

Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du logement privé



FICHE ACTION 7

Poursuivre la requalification du logement privé ancien et intensifier la lutte contre le logement indigne

Éléments de diagnostic

Le parc de logements privés de la Communauté urbaine de Dunkerque se caractérise par son ancienneté, tant sur le segment du logement occupé en propriété (9 000 logements occupés en propriété ont été construits avant 1948, soit un quart de l'ensemble des logements occupés en propriété) que sur le segment du logement locatif (33% de logements locatifs construits avant 1948).

Si l'ensemble de ces logements ne souffre pas de vétusté, une part non négligeable du parc privé présente des signes d'obsolescence, voire d'insalubrité, que le diagnostic du Programme local de l'habitat permet d'évaluer ainsi : d'après le recensement 1999 de l'INSEE, 2 250 logements privés d'avant 1948 n'auraient pas tout le confort nécessaire. Par ailleurs, les données Filocom relèvent plus de 2 100 logements de qualité médiocre ou très médiocres (logements classés en catégories 7 et 8), répartis comme suit :

- Près de 1 500 logements occupés en propriété
- Un peu de plus de 600 logements occupés par des locataires

Ces données sont d'autant plus préoccupantes que le parc ancien occupé en propriété est occupé par un fort pourcentage de retraités et de ménages disposant de faibles ressources.

En outre, les outils mis en place dans les politiques antérieures (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Programmes Sociaux Thématiques, ...) ont produit des résultats insuffisants pour résoudre l'ensemble des situations constatées.

A l'échelle de la Communauté urbaine de Dunkerque, plusieurs dispositifs sont en cours de montage :

- ➔ Un dispositif communautaire de lutte contre le logement indigne, qui s'appuie d'une part sur une équipe d'agents municipaux formés à la cotation de logements et coordonnés au niveau communautaire, et d'autre part sur une **Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Insalubrité**. **Ces deux outils visent, dans le cadre d'un protocole de lutte contre le logement indigne**, à intervenir sur le parc le plus dégradé de l'agglomération.
- ➔ Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain** (OPAH RU) intercommunale sur les **communes de Saint Pol sur mer** (CENTRE EST et quartier DES CHEMINOTS) et **Dunkerque** (Quartiers SOUBISE, BASSE VILLE et GARE)



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

A Dunkerque Petite Synthe, une Opération Programmée de l'Habitat en cours depuis 2002 a été reconduite pour 2005.

Ces dispositifs doivent s'articuler entre eux au sein d'une stratégie globale de requalification en profondeur du parc privé ancien.

Objectifs

- **Réhabiliter environ 2000 logements, dont 800 dans le cadre de procédures spécifiques d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et 1200 en diffus**
- **Produire 150 logements locatifs privés à loyers maîtrisés (dont 50% permettant aux locataires de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement)**
- **Remettre sur le marché 135 logements privés vacants depuis plus de douze mois**
- **Réhabiliter 150 logements indignes**

Descriptif des actions et moyens

- **Mettre en oeuvre une OPAH de Renouvellement Urbain pour traiter en profondeur le parc ancien dégradé dans les quartiers où il est le plus concentré**

L'OPAH RU intercommunale de Dunkerque (GARE, SOUBISE et BASSE VILLE) et Saint Pol sur mer qui doit être mise en oeuvre à partir de 2006 vise à accentuer l'effort de requalification du parc privé ancien sur les secteurs les plus concernés. L'enjeu est la réhabilitation du parc privé (occupé en propriété et locatif), et le développement de l'offre pour des ménages au profil diversifié.

Les objectifs de requalification sont les suivants :

- réhabilitation lourde d'un centaine d'immeubles (soit environ 300 logements), dont une soixantaine devrait être recyclée (soit environ 200 logements)
- réhabilitation plus légère d'environ 300 logements supplémentaires

Les études pré-opérationnelles sur les quartiers de la GARE (111 immeubles, 318 logements) et SOUBISE (387 immeubles, 1 200 logements), à Dunkerque, sont toutes deux terminées. Est en cours l'étude pré-opérationnelle sur le quartier BASSE VILLE (203 immeubles, 595 logements), pour un achèvement prévu en septembre 2005. Sont prévues pour le deuxième semestre 2005 les études pré-opérationnelles sur les quartiers CENTRE EST (1 693 immeubles, 2056 logements), et CHEMINOTS (50 logements individuels), à Saint Pol sur mer.

