

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté urbaine de Dunkerque

2

Projet Stratégique



SOMMAIRE

			Introduction	3
			Orientation stratégique 1 AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN- TIELLE DU TERRITOIRE ET RELEVER LE DÉFI DÉMOGRAPHIQUE	9
			1.1. Les enseignements du diagnostic	10
			1.2. Les grandes orientations d'actions	11
			Orientation stratégique 2 Contribuer aux équilibres urbains et sociaux de l'agglomération	15
			2.1. Les enseignements du diagnostic	16
			2.2. Les grandes orientations d'action	17
			Orientation stratégique 3 Répondre à la diversité des besoins et faciliter les parcours résidentiels	21
			3.1. Les enseignements du diagnostic	22
			3.2. Les grandes orientations d'actions	23
			Orientations stratégiques et objectifs opérationnels	27
			Articulation du P.L.H. avec les autres documents de stratégie territoriale	28

Réalisation : Astragale - Groupe Garchette - 03 21 98 29 12 - Impression : imprimerie Wanwormhoudt.

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs, définit pour une période de 6 ans les objectifs et principes de la politique de l'habitat de l'agglomération dunkerquoise, pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

A la suite du diagnostic (tome 1), le projet stratégique (tome 2) énonce les fondements et les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat. Il est suivi d'un programme d'actions qui consigne les objectifs opérationnels et les actions à poursuivre ou engager (tome 3) et d'un programme territorial (tome 4).

A. Les fondements du Programme Local de l'Habitat 2013-2018

Le 2 novembre 2006, la Communauté urbaine de Dunkerque adoptait son deuxième PLH, qui fixait comme objectifs pour la période 2006-2012 :

- Relancer la production de logements
- Renforcer et réactiver la stratégie de requalification du logement privé
- Réussir les grandes opérations de restructuration du logement social tout en accompagnant le devenir du reste du parc social
- Renforcer et réorganiser les dispositifs d'accueil des publics dits spécifiques
- Organiser un pilotage partenarial de la stratégie habitat de l'agglomération

L'évaluation des résultats de ce programme a été présentée au conseil communautaire en mars 2010.

Le présent PLH, dont l'élaboration a débuté en mai 2010, s'appuie notamment sur l'évaluation du PLH antérieur pour définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat de l'agglomération pour la période 2013 - 2018.

La politique du logement répondant à un contexte réglementaire, des données locales, une ambition politique et un cadre partenarial, il s'agit dès lors d'élaborer un PLH en résonance avec :

■ A.1 Les réformes législatives récentes au niveau national

Les deux grandes réformes récentes qui modifient le contenu des PLH sont :

La Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (2009) qui rend obligatoire la territorialisation des objectifs du PLH au niveau communal et cherche à renforcer l'opérationnalité du PLH ;

La Loi Grenelle 2 (2010) qui appelle à une convergence stratégique et une complémentarité des documents qui permettra la mise en place d'outils adaptés et cohérents tenant compte de toutes les connexions entre les modes d'habiter et de se déplacer. Elle prévoit l'intégration de plusieurs documents : le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU). Cette intégration est prévue à l'horizon 2016 néanmoins, les documents stratégiques ont été élaborés conjointement et répondent aux mêmes objectifs (annexe 1).

■ A.2 Les évolutions socio-démographiques récentes de l'agglomération

La Communauté urbaine de Dunkerque qui rassemble aujourd'hui 199 000 habitants connaît depuis 2000 une déprise démographique en rupture avec les évolutions antérieures. L'agglomération dunkerquoise a ainsi perdu en moyenne près de 1 200 habitants par an entre 1999 et 2007. Malgré cela, le nombre de ménages continue de progresser et la demande de logements demeure soutenue. La disjonction entre l'évolution de la population et le nombre de ménages, phénomène au demeurant constaté à l'échelle nationale, est imputable à la décohabitation, au vieillissement de la population et aux séparations.

Par ailleurs, les difficultés économiques et sociales du territoire amplifient la part occupée par la demande sociale. Le présent PLH de la Communauté urbaine de Dunkerque s'emploie à mieux cerner les évolutions socio-démographiques qui marquent le territoire et à analyser leurs déterminants afin de définir des orientations et des actions qui répondent aux enjeux soulevés.

■ A.3 Le projet communautaire

Le projet communautaire, reconnu agenda 21 en 2010, énonce les ambitions de la CUD : un développement équilibré du territoire en matière de transport, d'aménagement, d'habitat et de développement économique, respectueux de l'environnement. Ce projet guide la définition de l'ensemble des politiques menées sur le territoire afin de garantir leur cohérence d'ensemble. Le nouveau PLH constitue ainsi le volet « Habitat et logement » du projet communautaire.

■ A.4 Gouvernance et cadre partenarial

Le PLH de la Communauté urbaine de Dunkerque s'intègre dans un ensemble de documents de planification, de définition de politiques sectorielles et de stratégie territoriale : il s'agit de documents qui s'imposent à lui, tels que le SCoT, ou de documents qui lui sont subordonnés, tels que le PLU. La Communauté urbaine de Dunkerque veillera à maintenir cette bonne articulation lors de la mise en œuvre du PLH : elle suivra et prendra en compte les éventuelles évolutions des documents auxquels le PLH est subordonné et veillera au respect des orientations définies dans le PLH en cas d'élaboration ou de modification de documents auquel il s'impose. La Communauté urbaine de Dunkerque souhaite notamment renforcer le lien avec les élus du SCoT, afin de rechercher les complémentarités et une cohérence entre le développement de l'agglomération et celui de son arrière-pays plus rural.

Le PLH de la CUD repose sur une volonté politique forte, qui place le logement et l'habitat au cœur des préoccupations des politiques publiques. Son élaboration a résulté d'une véritable démarche partenariale qui devra se poursuivre tout au long de sa mise en œuvre avec l'ensemble des acteurs en présence sur le territoire afin de garantir sa transparence, un accès aux données et un suivi efficace. Le partenariat avec les communes sera renforcé en s'appuyant notamment sur les fiches communales qui composent la seconde partie du programme d'actions du PLH.

La Communauté urbaine de Dunkerque est le chef de file d'une politique de l'habitat dont la mise en œuvre est partagée avec de nombreux acteurs. La démarche partenariale qu'entend mener la Communauté urbaine de Dunkerque servira plusieurs objectifs qui assureront la mise en œuvre efficace du document. L'amélioration de la connaissance des évolutions socio-économiques et en matière d'habitat favorisera la définition de politiques locales de l'habitat précises et adaptées aux enjeux du territoire. La Communauté urbaine de Dunkerque est consciente qu'il lui faudra également communiquer de façon précise auprès des acteurs de l'habitat afin de leur offrir une meilleure lisibilité des résultats et enjeux territoriaux et d'alimenter les échanges entre les professionnels et la collectivité. Le renseignement des indicateurs d'évaluation identifiés pour chaque action va permettre l'évaluation des objectifs quantitatifs fixés dans le programme d'actions du PLH.

