

**Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
Habitat Déplacements**

Communauté Urbaine de Dunkerque



—

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

—

Thématique Habitat

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2022
Approuvant le PLUIHD

Pour le Président,

Le Vice-Président en charge du Personnel,
de l'Urbanisme réglementaire et de la
Politique de la Ville

Martial BEYAERT



Sommaire

Introduction.....	3
Axe 1. Produire du logement de qualité pour tous au service de l'attractivité de l'agglomération.....	3
Axe 2. Rénover les parcs existants pour accroître l'efficacité énergétique du territoire.....	7
Axe 3. Agir au service du rééquilibrage territorial.....	8
Axe 4. Répondre aux besoins particuliers des publics et accompagner leurs parcours résidentiels.....	11
Axe 5. Piloter la stratégie Habitat de l'agglomération.....	12

Introduction

La présente OAP constitue le volet stratégique « Habitat » du PLUi HD, construit en articulation avec les thématiques liées à la mobilité et à la prise en compte de la question environnementale. Elle traduit pour le territoire de la CUD les orientations fondamentales du SCoT et les enjeux exprimés dans le PADD du PLUi-HD relatifs au logement et à l'habitat. Elle se structure autour de cinq axes, eux-mêmes détaillés dans un Programme d'Orientations et d'Actions, qui définit les conditions de mise en œuvre opérationnelle des objectifs fixés pour le territoire.

Axe 1. Produire du logement de qualité pour tous au service de l'attractivité de l'agglomération

Produire 750 logements neufs par an sur la durée du PLUi-HD

Le SCOT de la région Flandre-Dunkerque prévoit la construction de 900 à 1000 logements neufs par an pour couvrir les besoins de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) et de la Communauté de Commune des Hauts de Flandre (CCHF).

Tenant compte d'une part des enjeux liés à l'attractivité territoriale et au renouvellement du parc, et d'autre part des enjeux de fluidification des parcours résidentiels et de relogement des mal-logés, cet objectif se décline sur la CUD à 750 logements par an.

La décomposition de cet objectif est la suivante :

- Environ 280 logements pour répondre à la diminution de la taille des ménages.
- Environ 100 logements pour assurer la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.
- Environ 370 logements pour répondre aux besoins de renouvellement du parc et à l'accueil de nouveaux ménages.

Structure démographique et marché de l'emploi étant deux notions intimement liées sur le territoire, la réussite des projets économiques et des politiques locales de redynamisation contribuera pleinement à l'atteinte de cet objectif.

Prioriser le développement au sein des enveloppes urbaines

Conformément à ce que prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le développement de l'offre neuve devra se faire prioritairement dans les zones d'ores et déjà urbanisées et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. La CUD se fixe pour objectif de localiser au minimum les 2/3 de sa production neuve au sein des enveloppes urbaines afin de limiter la consommation d'espaces verts et agricoles. La construction dans un rayon de 300 mètres autour des stations de mobilité sera par ailleurs recherchée afin privilégier l'usage des transports en commun.

L'élaboration du référentiel foncier, et à terme la mise en place d'un véritable observatoire du foncier, permettra au territoire d'identifier et d'exploiter pleinement chacun de ses gisements au sein des enveloppes urbaines. Il est néanmoins certain que parmi les gisements identifiés à ce jour, tous ne pourront accueillir des logements sur le temps du PLUi-HD pour diverses raisons : dureté foncière, faisabilité technique, présence d'activités économiques...etc.

Diversifier l'offre résidentielle

La diversification de l'offre de logements au sein d'une même opération et la maîtrise des coûts de construction seront des objectifs recherchés afin de répondre à la diversité des publics.

Au service de la mixité générationnelle et sociale, il s'agira bien sûr de favoriser la production de petits logements financièrement abordables pour les jeunes ménages et les seniors, développer l'accession sociale à la propriété pour permettre aux primo-accédants aux revenus modestes de s'installer durablement sur le territoire, et enfin de maintenir des lots libres de constructeurs à destination des acquéreurs plus aisés.

Les superficies limitées des gisements et les coûts de construction élevés au sein des enveloppes urbaines ne permettent pas la production d'une offre de logements individuels et intermédiaires proportionnelle aux besoins et souhaits de nombreuses familles du territoire, qui constituaient plus de 40% des constructeurs de maisons individuelles sur la CCHF entre 2010 et 2015. Par ailleurs, 36 % des demandeurs de logement social de l'agglomération en situation de mutation souhaitent être logés exclusivement au sein du parc individuel au 1er janvier 2022.