L'ensemble de ces études pré-opérationnelles permettra de :

- Préciser la faisabilité des objectifs de changement (accroître la part des propriétaires occupants, améliorer la qualité des logements, éradiquer l'habitat indigne et indécemment loué par des propriétaires bailleurs, réintroduire la mixité sociale et fonctionnelle)



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

- Identifier les immeubles qui nécessitent une intervention
- Prévoir les conditions (techniques, juridiques, financières) des transformations envisagées
- Proposer un échéancier
- Définir les produits (prestations, prix, clientèle cible) afin d'atteindre les objectifs de peuplement résultant de la politique communautaire

Un dossier sera déposé auprès de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) par chacune des deux villes au dernier semestre 2005.

▪ **Achever l'OPAH de Petite Synthe en 2005**

L'OPAH Petite Synthe est reconduite en 2005 avec les objectifs suivants :

- réhabilitation de 100 logements occupés en propriété
- réhabilitation de 14 logements locatifs privés, dont 2 en Programme Social Thématique (PST)

▪ **Pérenniser le protocole de lutte contre le logement indigne et la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale insalubrité**

Toutes les communes sont touchées par des situations de logement indigne ou insalubre. Le protocole de lutte contre le logement indigne, signé par la Communauté urbaine de Dunkerque, les 18 communes, l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la Caisse d'allocations familiales (CAF) et le Conseil Général en janvier 2005, prévoit :

- La mise en place d'une équipe d'agents communaux, coordonnés au niveau communautaire, et chargés d'identifier dans chaque commune les logements indignes et indécents, de les signaler à la Direction Départementale des Actions Sanitaires et Sociales (DDASS), et de suivre les procédures réglementaires en découlant.
- Le financement d'une mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) insalubrité confiée à une association chargée de la mise en œuvre de l'accompagnement social des familles et du processus de relogement.
- Le traitement des 120 logements indignes : prescription et suivi de travaux, aide au montage des dossiers de financement.

La sortie du logement indigne en logement conventionné sera privilégiée.



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

- **Développer une approche plus dynamique de la réhabilitation du logement privé dans le diffus**

L'amélioration et la réhabilitation du logement privé dans le diffus sont également des enjeux, notamment dans la perspective de mutations importantes. Or, le diagnostic du Programme local de l'habitat met en évidence une sous-consommation des crédits disponibles, en particulier du fait :

- D'un manque d'information et de communication sur les aides existantes
- De l'âge moyen élevé des propriétaires occupants de ce parc (40% ont plus de 60 ans)

La délégation à la Communauté urbaine de Dunkerque de la compétence d'attribution des aides à la pierre dans le parc privé doit permettre d'orienter les aides vers les objectifs suivants :

- Développement du logement privé conventionné dans les communes où le logement social représente moins de 25% des résidences principales, et dans les communes où les besoins en requalification sont les plus importants (Bourbourg, Grand-Fort-Philippe, Gravelines, Bray-Dunes, Loon-Plage et Coudekerque-Branche)
- Adaptation des logements au handicap et au vieillissement
- Amélioration de la performance thermique et énergétique des logements
- Réhabilitation en profondeur des logements

Les modalités d'animation de cette politique et de mobilisation des propriétaires feront l'objet d'un travail spécifique. La Communauté urbaine soutiendra un ou plusieurs opérateurs spécialisés sur cette mission.

Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal, en dehors des périmètres d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), en priorité dans les communes où les besoins en requalification sont les plus importants (Bourbourg, Grand-Fort-Philippe, Gravelines, Bray-Dunes, Loon-Plage et Coudekerque-Branche).



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Planning de réalisation

2005	Finalisation des études pré-opérationnelles OPAH RU, montage des dossiers ANRU, et signature de la convention d'OPAH Mise en œuvre du dispositif de lutte contre le logement indigne et de la MOUS Insalubrité intercommunale Recherche d'opérateurs pour l'accompagnement des propriétaires privés, et contractualisation entre eux et la Communauté urbaine de Dunkerque
2006	Démarrage de l'OPAH RU Evaluation et prolongation du dispositif de lutte contre le logement indigne
2007 à 2010	Bilan d'étape en 2008

Budget

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)	Coût net estimé à 8 millions d'euros sur 6 ans, dont 1 million d'Euros par an à la charge de la Communauté urbaine de Dunkerque
Lutte contre le logement indigne	Communauté urbaine de Dunkerque : 120 000 euros pour la MOUS insalubrité, une personne pour l'équipe communautaire
Réhabilitation du logement privé dans le diffus	1,1 millions euros délégués par l'ANAH en 2005, diffus et OPAH confondus

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Communauté urbaine de Dunkerque (CUD)

Partenaires financiers : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) – Conseil Général – Etat – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) – Conseil régional – ADEME (Agence pour la Défense de l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie)

Partenaires : Communes – ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) – Association pour la Protection, l'Amélioration, la Conservation, la Transformation (PACT) – Association d'Action Educative (AAE) – Associations des Propriétaires