B. Les trois grandes orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat 2013-2018

Compte tenu des fondements visés plus haut, le Programme local de l'Habitat cible trois grands objectifs stratégiques :

- **Améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et relever le défi démographique,**
- **Contribuer aux équilibres sociaux et urbains de l'agglomération,**
- **Répondre à la diversité des besoins en logement et faciliter les parcours résidentiels.**

Parallèlement à ces grandes orientations stratégiques en matière d'habitat pour le territoire, le PLH fixe des objectifs quantitatifs de production de logements neufs pour la période 2013-2018. **L'objectif total annuel retenu est de 600 logements neufs, dont 240 logements locatifs sociaux.**

La définition de cet objectif repose sur des projections démographiques tendanciennes du territoire sur la base desquelles a été calculé le besoin en logements pour l'agglomération (374 logements par an dans le scénario central). Bien qu'indicatif des besoins du territoire, ce calcul présente l'inconvénient de reproduire les tendances passées du territoire, à savoir une perte importante de population pour partie imputable aux migrations résidentielles d'actifs vers l'arrière pays. Ce phénomène augmente le nombre et la longueur des navettes domicile-travail, presque exclusivement automobiles et dégrade le bilan carbone du territoire. Au-delà, il a pour conséquence une augmentation de la consommation de foncier agricole et une perte de mixité sociale au détriment de l'agglomération centrale.

Or, les analyses menées dans le cadre du diagnostic du PLH ont montré que ce déclin démographique est en grande partie dû à une faiblesse d'ouverture du foncier à l'urbanisation et par là même à un manque de diversité d'offre urbaine et de logements dans la période antérieure. En effet, soucieuse de limiter la consommation foncière et de respecter les principes de développement durable de son territoire, la Communauté urbaine de Dunkerque a largement privilégié le recyclage foncier en construisant 69 % des logements neufs en renouvellement urbain et en dépassant ainsi l'objectif qu'elle s'était fixé dans le précédent PLH.

Dans le nouveau PLU ainsi que dans le nouveau PLH, il ne s'agit évidemment pas de prendre le contre-pied du PLH précédent. Les efforts en faveur du renouvellement urbain ne seront pas réduits. Pour preuve, la Communauté urbaine de Dunkerque a souhaité conserver pour la période 2013-2018 l'objectif de construction de 2/3 des logements neufs en renouvellement urbain qu'elle s'était fixé dans le précédent PLH. Cependant, la collectivité veillera au respect strict de l'objectif de construction neuve d'1/3 en extension urbaine, ou plutôt en confortement urbain, c'est-à-dire dans la continuité du bâti et en appui au tissu urbain existant. Elle sera ainsi en mesure de proposer une offre alternative de qualité, respectueuse du principe de ville intense prôné par le PLU qui contribuera à un renouveau de l'attractivité résidentielle du territoire.

Considérant ces hypothèses, une estimation alternative des besoins en logements a été réalisée en tenant compte de l'hypothèse de réduction des migrations vers l'arrière-pays, assimilée à une amélioration de l'attractivité résidentielle (soit 518 logements par an).

Définir les besoins en logements pour la période 2013-2018 sur la seule base des tendances passées serait réducteur et pénalisant pour le territoire. Ce serait négliger la capacité d'inflexion de la situation par la puissance publique. Or, cette dernière s'est fixée des orientations stratégiques ambitieuses, notamment au travers du nouveau PLU communautaire, pour la période à venir, qui contribueront au développement et à la diversification de l'offre en logements et permettront ainsi de répondre aux diverses demandes de la population (logement étudiant, logement adapté aux personnes âgées, logement individuel dense à proximité des services et des commerces, etc...). Il faut

de plus noter que bien qu'en décroissance démographique, il continue de se créer des emplois sur l'agglomération dunkerquoise (700 par an) et que la demande de logement social ne diminue pas (8 150 demandes en attente en 2011, contre 7 012 en 2005). Il y a par ailleurs des opportunités que la Communauté urbaine de Dunkerque entend saisir : projet de construction de 500 logements pour EDF et électrification de la ligne SNCF Calais-Dunkerque avec une densification de l'offre d'habitat autour des gares de Bourbourg et de Gravelines.

C'est pourquoi le besoin en logements a finalement été fixé à 600 logements par an en ajoutant à l'hypothèse d'une amélioration de l'attractivité résidentielle de la CUD, une hypothèse d'amélioration de l'attractivité territoriale. C'est donc en lien étroit avec les orientations stratégiques du territoire que la CUD a défini son objectif quantitatif de production de logements.

Chacune des orientations stratégiques est présentée dans ce document en distinguant d'une part les enseignements du diagnostic sur lesquels elle est adossé, et d'autre part, les grandes orientations d'action qu'elle rassemble.

La dernière partie de ce document traite du lien entre orientations stratégiques et objectifs opérationnels, sous la forme d'un organigramme, qui fait aussi le lien entre le présent document (tome 2) consacré aux objectifs stratégiques du Programme Local de l'Habitat et le tome 3 rassemblant les objectifs opérationnels et les actions qui leur sont associées.

En annexe 1 sont présentées les articulations entre le Programme Local de l'Habitat et les autres documents de planification : SCoT, Projet communautaire, Plan climat-énergie, Plan Local d'Urbanisme Communautaire (PLUC), Plan Local de Développement Economique (PLDE), projet de cohésion sociale de la Communauté urbaine de Dunkerque, plan d'action de la maison de l'emploi.



ORIENTATION STRATÉGIQUE 1

— AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN- — TIELLE — DU TERRITOIRE ET RELEVER LE DÉFI — DÉMOGRAPHIQUE

L'attractivité résidentielle de l'agglomération dunkerquoise dépend de sa capacité à attirer des flux de population qui résideront durablement sur son territoire. Le défi est de taille, mais répond à des enjeux forts, le dynamisme démographique étant source de richesse pour le territoire : développement d'emplois résidentiels, soutien à l'activité de production de logement, apport de pouvoir d'achat...

Les facteurs d'attractivité résidentielle sont multiples, mais la qualité et la diversité de l'offre en logement en sont des éléments clés. Le développement de l'offre de services urbains, notamment les transports en commun, ainsi que le développement d'une offre d'habitat variée alliant qualité énergétique, qualité architecturale et compatible avec la notion de ville intense dans un environnement de qualité, peuvent aller dans ce sens et attirer de nouveaux ménages ou permettre aux jeunes décohabitants sur le territoire de trouver un produit adapté à leurs besoins...

Cette amélioration de l'attractivité résidentielle contribuera au rayonnement dunkerquois, aux transformations urbaines et au cadre de vie. Elles concernera toutes les communes et leurs quartiers. Les efforts de la Communauté urbaine de Dunkerque en matière de développement du logement locatif social, de réhabilitation du parc existant, seront maintenus.