Le recours à l'extension urbaine maîtrisée doit ainsi permettre le développement d'une nouvelle gamme de formes d'habitat, dans le but de répondre aux attentes diverses des profils de ménages et être davantage « compétitif » dans la concurrence avec les agglomérations limitrophes. Cette offre nouvelle viendra compléter et diversifier l'offre existante des communes avec des logements récents, moins énergivores et mieux adaptés aux évolutions de la société (vieillesse, handicap, familles recomposées).

L'ouverture de secteurs à l'urbanisation répond à des logiques différentes selon les profils des communes. Il s'agit notamment de :

- Renforcer l'offre de logements en centre d'agglomération (Grande-Synthe, Coudekerque-Branche, Leffrinckoucke et Cappelle-la-Grande).
- Favoriser les stations de mobilité afin de faciliter les déplacements (Gravelines, Bourbourg et Loon-Plage).
- Contribuer à la reconstitution de l'offre sociale démolie (Téteghem-Coudekerque-Village).
- Permettre aux pôles secondaires et ruraux d'enrayer le vieillissement de leur population et le déclin des services publics par l'accueil de jeunes ménages (Saint-Georges-sur-l'Aa, Spycker et Craywick).
- Achever la réalisation des opérations engagées (Armbouts-Cappel, Ghyvelde-les-Moeres et Zuydcoote).

Le développement de ces nouvelles zones d'habitat revêt un enjeu stratégique pour la CUD, qui encadrera strictement les projets d'aménagement au travers de prescriptions dans des OAP sectorielles : temporalités, formes d'habitat à privilégier, densités, part de logements sociaux, réseaux structurants...

Favoriser un développement durable de l'Habitat

La prise en compte des enjeux environnementaux et des objectifs du PADD visant à limiter l'exposition des populations aux nuisances et à favoriser leur bien-être ont permis de définir une matrice d'analyse multicritère. Cette matrice a permis d'objectiver les sites de projets susceptibles d'accueillir du

logement, de les prioriser en fonction de leur sensibilité, d'en écarter certains ou de prévoir pour d'autres la réduction ou la compensation des impacts identifiés.

Pleinement engagé en faveur de la transition énergétique, le territoire veillera notamment à ce que les programmes neufs intègrent autant que possible une part de production d'énergie par des dispositifs d'énergies renouvelables. Pour les projets desservis par le Réseau de Chaleur Urbain, la faisabilité d'un raccordement sera étudiée. Concernant les quartiers du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain (NPNRU), les opérations d'aménagement intégreront dans leur conception des principes de la Troisième Révolution Industrielle (TRI) tels que la valorisation des matériaux de déconstruction, l'auto construction, l'économie circulaire...etc.

Tournée vers l'avenir, la CUD s'engage à mettre en œuvre une politique d'innovation et d'expérimentation en privilégiant des projets d'habitats durables et attractifs sur son territoire.

Conforter l'offre locative sociale

Le parc social de la CUD représente un tiers du parc existant, soit environ 29 500 logements locatifs sociaux. En parallèle, plus de 7 500 demandes de logement social actives sont recensées sur le territoire, dont près de la moitié concerne des demandes de mutation, signe d'un parc inadapté aux besoins d'une partie des locataires.

L'importance de la demande sociale nécessite d'intégrer dans la production de logements neufs une offre financièrement abordable, afin de répondre à la précarisation de cette demande et proposer des parcours résidentiels à ceux qui y sont déjà logés. De plus, les volumes de démolition prévus dans les projets NPNRU nécessitent de fait de reconstituer une offre plus récente et attractive.

Aussi, pour satisfaire les besoins dans le cadre du droit commun et ceux de la reconstitution de l'offre démolie, une part de 40% de la construction neuve sera consacrée à la production de logements locatifs sociaux sur la durée du PLUI-HD, soit 300 logements par an.

Rééquilibrer la taille des logements

Les logements T4 et plus représentent 70% de l'ensemble des résidences principales de l'agglomération et 48% du parc social. Ces grandes typologies ne sont plus en adéquation avec les nouveaux besoins en logements qui ont émergé suite aux évolutions récentes de la société : éclatement des ménages, décohabitations, vieillissement...etc.