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Indicateurs de suivi

- Tableau de bord de l'OPAH RU (nombre de logements réhabilités, montants des travaux, localisation, nombre de logements démolis, nombre de ménages relogés, commercialisation des logements recyclés, équilibres des statuts d'occupation dans les quartiers concernés)
- Tableau de bord du dispositif de lutte contre le logement indigne (nombre de logements ou d'immeubles identifiés, nombre de logements réhabilités, nombre de relogements, montant des financements engagés, ..)
- Suivi des consommations d'aides ANAH (nombre de logements réhabilités, montant et nature des travaux, localisation, montant des aides, logement conventionné ou non)



FICHE ACTION 8

Développer l'intervention dans les copropriétés dégradées en secteur d'habitat social

Eléments de diagnostic

L'action vigoureuse de renouvellement des logements sociaux (cf enjeu 4) risque d'entraîner la déqualification, par contraste, des copropriétés situées en quartier d'habitat social, construites à la même époque et occupées par des ménages à peine plus aisés. Or ces copropriétés sont une forme d'accession sociale qui contribue à maintenir la mixité sociale dans ces quartiers. Il convient également d'éviter qu'elles ne deviennent une cible pour les marchands de sommeil.

L'intervention publique sur des copropriétés dites « dégradées » a déjà abouti à la mise en place d'Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat spécifiques (OPAH Copropriétés) sur deux résidences situées sur la commune de Dunkerque (quartiers BANC VERT et ILE JEANTY).

Une nouvelle OPAH Copropriétés est en cours de montage sur la commune de Saint Pol sur mer, sur la résidence Stella (144 logements). La convention d'OPAH sera signée en juin 2005.

Objectifs

Dans le cadre du Programme local de l'habitat, les objectifs fixés sont les suivants :

- **Prévenir la dégradation des copropriétés privées dans un contexte de réhabilitation et de requalification du parc social situé à proximité**
- **Préserver leur rôle d'accession sociale à la propriété**



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Descriptif des actions et moyens

- **Mettre en œuvre l'OPAH « copropriétés dégradées » de la résidence Stella à Saint Pol sur mer et l'étendre selon les besoins aux résidences Eluard et Trois Corsaires**

L'OPAH Copropriétés sur les trois résidences de Saint Pol sur mer sera pilotée par la Communauté urbaine de Dunkerque et mise en œuvre dans le cadre d'un partenariat avec la Ville de Saint Pol sur mer, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Général et le Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais.

- **Créer un dispositif de veille sur les autres copropriétés de ce type**

La mise en place d'un dispositif de veille (observatoire des copropriétés) est à inclure dans la mise en place du futur Observatoire des Politiques de l'Habitat (Cf. Fiche action n° 21). Le périmètre de veille et les indicateurs de suivi seront définis dans le cadre de cet observatoire

Territoires concernés

- Commune de Saint Pol sur mer pour les trois copropriétés
- Ensemble des communes de la Communauté urbaine de Dunkerque pour le dispositif de veille



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Planning de réalisation

2005	Mise en œuvre de l'OPAH « Copropriétés dégradées » sur la Résidence Stella (durée 2 ans) Définition des indicateurs de suivi pour les deux autres copropriétés et définition des procédures les mieux adaptées
2006	Mise en œuvre de la réhabilitation des résidences Eluard et Trois Corsaires Définition de l'Observatoire des Copropriétés
A partir de 2007	Suivi des deux OPAH copropriété Mise en place de l'Observatoire des Copropriétés Suivi des résultats de l'observatoire

Budget

OPAH Copropriété Stella et dispositif de veille Eluard Trois Corsaires	Coût total des travaux sur les parties communes : 848 334 € HT Coût du suivi-animation : 120 000 € pour 2 ans
Réhabilitation des copropriétés Eluard et Trois corsaires et dispositif de suivi	Coût réactualisé en 2005
Mise en place de l'Observatoire des copropriétés	Inclus dans la subvention de la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD) pour la réalisation du programme de travail de l'AGUR

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : Communauté urbaine de Dunkerque

Partenaires financiers : Communes, Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, Etat, Conseil Général, Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais, Syndicats des copropriétaires

Partenaires : Etablissements financiers, Ciligère Nord, Crédit Immobilier de France, Caisse d'allocations familiales, Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre Dunkerque

Indicateurs de suivi

- Indicateurs de fragilité des copropriétés suivis dans le cadre de l'observatoire (taux d'endettement, vétusté de l'immeuble, prix au m², équilibre propriétaires bailleurs / propriétaires occupants...)
- Comparaison entre les objectifs définis dans la convention d'OPAH copropriété et les résultats.



Engager la requalification des logements de la Reconstruction

Eléments de diagnostic

Le « parc de la reconstruction » abrite environ 3 300 logements (soit 12% de l'offre de la commune) créés entre 1949 et 1967, et concentrés sur les quartiers centraux de Dunkerque. 66% de ces logements sont occupés par des locataires.