Un autre aspect du défi démographique est celui du vieillissement de la population. Dans les prochaines années, ce phénomène va être accentué sur l'agglomération dunkerquoise avec le vieillissement des jeunes actifs arrivés en masse lors du boum industrialo-portuaire des années 60. La Communauté urbaine de Dunkerque veillera à la diversification de l'offre de logements à destination des seniors autonomes comme des personnes entrant en dépendance.

L'attractivité économique joue également un rôle dans l'attractivité résidentielle, même si tout emploi créé ne génère pas automatiquement l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire en raison des migrations pendulaires moyenne et longue distances rendues possibles par les différents modes de transport.

1.1. Les enseignements du diagnostic

Entre 1999 et 2007, la Communauté urbaine a perdu 1 200 personnes par an.

Dans un contexte régional caractérisé par une croissance de population très légèrement positive, l'agglomération de Dunkerque se situe en avant dernière position parmi les grandes agglomérations régionales, si l'on rapporte le flux de population 1999-2007 à la population totale en 1999.

Depuis de nombreuses années, la Communauté urbaine est marquée par un solde migratoire négatif. Jusqu'en 1999 ce déficit était compensé par un solde naturel très positif. Entre les recensements de 1999 et 2007 une rupture s'est produite, imputable pour l'essentiel à un tassement du solde naturel associé au vieillissement de la population. Ce vieillissement devrait, dans les années à venir, s'accroître plus fortement que dans le reste de la région : en effet les jeunes actifs arrivés en masse lors du boum industrialo-portuaire des années 60 deviennent des seniors.

La dynamique démographique de l'arrière pays (+ 400 personnes/an entre 1999 et 2007) contraste avec les pertes de population de l'agglomération dunkerquoise. Le solde migratoire négatif qui caractérise les échanges de la communauté urbaine avec son arrière-pays explique d'ailleurs 40 % du déficit migratoire de la CUD. 60 % de ce déficit migratoire sont imputables aux migrations plus lointaines avec le reste de la région et de la France. Les lycéens, étudiants et cadres sont les catégories de population pour lesquelles le déficit migratoire est le plus élevé. Il convient enfin de noter que l'arrière-pays présente lui-même un solde migratoire négatif avec le reste de la région et de la France.

C'est donc l'ensemble du bassin de vie qui est touché par un déficit d'attractivité, même si les mouvements internes à ce dernier pénalisent la CUD.

Ces dernières années une fraction significative de la population de l'agglomération dunkerquoise s'est tournée vers l'arrière-pays, à défaut d'offre de maisons individuelles dans un environnement qualitatif susceptible de constituer une offre complémentaire dans le périmètre communautaire. Ce phénomène peut notamment s'expliquer par un déficit d'offres en grandes emprises foncières facilement mobilisables. Néanmoins, comme cela est constaté dans toute la région, la taille moyenne des parcelles commercialisées diminue, y compris dans l'arrière-pays.

1.2. Les grandes orientations d'actions

Améliorer l'attractivité résidentielle nécessite de définir des ménages cibles et de leur proposer une offre d'habitat, intégrant environnement urbain et logement, qui réponde à leurs attentes.

La conquête des ménages travaillant sur le territoire



— Résidence Le Bélandrier,
— Dunkerque

Le fort ralentissement des migrations résidentielles de ménages bi-actifs et la captation des migrants domicile-travail originaires des bassins de vie limitrophes constituent deux objectifs prioritaires.

La conquête ou reconquête de ces populations disposant d'un pouvoir d'achat souvent conséquent représente un enjeu économique important pour le territoire. Un meilleur équilibre social est également en jeu dans une agglomération où le nombre de demandes de logements sociaux reste à un niveau élevé.

Ces ménages constituent un gisement potentiel de reconquête en raison de leur lien géographique au territoire : ancien lieu de vie pour les uns et lieu de travail pour les autres. Les raisons pour lesquelles ces ménages ne résident pas sur le territoire ont en partie été identifiées dans le diagnostic : volonté de devenir propriétaire de sa maison, attirance pour le neuf et meilleure qualité ressentie ou supposée du cadre de vie. Néanmoins, l'oscillation des prix du pétrole orientée à la hausse pourrait jouer à l'avenir un rôle

dissuasif pour les migrations pendulaires de longue distance, énergivores et captives de l'automobile.

L'ouverture maîtrisée de terrains en extension urbaine prévue dans le PLU communautaire et reprise dans le PLH, le développement de l'offre de services urbains ainsi que le développement d'une offre d'habitat variée alliant qualité énergétique, architecturale et compatible avec la notion de ville intense dans un environnement de qualité, peuvent aller dans ce sens et concourir à la reconquête de ces populations.

La conquête des seniors

— Boulevard des Oyats,
— Bray-Dunes



La conquête des seniors, population fortement demandeuse de services à la personne, constitue un enjeu d'importance en matière d'économie résidentielle. Celle-ci concerne aussi bien les personnes autonomes en recherche de logements de taille moyenne proches des services urbains que les personnes dépendantes. Dans ce registre, la concurrence avec les maisons de retraite belges, l'absence de marché structuré pour les résidences service et le manque d'attractivité d'une fraction du territoire sont les obstacles à franchir pour attirer cette population. Une offre adaptée en typologie (type 2-3 en petits collectifs proche du centre ville) dans le parc social ou en promotion privée (y compris haut de gamme) et en établissements spécialisés dans l'accueil de personnes dépendantes est à développer. La proximité au littoral et la diversité des tissus urbains de l'agglomération (ville centre, conurbation, pôle secondaire) constituent un atout indéniable du territoire. Il conviendra de l'exploiter afin d'atteindre cet objectif.

Le maintien des jeunes

La CUD et son arrière-pays perdent beaucoup de jeunes. Or, le maintien des jeunes constitue un enjeu de taille dans un territoire caractérisé par un vieillissement rapide de la population. Il sert également l'objectif communautaire de dynamisation de l'économie locale et de son marché du travail. Les réponses doivent être adaptées aux différents types de publics : étudiants à la recherche d'un logement temporaire, jeunes travailleurs, jeunes décohabitants originaires de la CUD ou de l'arrière-pays à la recherche d'un premier logement, jeunes ménages cherchant à accéder à la propriété. Le maintien de l'offre en logements étudiants et en foyers de jeunes travailleurs, le soutien à l'accès au logement social et à la primo-accession sont autant d'axes de travail. Le diagnostic a d'ailleurs montré que la demande de logements locatifs sociaux était en grande partie soutenue par les décohabitants, parmi lesquels les jeunes sont fortement représentés.



— Rue Clemenceau,
— Grande-Synthe.