Sur le territoire, 68% des demandes de logement social actives émanent de ménages composés d'une ou deux personnes. Renforcer le nombre de petits logements apparaît donc indispensable pour satisfaire les besoins de cette demande. Aussi, la programmation de logements sociaux sur l'agglomération s'efforcera de répondre à cet objectif.

Territorialiser les objectifs de construction neuve par secteur

- Secteur CENTRAL (Coudekerque-Branche, Dunkerque, Saint-Pol-sur-Mer, Fort-Mardyck, Grande-Synthe et Leffrinckoucke)

Le secteur central se réfère pour partie à l'échelon territorial « Agglomération centre » défini par le SCOT. Du fait de son attractivité via la concentration des équipements, des transports et des services, mais également au regard des enjeux de revitalisation des centres urbains, le développement de l'offre neuve sera priorisé sur ce secteur.

L'accentuation du phénomène de décohabitation et du vieillissement de la population génère de nouveaux besoins en logements dans les centres urbains. Les communes du secteur central assureront un rôle essentiel dans l'accueil de ces petits ménages, notamment les plus modestes, par la production d'une offre de logements de taille réduite et financièrement accessible. En parallèle, le développement d'une offre d'habitat diversifiée et la conduite des projets de redynamisation (NPNRU, « Action Cœur de ville », « DK Plus de mobilité...etc.) viseront un réinvestissement des centres urbains par les ménages et leur fidélisation.

- Secteur EST (Bray-Dunes, Ghyvelde-Les-Moeres et Zuydcoote)

Le secteur Est présente un marché immobilier atypique, caractérisé par un tourisme balnéaire et la présence d'un nombre conséquent de résidences secondaires. Il concentre également les deux seules communes de l'agglomération soumises aux objectifs de rattrapage de logements sociaux relatifs à la loi SRU.

La réduction du déficit de logements sociaux suppose la mise en œuvre d'une politique volontariste de construction. La sortie de programmes sociaux, locatifs et en accession, contribuera par ailleurs à enrayer le vieillissement de la population sur ces communes par l'accueil de jeunes ménages.

- Secteur OUEST (Bourbourg, Craywick, Grand-Fort-Philippe, Gravelines, Loon-Plage, Saint-Georges-sur-l'Aa et *Mardyck*)

Le secteur Ouest s'articule autour des deux pôles d'équilibre de l'agglomération, qui rayonnent de par leur offre de services à la population sur l'ensemble du secteur et lui confèrent une certaine cohésion.

Le dynamisme de l'emploi est une des conditions majeures avancées pour favoriser l'installation de nouveaux ménages sur la CUD. Le secteur Ouest est fortement façonné par la présence du Grand Port Maritime de Dunkerque, aussi, le projet de développement économique de ce dernier et les nombreuses implantations industrielles connexes devraient assurément créer de nouveaux besoins en logements. Une production diversifiée de logements devra donc être confortée dans ces communes urbaines au regard des emplois et des facilités de déplacements qu'elles concentrent, tandis qu'un développement plus maîtrisé s'effectuera dans les pôles villageois afin de maintenir à minima la population et garantir la pérennité des équipements et services existants.

- Secteur SUD (Armbouts-Cappel, Cappelle-la-Grande, Tétéghem-Coudekerque-Village, Spycker)

Le secteur Sud tient son unité de par sa situation géographique, à la fois frange Sud du centre d'Agglomération et territoire en situation de concurrence directe avec le marché de l'Habitat de la CCHF.

Le nombre important de ménages issus de la CUD qui investit dans la pierre sur le territoire de la CCHF témoigne de l'insuffisance d'une offre adaptée aux attentes d'une partie de la population. Ces départs concernent le plus souvent de jeunes familles avec enfants qui contribuent au déficit migratoire du territoire. Ainsi, sur les communes du secteur, l'ouverture de zones d'extension urbaine dans la continuité des tissus existants doit permettre de cibler pour partie une offre de logements individuels et intermédiaires afin de répondre à des besoins de parcours résidentiels non satisfaits aujourd'hui.

La déclinaison par secteur des objectifs quantitatifs de construction tient compte à la fois du rôle des communes dans la structuration territoriale du SCOT et des dynamiques de production d'ores et déjà engagées sur chacune d'entre elles.