Plusieurs indices traduisent des signes d'obsolescence et de perte d'attractivité de ces logements :

- Un niveau de vacance élevé : 11,4% (recensement de 1999) contre 7% sur le reste de la commune
- Un taux de rotation élevé : l'analyse des mutations menée dans le diagnostic du Programme local de l'habitat met en évidence que 30% des mutations sur la ville de Dunkerque concernent ce parc
- Un niveau de confort moindre que sur le reste de la commune (78% des logements présentent tout le confort normé contre 90% en moyenne sur la ville de Dunkerque)

Se pose donc la question de la motivation et de la capacité financière des propriétaires bailleurs à investir dans leur bien et à l'améliorer.

Or ce parc présente plusieurs atouts :

- Sa centralité, qui peut attirer notamment les personnes âgées
- La conception des logements (43% ont plus de 70 m², 42% de 40 à 70 m²) qui permet à ce parc d'accueillir des familles avec enfants
- Les niveaux de loyers relativement modérés qui permettent l'accueil dans le centre ville de ménages aux revenus modestes.

Objectifs

Dans le cadre du Programme local de l'habitat, une réflexion doit être engagée afin d'anticiper sur l'avenir de ce parc, et en particulier :

- **Eviter la dégradation des logements et leur déqualification progressive du marché, ainsi qu'un éventuel investissement par des « marchands de sommeil »**
- **Favoriser la mixité sociale des populations dans ce bâti (ménages modestes, personnes âgées, familles avec enfants...)**
- **Remettre sur le marché locatif des logements occupés actuellement comme annexe des commerces en pied d'immeuble**
- **Favoriser la qualité urbaine d'un bâti situé en centre ville**



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Descriptif des actions et moyens

- **Créer un dispositif de veille**

La mise en œuvre du projet Neptune, et la requalification du parc privé ancien de centre-ville vont modifier les marchés locaux du logement, et il conviendra de veiller à éviter une déqualification massive du parc de la reconstruction par contre-coup. Ce suivi pourra s'effectuer dans le cadre de l'Observatoire des Copropriétés (cf fiche 8)

- **Mettre en œuvre une intervention globale dans la deuxième moitié de la mise en œuvre du Programme local de l'habitat**

Les interventions à mener pour moderniser ce parc pourraient viser :

- la remise aux normes actuelles de l'équipement initial
- l'entretien intérieur et extérieur des bâtiments
- l'installation d'ascenseurs
- l'aménagement des espaces de proximité (cours intérieures, espaces verts, ...)

L'engagement d'un processus de requalification de ce parc passe par la mise en place d'une **stratégie ambitieuse, coordonnée et de long terme**, qui s'organisera progressivement sous forme d'étapes de travail :

- 1) Engager un inventaire précis de ce patrimoine
- 2) Evaluer les besoins de requalification de ce parc (parties communes, logements, façades, ...)
- 3) Organiser la mise en place d'un dispositif permettant l'amélioration des logements et la rénovation des parties communes.

Territoires concernés

Centre-ville de Dunkerque



Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du parc privé

Conditions de mise en œuvre

La plupart des villes concernées par des reconstructions massives d'après-guerre ont engagé depuis de nombreuses années des opérations de requalification de leur centre ville reconstruit. C'est le cas notamment des villes de Brest, Caen, Le Havre, Lorient, Royan et St Nazaire.

Dans la plupart de ces villes, la requalification du parc de la reconstruction constitue un projet politique de long terme, ayant nécessité plusieurs étapes :

- lancement d'un projet d'aménagement urbain global avec requalification de l'espace public ou/et réalisation d'un grand équipement
- lancement d'un projet global de revitalisation du centre, tant sur les aspects logements, que commerces, espaces publics, espaces plantés, voirie, ... le volet habitat constituant un des volets de ce plan
- mise en place progressive de procédures d'intervention : Zone de Protection Patrimoniale, Architecturale, Urbaine et Paysagère (ZPPAUP), campagnes de ravalement, OPAH copropriétés.

Dans tous les cas, la réussite de ces projets passe par :

- une mise en place très progressive
- un projet intégré dans un projet global de développement urbain
- un investissement fort et à long terme de la collectivité.

Planning de réalisation

2006	Définition d'un Observatoire des copropriétés
2007	Suivi des copropriétés de la reconstruction dans le cadre de l'Observatoire des copropriétés
A partir de 2008	Etudier la mise en place d'un dispositif de rénovation des copropriétés de la Reconstruction

Partenaires

Un partenariat large est à construire.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements, répartition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Taux de vacance, taux de rotation
- Prix au m² (suivi des Déclarations d'intention d'aliéner)