Par ailleurs, malgré la baisse de population, le nombre de ménages n'a cessé de croître du fait de la diminution de la taille moyenne des ménages, sous l'effet conjoint de la décohabitation, du vieillissement de la population et des séparations. Cette augmentation qui a néanmoins marqué un ralentissement pendant la dernière période inter-censitaire constitue un facteur de dynamisme de la demande de logements.

Saisir ces opportunités implique de remédier aux faiblesses constatées par le passé :

- L'insuffisance quantitative de l'offre foncière et la faible diversité des produits et environnements urbains proposés, nonobstant l'exemplarité de certaines opérations de renouvellement urbain (*Le Grand Large, Le Quai des Corderies, Quai des capucins...*),
- L'insuffisance de l'offre locative sociale, eu égard à l'allongement des délais d'attribution, dans une agglomération caractérisée par ailleurs par la faiblesse du parc locatif privé.

Ces faiblesses seront corrigées grâce aux nouvelles orientations prises par la CUD :

- Conformément au PLH, le PLUC ajuste l'offre d'extension urbaine à la proportion souhaitée (2/3 en renouvellement urbain et 1/3 en extension urbaine) : si le renouvellement urbain demeure la priorité, l'ouverture de foncier à l'urbanisation a été réintroduite en bonne mesure. L'urbanisme opérationnel maîtrisé par la communauté permettra de mener de front de grandes opérations d'aménagement en renouvellement urbain et en extension urbaine, afin de veiller à la mixité fonctionnelle, à la mixité sociale, d'obtenir une diversité de produits et d'environnements urbains, de favoriser le développement de formes urbaines attractives, vis-à-vis notamment de la demande privée.

— HBM Valentin,
— Dunkerque.



- La poursuite de la politique active de la CUD en faveur du logement locatif social, notamment la construction de logements contribuera au désengorgement de ce parc.
- La poursuite des actions de réhabilitation du parc ancien et de restructuration du parc social contribueront à améliorer l'image du territoire tout en proposant des lieux de vie de qualité pour les résidents.

L'ensemble de ces actions concourra au développement d'un habitat durable en construction neuve et en réhabilitation sur l'agglomération. Les outils d'aide à la construction écologique (référentiel HQE, Charte d'urbanisme et d'aménagement durables, ...) seront mobilisés à cet effet et permettront de produire des logements passifs, voire positifs. La réhabilitation des parcs privé et social énergivores sera également un objectif prioritaire.



ORIENTATION STRATÉGIQUE 2

— CONTRIBUTUER AUX ÉQUILIBRES URBAINS ET — SOCIAUX DE L'AGGLOMÉRATION — —

Depuis plusieurs années, la Communauté urbaine de Dunkerque a pris conscience du phénomène d'étalement urbain et des mesures ont été prises dans les documents de planification afin de lutter contre cette tendance. La priorité donnée au renouvellement urbain sera maintenue, pour autant, l'extension urbaine ne doit pas être négligée puisqu'elle ouvre de nouveaux terrains à l'urbanisation, le développement de nouveaux produits, de nouvelles formes urbaines, sous réserve de projets réfléchis en amont.

La Communauté urbaine de Dunkerque entend contribuer à un territoire équilibré du point de vue urbain et social. Pour éviter tout phénomène de ghettoïsation, la Communauté urbaine de Dunkerque poursuivra ses efforts en faveur de la mixité sociale et mettra en œuvre les outils permettant de rééquilibrer l'offre de logements sur son territoire.

Assurer la solidarité intercommunale en matière de logement des populations les plus fragiles est un autre enjeu phare du nouveau PLH. L'action sur la répartition des parcs de logements sera accompagnée d'une réflexion sur les équilibres sociaux de l'agglomération. La mise en place de la conférence intercommunale du logement devra permettre l'élaboration d'une charte intercommunale, visant à définir les engagements des partenaires en matière d'équilibre de peuplement des quartiers et des communes notamment à travers une politique d'attributions concertée.

2.1. Les enseignements du diagnostic

La Communauté urbaine de Dunkerque connaît des lignes de fracture du point de vue de la répartition des statuts d'occupation, des parcs de logements et du revenu médian des ménages.

L'est de l'agglomération se caractérise par une forte proportion de propriétaires occupants, un revenu médian des ménages plus élevé que la moyenne communautaire et des taux de logements sociaux plus faibles. A l'inverse, les locataires du parc social sont majoritaires dans l'ouest du territoire. Les communes y affichent des taux de logements sociaux élevés, voire très élevés pour certaines d'entre elles. Les taux de logements sociaux sont également relativement importants dans la partie centrale du territoire (Saint-Pol-sur-Mer, Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Dunkerque), à l'exception de certaines communes (Armbouts-Cappel, Coudekerque-Village, Fort-Mardyck).

Les taux de logements sociaux sont ainsi très variables suivant les communes, s'étendant de 5 % à 65.8 % pour une moyenne communautaire de 33.6 %. Cette moyenne élevée s'explique en partie par un parc locatif privé relativement moins important que dans d'autres territoires : l'unité urbaine de Dunkerque présente la plus faible part de locataires du parc privé parmi les onze unités urbaines principales du Nord – Pas-de-Calais. Le parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait dans l'agglomération, mais dans des proportions peut-être moins importantes que dans d'autres territoires.

L'analyse de la construction neuve indique que la division économique et sociale de l'espace tend à se reproduire. Les bailleurs sociaux sont ainsi les maîtres d'ouvrage majoritaires dans l'ouest du territoire. Ils répondent en cela à une demande en logement social très concentrée dans le centre et l'ouest du territoire et à un potentiel commercial de logement en accession à la propriété plus limité. Cette reconduction de la division économique et sociale de l'espace par les acteurs économiques et par la population souligne la difficulté à introduire plus de mixité sociale.

Dans un contexte de pression de la demande sociale et très sociale et pour des catégories de parc ancien inconfortables assez concentrées sur le territoire, des poches d'habitat indigne perdurent.

Certains quartiers à forte spécialisation sociale présentent d'importants besoins en réhabilitation et nécessitent une réflexion d'ensemble sur les questions de cadre de vie, de sécurité, de services et de peuplement.

D'autres quartiers sont spécialisés dans l'accueil de catégories spécifiques de population et peinent à diversifier leur population. A titre d'exemple, le centre-ville de Dunkerque est majoritairement constitué d'étudiants, de petits ménages et de personnes âgées, mais attire difficilement des familles avec enfants.

Les capacités en matière d'accueil et d'hébergement d'urgence sont largement concentrées dans la commune de Dunkerque (92 %).

Les objectifs en matière d'accueil des gens du voyage ne sont pas remplis. La moitié des communes concernées par le schéma départemental 2002-2010 n'a pas rempli ses obligations. Cependant, les besoins de l'agglomération semblent satisfaits puisque les aires existantes sont occupées, mais rarement à 100 %.