Ainsi, la CUD a recensé une série d'opérations dont la sortie est attendue sur le temps du PLUI-HD :

- Les programmes de diversification sur les sites du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
- Les opérations de reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du NPNRU
- Les programmes en renouvellement urbain et en extension urbaine cadrés par des OAP sectorielles

Ce recensement constitue les opérations dites « prédéterminées » du volet Habitat du PLUI-HD. Elles représentent à elles seules un volume d'un peu plus de 4 000 logements sur l'objectif global de production de logements neufs de la CUD.

Objectifs de construction par secteur

	Objectif 2023-2028	Objectif 2029-2034	Total
Secteur central	2 360	2 540	4 900
Secteur Est	340	200	540
Secteur Ouest	930	780	1 710
Secteur Sud	870	980	1 850
Total	4 500	4 500	9 000

Axe 2. Rénover les parcs existants pour accroître l'efficacité énergétique du territoire

Poursuivre une stratégie ambitieuse de réhabilitation et de lutte contre l'habitat indigne

L'amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire ne peut reposer uniquement sur l'offre neuve, elle suppose également la montée en gamme du parc existant, notamment au regard de l'efficacité énergétique et de l'amélioration de la qualité des espaces publics, de leur accessibilité, et de leur caractère naturel et paysager.

La remise aux normes de la qualité technique générale des logements demeure essentielle, mais l'enjeu majeur de l'intervention concerne l'amélioration de la performance énergétique. Sur le territoire communautaire, 61 % des logements ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national. Une part importante de ménages est donc susceptible d'être touchée par une situation de précarité énergétique.

Sur le parc privé, la CUD s'est engagée de longue date à réduire les émissions du parc énergivore, à travers notamment la mise en place du dispositif Eco Habitat, et la gestion des aides à la pierre de l'ANAH. Ces dispositifs seront consolidés à l'avenir, et l'encouragement à l'utilisation d'énergies renouvelables sera renforcé. Lutter contre le changement climatique, tout en cherchant à réduire la facture énergétique des ménages, qui dans un logement mal isolé peut rapidement conduire à la précarité, constitue ainsi une priorité pour l'agglomération. Dans une approche globale de la lutte contre la précarité énergétique, les actions de rénovation du bâti contribueront ainsi à la réduction des charges au service de leur pouvoir d'achat.

Sur le parc social, l'objectif de réhabiliter 350 logements locatifs sociaux par an est fixé. Pour cela, des aides communautaires, en fonction du gain énergétique atteint par les logements, soutiendront les efforts entrepris par les bailleurs afin d'intensifier la rénovation de leur parc.

Qu'ils soient publics ou privés, la Communauté Urbaine cherchera à accompagner les bailleurs sur des opérations de rénovation labellisées. La promotion d'un habitat innovant à la fois par la substitution des énergies fossiles ou la maîtrise des consommations énergétiques, sont autant de défis à relever par le territoire dans les programmes de réhabilitation.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, la CUD poursuivra les démarches opérationnelles entreprises et appropriées par les partenaires du territoire, déclinées sous la forme d'un protocole spécifique. Repérer et mettre fin aux situations de logement indigne, encourager une politique de loyers conventionnés et lutter contre les marchands de sommeil feront partie des objectifs poursuivis.

Mener une intervention forte sur l'hyper-centre d'agglomération

La revitalisation de l'hyper centre s'avère un enjeu essentiel pour améliorer l'attractivité du territoire et attirer de nouveaux habitants. Ces quartiers souffrent en effet d'un déficit d'image en raison de l'état de dégradation de leur patrimoine immobilier, particulièrement dans les quartiers anciens, alors qu'ils bénéficient d'une localisation stratégique à proximité immédiate du cœur de ville et de ses axes commerciaux.

La vacance est certes relativement limitée sur la CUD, 6.6% du parc en 2019, mais le centre-ville de Dunkerque est davantage touché par ce phénomène. De plus, c'est là où se concentre l'essentiel de l'offre locative privée du territoire, s'agissant le plus souvent d'un parc de copropriétés en état de fragilité issues de la reconstruction.

La CUD jouera donc un rôle majeur pour réhabiliter et remettre sur le marché ce parc spécifique. Depuis 2014, la mise en œuvre du projet « Phoenix » a permis de cibler une série de dysfonctionnements sur ces quartiers et d'engager des actions concrètes pour y remédier.

Lauréates du dispositif « Action Cœur de Ville », la CUD et la ville de Dunkerque se verront doter de moyens supplémentaires pour amplifier ces efforts de revitalisation du centre-ville, au travers notamment d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain.

