté urbaine de Dunkerque au titre de ses compétences déchets et voirie ; Communes au titre de leurs compétences espaces verts, éclairage et équipements de proximité ; Organismes HLM .

Partenaires : Association Régionale des HLM, Associations de locataires, Etat, Conseil Général, Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais

Pilotage

Instance de pilotage global : sera réunie par la Communauté urbaine

Comité de suivi local : acteurs de terrain des divers partenaires

Indicateurs de suivi

- Nombre de quartiers où la démarche s'est concrétisée
- Evaluation locale des programmes d'actions et consolidation au niveau de l'agglomération par la Communauté urbaine de Dunkerque



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

FICHE ACTION 13

Mettre en œuvre la charte intercommunale du peuplement et des chartes locales

Le diagnostic du Programme local de l'habitat a fait apparaître l'existence de fortes disparités territoriales entre les communes et les quartiers de l'agglomération dunkerquoise (répartition entre les statuts d'occupation, précarité des ménages, desserte en transports en commun, qualité urbaine). Certains quartiers peinent à attirer des ménages au profil diversifié et concentrent une population captive, y résidant faute de choix. Si la promotion d'une mixité sociale passe tout autant par la diversification des types de logements que par le développement de l'offre en service public et la desserte en transports en commun, elle réside également dans la veille qui peut être exercée sur le peuplement des quartiers les plus en difficulté.

Or, les problématiques liées au peuplement du parc social étaient jusque là majoritairement pensées à l'échelle communale. L'affirmation d'un développement équilibré du territoire, en accord avec les objectifs de mixité, se doit d'être traitée à l'échelle de l'agglomération. La Communauté urbaine, dans le respect des prérogatives communales, a tout son rôle à jouer pour qu'émerge un consensus d'agglomération sur les correctifs à apporter aux déséquilibres territoriaux.

La mise en place de la Conférence intercommunale du logement répond à ce besoin. Un projet de charte intercommunale du peuplement a été rédigé afin de définir des principes communs pour limiter la concentration dans les mêmes quartiers de populations précaires, accompagner le relogement des ménages dans le cadre des opérations de démolitions-reconstructions de logements sociaux et de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain (OPAH RU), et favoriser le logement des ménages démunis.

Objectifs

- **Réduire les disparités territoriales et instaurer une véritable solidarité d'agglomération**
- **Eviter la concentration des publics les plus défavorisés dans certains quartiers**
- **Dans le cadre des opérations de démolitions – reconstructions, organiser les relogements à une échelle intercommunale (sous réserve que les ménages y soient favorables)**
- **Redonner de l'attractivité aux quartiers qui en ont le moins (intervention conjointe sur le cadre de vie, diversification des types de logements, accessibilité...)**
- **Suivre l'évolution des quartiers et de leur peuplement**



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Descriptif des actions et moyens

▪ **Débattre de la charte intercommunale du peuplement et l'adopter**

La charte intercommunale du logement pourra être adoptée par les Maires en 2005. Parmi les principaux dispositifs prévus par la charte :

- la **gestion d'une partie des relogements au niveau intercommunal**
- une mise en commun partielle des moyens financiers des communes pour l'**accompagnement social des ménages relogés** dans une commune dont ils ne sont pas originaires (prise en charge d'une partie de l'accompagnement par la commune d'origine)
- la création d'un **groupe local de traitement des demandes en délais dépassés** (cf. fiche n°15)
- la mise en place d'un **observatoire du peuplement**, visant à identifier précisément les quartiers sensibles, à suivre l'occupation et les attributions des quartiers prioritaires (quartiers en Grands projets de Ville et quartiers sensibles) en les comparant à l'ensemble de l'agglomération, mais également à identifier les quartiers dans lesquelles les difficultés sociales s'accroissent.

L'organisation d'une partie des relogements à l'échelle intercommunale pourra être facilitée par l'éventuelle délégation de la gestion du contingent préfectoral à la Communauté urbaine de Dunkerque.

D'autre part, la mise en place d'un observatoire du peuplement devra s'inscrire dans le développement de l'Observatoire de l'Habitat (cf. fiche action n°21).

▪ **Elaborer des chartes de peuplement locales dans les quartiers les plus en difficulté**

La première mission de l'observatoire du peuplement sera d'actualiser la liste des quartiers définis comme « sensibles » à partir des données sur l'occupation de chaque programme social (cf. fiche n°11). Une fois les quartiers précisément identifiés, une charte locale sera élaborée afin de définir de manière partenariale entre les communes, la Communauté urbaine, et les bailleurs sociaux les objectifs de peuplement partagés qui présideront aux attributions menées sur ces programmes.

▪ **Mettre en place un comité de suivi spécifique de la Conférence intercommunale du logement, en articulation avec les autres instances de suivi du Programme local de l'habitat**

Le suivi de la Conférence intercommunale du logement, bien qu'intégré à celui du Programme local de l'habitat, a vocation à rester une structure autonome de pilotage. Le comité de pilotage, constitué de l'ensemble des partenaires de la politique communautaire de l'habitat, pourra se réunir annuellement afin d'évaluer la mise en œuvre de la charte ; y seront également présentés les résultats de l'observatoire du peuplement.



Réussir les grandes opérations de renouvellement urbain tout en accompagnant le devenir du reste du parc

Territoires concernés

Veille sur l'ensemble de la Communauté urbaine

Elaboration de chartes locales de peuplement dans les quartiers en Grand projet de Ville et les quartiers sensibles

Planning de réalisation

2005	Adoption de la charte intercommunale du peuplement Signature d'un accord entre les communes pour le financement du suivi social des ménages relogés dans une commune différente de la commune d'origine Mise en place d'un observatoire du peuplement et identification des quartiers sensibles nécessitant l'élaboration d'une charte locale de peuplement Création d'un groupe local de traitement des demandes en délais dépassés
2006	Elaboration des chartes locales de peuplement
2007	Suivi des chartes locales

Partenaires

Pilotage de la Charte intercommunale du logement : Communauté urbaine

Observatoire du Peuplement : Agence d'urbanisme

Elaboration des chartes locales : pilotage par les Villes, au sein d'un large partenariat rassemblant les bailleurs sociaux, la Caisse d'allocations familiales, les services de l'Etat, le Conseil général... et d'autres acteurs de terrain selon les besoins

Indicateurs de suivi

- Nombre de chartes signées
- Indicateurs de mixité sociale dans le cadre de l'observatoire du peuplement