2.2. Les grandes orientations d'actions

Diversification et répartition équilibrée de l'offre

Le maintien d'une offre importante en logement locatif social s'avère nécessaire en raison de la forte demande et de son caractère social identifié sur le territoire. La répartition équilibrée du logement social constitue donc un enjeu d'autant plus important pour le présent PLH. La réduction de la part de logements sociaux dans les communes affichant des proportions déjà importantes est donc un critère d'intervention.

A l'inverse des efforts accrus sont demandés aux communes qui affichent les taux de logements sociaux les plus bas. Conformément à la loi MOLLE, le présent PLH entreprend d'ailleurs de territorialiser la programmation en logements à l'échelle de chacune des communes.

Ainsi, les ménages qui cherchent à se loger auront une plus grande capacité de choix de localisation.



— Résidence Les Marronniers,
— Bourbourg.

L'ouverture maîtrisée de foncier constructible en extension urbaine, prioritairement en confortement urbain¹, permettra de diversifier le cadre urbain communautaire (espaces centraux renouvelés très intenses et disposant de nombreux services, espaces plus périphériques, plus végétalisés présentant néanmoins une densité maîtrisée). Ces produits constitueront une opportunité pour les populations résidant en dehors de l'agglomération et travaillant dans l'agglomération, qui pourront réduire leur temps de transport domicile-travail. Cet élargissement de l'offre permettra d'attirer

des classes moyennes, dont la présence conditionne la mixité sociale. Cette ouverture se fera d'ailleurs de manière équilibrée sur le territoire afin d'éviter les phénomènes de ségrégation spatiale et de garantir un large choix de localisation aux populations.

1 - Les constructions en extension urbaine peuvent être qualifiées de « confortement urbain » lorsqu'elles se situent dans la continuité du bâti et structurent le tissu urbain existant.

ORIENTATION STRATÉGIQUE 2

Le diagnostic a montré que l'offre en accession sociale devait être inférieure à 170 k€ afin de répondre aux capacités financières des ménages. Le développement d'une offre abordable sera soutenue par la mise en place de procédés expérimentaux (modèles constructifs industrialisés, auto-promotion) ou l'intensification de procédés existants (vente de logements sociaux, PSLA).

La diversification des produits (dans le parc social et privé) permettra de répondre à des attentes et à des solvabilités différentes. Le développement d'une telle offre à proximité d'espaces verts ou de plein air accessibles aux enfants peut être un moyen d'offrir en centre-ville des conditions de logements adaptées aux besoins des familles. L'objectif de mixité n'est en effet pas uniquement social, mais également générationnel.

Contribuer aux équilibres urbains et sociaux de l'agglomération, des communes et des quartiers passe avant tout par le développement d'une offre diversifiée et répartie de façon équilibrée sur le territoire, afin d'offrir une large capacité de choix aux ménages, qu'il s'agisse du type de logement (privé/social, locatif/en propriété, individuel/collectif...) ou de sa localisation. Le territoire doit laisser la liberté de choix à chacun. Le respect de telles dispositions favorisera la diversité sociale et générationnelle à différentes échelles territoriales (intercommunale, communale et du quartier). Il demeure une condition indispensable au développement d'un maillage équilibré d'équipements et de services publics. La création de programmes aux typologies variées permettra également de diversifier le paysage urbain et de valoriser l'image des communes.

Solidarité intercommunale

Assurer la solidarité intercommunale en matière de logement des populations les plus fragiles est un autre enjeu phare du nouveau PLH. L'action sur l'équilibre des parcs de logements sera accompagnée d'une réflexion sur les équilibres sociaux de l'agglomération.

En effet, le diagnostic a mis en évidence une reproduction des inégalités spatiales et sociales sur l'agglomération. Par conséquent, la mise en place d'une instance de concertation élargie va permettre à la communauté urbaine d'animer le réseau d'acteurs et de partager le diagnostic du peuplement de l'agglomération (parc privé et social, avec zoom plus précis sur le parc social) à une échelle communale, mais également à une échelle infra-communale afin d'éviter la concentration de personnes mal logées ou en difficulté dans des quartiers spécifiques.

L'objectif de la conférence intercommunale du logement sera l'élaboration d'une charte intercommunale, visant à définir les engagements des partenaires en matière d'équilibre de peuplement des quartiers et des communes notamment à travers une politique d'attributions concertée.

— Copropriété Euard,
— Saint-Pol-sur-Mer.



Réhabilitation du parc ancien

Le repérage et les procédures coercitives du dispositif communautaire de lutte contre le logement indigne doivent être poursuivies. L'impulsion de démarches opérationnelles de réhabilitation du parc ancien pourra être un moyen de contrecarrer la concentration d'habitat indigne ou dégradé dans certains quartiers.



— 823 avenue de la liberté, Villa le minou,
— Bray-Dunes.

Les logements existants du parc social devront faire l'objet d'opérations de réhabilitation. Les quartiers à forte spécialisation sociale présentant des dysfonctionnements importants feront l'objet d'une politique dédiée dont les modalités restent à préciser dans un contexte national postérieur aux politiques de l'ANRU.

La réhabilitation énergétique constituera un des axes forts d'intervention dans ces secteurs. Elle servira les objectifs² de réduction de la précarité énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

2 - Objectifs inscrits dans le plan climat.



ORIENTATION STRATÉGIQUE 3

— RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ET — FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS — —

Le parc de logements comprend des types d'habitat différents par leur forme urbaine et par leur statut d'occupation : collectifs, maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires.

Une offre diversifiée doit permettre à chaque ménage d'accéder à un type d'habitat en adéquation avec ses ressources, et ses aspirations, selon les différentes périodes de sa vie. Les étapes du parcours résidentiel sont nombreuses, parfois imprévisibles ou non linéaires, de l'accès des jeunes au logement autonome à l'entrée en dépendance des personnes âgées.

Dans un souci de préservation de la cohésion sociale, la Communauté urbaine de Dunkerque souhaite créer les conditions favorables à un parcours résidentiel ascendant, tout en offrant des solutions notamment d'accompagnement, en cas de difficultés temporaires ou plus durables.

La Communauté urbaine de Dunkerque entend favoriser la promotion sociale des habitants en luttant contre les mécanismes d'exclusion, notamment en aidant les populations les plus fragiles à accéder ou à se maintenir dans leur logements.

3.1. Les enseignements du diagnostic

Malgré la politique volontariste au profit du logement locatif social menée dans le cadre du précédent PLH, la demande en logement locatif social est en augmentation régulière (+17 % entre 2005 et 2010) et la durée d'attente s'est allongée pour se stabiliser en 2010-2011 autour de 8 mois. Ce phénomène qui va se poursuivre dans les prochaines années est en grande partie induit par la décohabitation et la fragmentation des ménages.

Par ailleurs, la faiblesse de l'offre en logements locatifs privés et en accession sociale à prix abordable rend difficile l'accès au logement des ménages qui présentent des revenus tout juste supérieurs aux plafonds HLM.