Axe 3. Agir au service du rééquilibrage territorial

Saisir l'opportunité des projets du NPNRU

Quatre quartiers de l'agglomération ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Deux sites d'enjeu national :

- Saint-Pol-sur-Mer – Quartiers Ouest (QP059061)
- Grande-Synthe – Albeck / Europe / Moulin (QP059064)

Deux sites d'enjeu régional :

- Dunkerque/Saint-Pol-sur-Mer – Banc Vert / Ile Jeanty / Carré de la Veille / Jeu de Mail (QP059062)
- Tétéghem – Degroote (QP059065)

Environ 1 250 logements locatifs sociaux sont ciblés pour une démolition. Une charte intercommunale de relogement signée par les partenaires garantit une prise en charge équitable des ménages à reloger quel que soit le projet concerné. Le relogement s'effectue selon une logique de parcours résidentiel ascendant et en dehors des quartiers prioritaires, dans la limite du respect des choix résidentiels du ménage.

Environ 900 logements en diversification seront reconstruits sur les sites où ont eu lieu les démolitions. Cette programmation contribuera à changer l'image des quartiers et à les rendre davantage attractifs. L'ambition portée est de répondre à la diversité des besoins en logement selon les publics : jeunes actifs, cadres, familles, seniors autonomes...etc.

Environ 1 100 logements locatifs sociaux sont prévus à la construction sur le territoire pour reconstituer cette offre sociale démolie. La reconstitution de cette offre est prévue, sauf dérogation, en dehors des quartiers prioritaires, et sera composée pour 60% de logements PLAI et pour 40% de logements PLUS. En vue de garantir la mixité sociale des programmes de construction, elle s'effectuera pour l'essentiel au sein de programmes mixtes intégrant une offre privée, et où un taux d'équilibre de 40% de PLAI sera fixé.

Cette triple stratégie en matière de relogement, de diversification et de reconstitution participera pleinement aux efforts entrepris en matière de rééquilibrage social par le territoire.

Territorialiser les objectifs de production de logements locatifs sociaux

La production de logements locatifs sociaux de ces dernières années témoigne des efforts entrepris par l'agglomération au service d'un rééquilibrage géographique. Afin de poursuivre la réduction de ces phénomènes de concentrations ou d'insuffisances d'offre sociale, des objectifs différenciés de production de logements locatifs sociaux ont été définis entre les secteurs et au sein même de ces derniers pour permettre de concrétiser cette ambition.

Au même titre que la programmation neuve globale envisagée sur le temps du PLUI-HD, la définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux doit tenir compte des opérations prédéterminées. La reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du NPNRU représente ainsi 30% de l'offre sociale neuve envisagée d'ici 2034. Elle s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage entre le secteur central et les secteurs Est, Ouest et Sud, et représente l'essentiel de la production de logement social dans les communes les plus fortement dotées du centre d'agglomération.

Ces volumes liés à la reconstitution de l'offre, associés à la production sociale de droit commun, permettent d'envisager une production maîtrisée de 300 logements locatifs sociaux par an. Ils visent à la fois une diminution de la part du parc social à l'échelle de l'agglomération et sa déconcentration au sein du secteur central, tout en préservant sur les communes concernées une offre cohérente avec les besoins existants.

S'agissant des deux communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, Bray-Dunes et Ghyvelde-Les-Moeres, le développement d'une offre locative sociale à un rythme très soutenu afin d'atteindre au plus vite le seuil réglementaire de la loi n'a pas été jugé pertinent au vu de leur situation géographique en dehors de l'aire urbaine de l'agglomération. Par décret du 30 décembre 2019, ces deux communes ont ainsi été exemptées des obligations de la loi SRU pour la période triennale 2020-2022, et des démarches seront entreprises afin de solliciter le renouvellement de cette exemption. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés par le PLUI-HD à ces deux communes visent toutefois à réduire significativement les écarts par rapport à ce seuil de la loi SRU, tout en permettant néanmoins de conserver une relative mixité dans les opérations nouvelles.