Les analyses démographiques annoncent un vieillissement rapide de la population dunkerquoise qui devrait accroître la demande en logements de type 3 et en logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Actuellement, les seniors occupent des maisons à étages et sont majoritairement propriétaires de leur logement. Ils ont des revenus moins élevés que la moyenne des seniors français. Leur logement idéal est une maison de plain-pied avec garage et jardin. Dans l'hypothèse d'une entrée en dépendance, peu envisagent le départ vers un établissement adapté (résidences sans services, foyers-logements, petites unités de vie, résidences services intégrés, EHPAD).

Trois types de problèmes touchant les personnes âgées sont identifiés par les acteurs sociaux et les représentants des communes :

- Le manque d'anticipation des accidents de la vie (chute, AVC) qui entraîne souvent un basculement brutal du logement ordinaire vers une structure spécialisée.
- La sous-occupation de logements sociaux suite au départ des enfants puis au décès du conjoint. Le faible différentiel de loyer entre un logement T5 occupé depuis une vingtaine d'années et un logement T2 à son niveau de loyer actuel est un frein au déménagement de ces personnes.
- Certains dysfonctionnements, tels la présence de logements adaptés en étages dans des immeubles sans ascenseurs. Ces dysfonctionnements ne touchent pas uniquement les personnes âgées, mais l'ensemble des personnes à mobilité réduite.

Le diagnostic a par ailleurs identifié plusieurs dysfonctionnements en matière d'hébergement et d'accueil d'urgence. Le nombre élevé de nuitées d'hôtels destinées à l'accueil d'urgence (1 977 en 2009) est préoccupant. Il témoigne de difficultés non résolues : migrants, familles déboutées de la demande d'asile en situation illégale sur le territoire, saturation temporaire des structures « classiques » d'hébergement et populations spécifiques ne trouvant pas de réponse dans celles-ci.

La coordination accueil orientation (CAO) identifie également un manque de flexibilité des places et une nécessité d'adapter les structures à l'accueil de personnes handicapées et de personnes âgées.

Les parcours résidentiels, vers l'hébergement d'urgence et depuis l'hébergement d'urgence vers le logement ordinaire ne sont pas toujours fluides. Il existe un manque d'anticipation en matière d'expulsion par l'ordre public : les familles prennent rarement contact avec la CAO en amont de l'expulsion alors que cette démarche permet généralement de trouver une place d'hébergement pour les personnes concernées et d'assurer la transition vers une structure après l'expulsion.

Certaines familles et une part croissante de jeunes isolés en situation de décohabitation peinent à sortir des structures d'hébergement. Les difficultés de sortie ne sont pas toujours d'ordre social, mais relèvent parfois d'un désordre administratif (ex : absence de demande de logement de la part des personnes hébergées) ou d'un manque de coordination avec les acteurs.

Enfin, les objectifs en matière d'accueil des gens du voyage ne sont pas atteints, même si les besoins semblent satisfaits puisque les aires existantes sont occupées, mais rarement à 100 %.

3.2. Les grandes orientations d'actions

Comme cela a été énoncé plus haut, l'objectif est de favoriser un parcours résidentiel ascendant :

Vers le logement autonome



— Angle du boulevard Nevers
— et de la rue Lavera,
— Saint-Pol-sur-Mer.

Le maintien de l'offre en logements sociaux à un niveau soutenu – que ces derniers émanent principalement de bailleurs sociaux ou accessoirement de bailleurs privés pour des logements conventionnés - et de logements en accession sociale à prix maîtrisés s'avère nécessaire afin de répondre aux demandes et solvabilités différentes des populations les moins aisées et de favoriser la fluidité du parcours résidentiel.

La poursuite de la production de logements locatifs sociaux doit s'accompagner d'actions visant à organiser les démarches vers le logement social, et poursuivre la poursuite de l'action de la Commission de Concertation en Faveur des Mal Logés.

La qualité des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement autonome devra être suivie. Les besoins en accompagnement social des ménages concernés devront être identifiés.

Vers l'accession à la propriété

Le développement d'une offre en accession à prix maîtrisés passe par une politique foncière ambitieuse et l'exploration de nouveaux modes de production moins coûteux : auto-promotion, auto-construction, modèles constructifs industrialisés. Ceci devient indispensable si l'on cherche à rendre compatible la perte de pouvoir d'achat des ménages, la sécurisation financière des projets d'accession et les exigences accrues vis-à-vis des performances énergétiques des logements.

La revente d'une partie du parc institutionnel des bailleurs sociaux est également une opportunité pour constituer une offre en accession très sociale à la propriété. Les bailleurs sociaux, confrontés à la baisse des crédits de l'Etat et à la nécessité d'alimenter leurs fonds propres, ont annoncé leur souhait d'augmenter le nombre de logements revendus. Ce procédé nécessite cependant un encadrement, tant pour garantir la qualité des logements vendus, que pour accompagner et informer les futurs co-propriétaires.

ORIENTATION STRATÉGIQUE 3

Vers des formes bâties répondant à la diversité de la demande et à la notion de ville intense

L'attractivité résidentielle de l'agglomération dunkerquoise dépend de son cadre de vie en milieu urbain. L'amélioration de la qualité urbaine est un enjeu, pour que les ménages fassent le choix de se maintenir ou de s'installer dans l'agglomération. L'attractivité résidentielle passe par la diversification des formes d'habitat de qualité répondant à la diversité de la demande et compatibles avec la notion de ville intense sur l'agglomération dunkerquoise : maisons individuelles, maisons groupées, habitat individuel superposé, petit collectif, collectif, villas urbaines. Il convient en particulier de répondre à la demande en maison individuelle tout en proposant une alternative au pavillon sur grande parcelle et en trouvant l'équilibre entre l'optimisation du foncier et la bonne insertion dans le tissu urbain existant. Pour chaque opération l'accent doit être mis sur la qualité architecturale.

Vers l'habitat senior

Le vieillissement rapide de la population dunkerquoise rend d'autant plus crucial l'enjeu d'accompagnement des personnes âgées dans leurs parcours résidentiels. La mobilisation des aides de l'ANAH et de la CUD pour la réalisation de travaux sera un moyen de favoriser le maintien de la personne dans son logement.

Vers l'entrée en dépendance des personnes âgées



— Val des Roses,
— Dunkerque.

L'agglomération dunkerquoise n'étant pas identifiée comme territoire prioritaire pour les appels à projets par l'Agence régionale de santé, un dispositif de veille sera nécessaire afin d'évaluer l'évolution de la demande induite par le vieillissement de la population et de proposer une offre cohérente en EHPAD, maisons de retraite médicalisées ou non, unités protégées Alzheimer. Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC), qui a une mission d'information auprès des demandeurs, d'appui social et gériatrique et qui est en relation directe avec l'ensemble des établissements d'accueil a un rôle important à jouer.



— Maison des Dunes
— Roger Fairise,
— Structure Alzheimer,
— Dunkerque.

Vers un logement adapté aux personnes handicapées

La coordination de l'offre et de la demande en logements adaptés et adaptables doit être améliorée afin d'apporter une réponse fine aux besoins des personnes souffrant de handicap. La CUD a mis en place un groupe de travail sur le logement adapté dans le cadre de la Commission intercommunale d'accessibilité. Un recensement cartographique des logements adaptés a été effectué avec le soutien des bailleurs sociaux. Les premiers résultats montrent le faible nombre de logements de ce type. Sur 2 500 logements, seuls une vingtaine sont adaptés. L'augmentation de ce nombre est un axe de travail majeur.

Vers le logement autonome pour les jeunes

Le diagnostic du PLH montre que la demande en logement étudiant est globalement satisfaite sur le territoire. Cependant, dans le contexte de création de places en apprentissage et en alternance, une offre de logements pour ces jeunes pourrait contribuer à accompagner la relance de l'emploi et à maintenir les jeunes décohabitants qualifiés sur le territoire. C'est donc une opportunité à saisir.

Le diagnostic du PLH a montré qu'une grande partie de la demande en logement locatifs sociaux émane des jeunes décohabitants de l'agglomération. L'accompagnement de ces jeunes vers le logement social est donc un axe de travail à privilégier dans le cadre de ce PLH. La faible part de logements locatifs privé dans le parc de logements de l'agglomération (par comparaison aux autres agglomérations de la région) fait peser une responsabilité d'autant plus importante sur le parc locatif social. Le soutien à la primo-accession offrira également l'opportunité aux jeunes travailleurs d'accéder au premier logement.

L'hébergement d'urgence



— Maison relais Henri Loorius,
— Dunkerque.

Le Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) permettra de mettre en cohérence l'ensemble des places financées par l'Etat en matière d'hébergement d'urgence tant du point de vue de la connaissance, de leurs attributions que de la demande.

Plusieurs actions seront cependant mises en place afin d'éviter aux populations d'avoir à subir ce parcours résidentiel descendant. Le soutien de la fonction sociale du parc privé sera un élément déterminant, notamment dans la prévention des expulsions.



— Maison relais rue de Cassel,
— Dunkerque.

ORIENTATION STRATÉGIQUE 3

L'accueil des gens du voyage

Il conviendra de réaliser les aires d'accueil des gens du voyage inscrites dans le schéma départemental 2011-2017 afin de répondre aux besoins, de prévenir les implantations illicites et d'enrayer les situations d'habitat précaire et insalubre.

Cependant, les objectifs en matière d'aménagement des aires d'accueil ne sont pas uniquement quantitatifs, mais également qualitatifs. La mise en œuvre d'une gestion durable des équipements et le développement d'un accompagnement social et d'une éducation à l'environnement sur les aires seront autant de moyens de pérenniser l'aménagement et d'impliquer les gens du voyage.

La CUD accompagnera également le processus de sédentarisation des gens du voyage qui ne peuvent accéder à la propriété en leur offrant des solutions de logement.



— Aire de grands passages,
— Leffrinckoucke.



— Aire d'accueil,
— Loon-Plage.

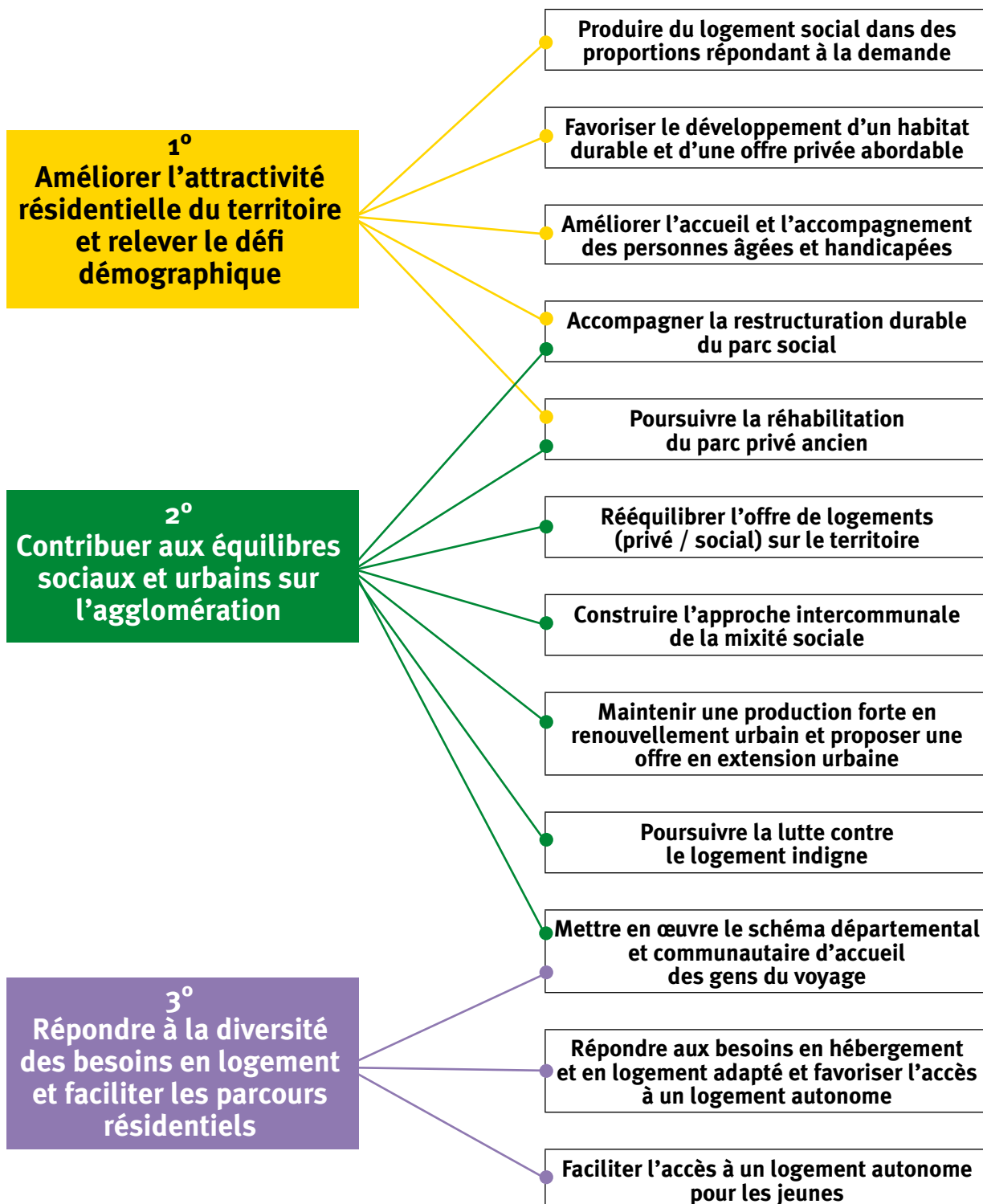


— Aire d'accueil,
— Grande-Synthe.

DUNKERQUE GRAND LITTORAL COMMUNAUTÉ URBAINE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013 - 2018

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



Articulation du PLH avec les autres documents de stratégie territoriale : SCoT, Projet communautaire, Plan climat-énergie, PLUC, PLDE, projet de cohésion sociale, plan d'action de la M.D.E.

Le PLH de la Communauté urbaine de Dunkerque s'intègre dans d'autres documents de stratégie territoriale : projet communautaire, plan climat territorial, projet de cohésion sociale, PLDE, articulation PLU-PLH-PDU et plan d'action de la Maison de l'emploi.

Le projet communautaire fixe les grands principes retenus en vue d'un développement équilibré du territoire : un territoire ouvert sur la mer et sur le monde, un environnement de qualité, une économie dynamique et tournée vers l'avenir et une agglomération solidaire où il fait bon vivre. Ces principes guident la définition de l'ensemble des politiques menées sur le territoire afin de garantir leur cohérence d'ensemble.

Le **plan climat territorial** constitue le volet climatique et énergétique du projet communautaire. Il regroupe l'ensemble des politiques visant à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et en faveur d'une adaptation du territoire. Le PLH y contribue en « réduisant l'empreinte écologique de l'habitat et en augmentant la performance environnementale des opérations de construction ».

Le **PLDE** définit les 5 axes prioritaires du territoire pour un développement économique durable :

- développer une politique de filière ambitieuse dans les secteurs clés et favoriser l'émergence de nouvelles filières
- développer le potentiel d'innovation du territoire
- favoriser la création d'activités nouvelles et le développement de la culture entrepreneuriale
- développer l'économie de service et l'attractivité du territoire
- contribuer à la cohésion sociale et à la dynamique économique par l'emploi et la solidarité

Le P.L.H contribue à la stratégie du développement économique du territoire : au niveau du développement de filières de BTP pour répondre aux nouveaux enjeux de la construction durable, au niveau du développement de l'économie résidentielle notamment pour les personnes âgées ou encore au niveau du développement commercial sur l'agglomération. L'attractivité économique joue également un rôle dans l'attractivité résidentielle de l'agglomération, même si tout emploi créé ne génère pas automatiquement l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire en raison des migrations pendulaires moyennes et longue distance rendues possibles par les différents modes de transport.

Le plan **d'action 2012-2014** « Anticipation de l'évolution des compétences du secteur du bâtiment dans la logique de développement durable du territoire Dunkerquois » de la **MDE** est considéré comme le volet emploi/formation/insertion (axe 3) dans le domaine de l'efficacité énergétique du bâtiment :

- du Plan Climat Energie Territorial
- du Plan Local pour le Développement Economique conclu entre la Région et la Communauté urbaine de Dunkerque
- du Programme Local de l'Habitat 2013 - 2018

Le **projet de cohésion sociale** de la Communauté urbaine de Dunkerque s'articule autour de 3 axes thématiques :

- Conjuguer épanouissement de tous et solidarité vis-à-vis des plus fragiles
- Concilier attractivité du centre d'agglomération et qualité du cadre de vie dans toutes les communes et leurs quartiers
- Connecter développement économique et croissance de l'emploi pour tous

Il tient compte de 3 principes d'actions :

- Réintégrer les quartiers ou populations en difficulté dans la dynamique d'agglomération. Cette cohésion sociale et territoriale se fera d'une part en réduisant les disparités infra territoriales mais aussi en reconnaissant les potentiels de développement des secteurs les plus en difficultés.
- Renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.
- Associer, impliquer les partenaires territoriaux et les habitants au projet de développement du territoire en développant les espaces de dialogue territorial.

Dans un souci de construction de la ville durable, le PLH affirme donc la nécessité de renforcer l'attractivité du territoire tout en maintenant la cohésion territoriale.

Au delà de l'attractivité résidentielle, il s'agit aussi de travailler à la mixité urbaine, c'est à dire la conception d'un espace urbain favorable aux croisements et aux rencontres entre différents groupes sociaux et culturels.

De la même manière, la stratégie de Cohésion Sociale vise à offrir des perspectives de promotion sociale aux habitants.

Par la poursuite du développement d'une offre sociale, de l'accompagnement des ménages en difficulté, la volonté de rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire notamment, le PLH participe à la stratégie de cohésion sociale de l'agglomération.

L'articulation **PLU-PLH-PDU** vise à planifier l'urbanisation, l'affectation du foncier, l'organisation des transports, de l'habitat et du logement en vue d'un usage équilibré et économe en ressources.

Le PLH s'articule avec ces documents en respectant la spécificité de chacun d'entre eux :

- Dimension logement du projet communautaire ;
- Dimension énergétique des questions de logement et d'habitat pour le Plan climat territorial ;
- Dimensions foncière et programmatique en logements pour l'articulation PLU-PLH-PDU ;
- Dimension économique pour l'articulation avec le PLDE ;
- Dimension habitat du projet de cohésion sociale ;
- Dimension emploi pour l'articulation avec le plan d'action de la Maison de l'emploi.

Le présent PLH est également compatible avec des documents de planification de rang supérieur, et en particulier avec le volet Habitat-logement du Schéma de Cohérence Territoriale de la région Flandre-Dunkerque, dont il suit les préconisations.

L'ensemble de ces documents consolident une stratégie commune en matière d'habitat et de logement.

Les défis prioritaires qu'ils identifient sont les suivants :

- Développer l'attractivité et le rayonnement territorial ;
- Développer la qualité de vie résidentielle afin de mieux répondre aux attentes des habitants et de construire une image plus valorisante ;
- Développer les emplois résidentiels ;
- Améliorer la performance énergétique des logements : réhabilitation thermique, exemplarité dans le parc social ;
- Relancer la construction de logements neufs en respectant les équilibres territoriaux et en privilégiant le renouvellement urbain ;
- Renforcer les mixités sociales en diversifiant l'offre de logements sur les différentes parties du territoire et en équilibrant la répartition de logements sociaux ;
- Répondre en quantité et en qualité aux différentes demandes de logements s'exprimant au long des parcours résidentiels des ménages ;
- Améliorer l'offre de logements à destination des ménages ayant des problèmes spécifiques d'accès au logement ou de maintien dans le logement.

L'ensemble de ces défis sont développés dans le présent document. Le PLH insiste en outre sur deux aspects complémentaires de ces défis :

- La nécessité de lutter contre le déclin démographique en exploitant les gisements potentiels de population ;
- Garantir une large capacité de choix aux ménages, qu'il s'agisse du type de logement (privé/social, locatif/en propriété, individuel/collectif...) ou de sa localisation.

NOTE

A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Communauté urbaine de Dunkerque