Objectifs de construction de logements locatifs sociaux au service du rééquilibrage entre les secteurs

	Objectif 2023-2034	Part par secteur	Taux LLS 01/01/2021	Taux LLS projeté 2034
Secteur Central	1 915	39 %	37.3%	36.5%
Secteur Est	276	51%	13%	17.3%
Secteur Ouest	575	34%	33.3%	33.3%
Secteur Sud	804	43%	26.7%	26.9%
Total	3 570	40%	34.5%	34.1%

Objectifs de rééquilibrage de l'offre locative sociale au sein du secteur central

	Taux LLS 01/01/2021	Taux LLS projeté 2034
Coudekerque-Branche	31.2%	31.5%
Dunkerque	34.5%	33.8%
Fort-Mardyck	25.1%	25.8%
Saint-Pol-sur-Mer	47.2%	45.4%
Grande-Synthe	62%	59.5%
Leffrinckoucke	25.2%	27%
Secteur Central	37.3%	36.5%

Veiller aux équilibres d'occupation au sein du parc social

Agir en faveur des équilibres d'occupation au sein du parc existant et les garantir dans les programmes neufs sur la durée du PLUI-HD est un objectif essentiel du volet Habitat. Le pilotage de cette politique passera par l'affirmation du rôle de l'agglomération en tant que chef de file des politiques d'attributions de logements sociaux, conformément aux dispositions législatives récentes. Depuis 2015, La CUD s'est d'ores et déjà emparée de ces sujets avec l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance au sein de laquelle a été élaboré un document cadre en matière d'attributions au sein et en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) constitue le socle opérationnel de mise en œuvre de cette politique sur le territoire communautaire. Elle définit les objectifs partenariaux afin de réduire les écarts constatés dans l'accueil des ménages les plus modestes entre les territoires QPV et hors QPV, selon les capacités d'accueil des communes. Au-delà du seul critère de revenus, la CUD maintiendra une veille active sur l'évolution des équilibres d'occupation du parc social qui relèvent de la responsabilité des bailleurs du territoire.

Axe 4. Répondre aux besoins particuliers des publics et accompagner leurs parcours résidentiels

L'offre de logement sur la CUD doit tendre à satisfaire l'ensemble des demandes, à tout âge de la vie et quelle que soit la situation du ménage. Une attention renforcée doit néanmoins être portée dans

l'accompagnement au logement de certains publics spécifiques afin de faciliter leurs parcours résidentiels. Les jeunes, les salariés, les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes qui relèvent de l'hébergement d'urgence ou encore les gens du voyage relèvent de cette attention particulière. Il est nécessaire de proposer en parallèle d'une production de logement « de droit commun » des solutions et un accompagnement adapté aux besoins de ces publics, et de prévoir une qualité d'usage des espaces extérieurs facilitant la mobilité des habitants et l'accès aux services et équipements.

Favoriser le logement des jeunes

Les jeunes ménages constituent une catégorie de demandeurs pour lesquels l'accès et le maintien dans un logement peut se révéler difficile en raison de leur faible capacité à produire des garanties financières.

La CUD affiche la volonté de répondre à la demande de logements de cette population issue de son territoire, tout en cherchant à attirer les jeunes ménages installés hors de l'agglomération.

En ce sens, l'accompagnement des jeunes vers le logement social, notamment des plus modestes, constitue une priorité.

L'accueil des étudiants et jeunes en formation, l'accompagnement de la décohabitation, le soutien à la primo accession, de même que les efforts de production de logements sociaux de petites typologies sur le territoire, seront donc poursuivis afin d'offrir l'opportunité aux jeunes d'accéder à leur premier logement.

Faciliter l'accueil des publics salariés

L'accès au logement est souvent contingenté à l'accès vers l'emploi ou à la mobilité professionnelle. Ce qui caractérise la demande des publics salariés est le caractère immédiat de leurs besoins et la nécessaire réactivité à apporter à leur demande, particulièrement lorsqu'il est en situation de mobilité. Ce public peut contribuer à la diversification du peuplement dans les quartiers d'habitat social même si naturellement ils n'ont pas le « réflexe » de se tourner vers ce type de parc, estimant ne pas être éligible à celui-ci.

L'ambition consiste à la fois à ouvrir le parc social mais aussi à capter le parc privé pour renforcer les passerelles entre les politiques relatives aux champs du logement, de l'emploi et de la mobilité.

Anticiper le vieillissement de la population

La CUD est pleinement confrontée au vieillissement de sa population : à l'horizon 2030 la part des plus de 65 ans devrait progresser de 50% sur le territoire. L'accroissement de cette population, avec des degrés divers de perte d'autonomie, nécessite une adaptation des logements aux difficultés de leurs occupants, la production de logements adaptés et le développement d'aides au maintien à domicile. Par ailleurs, une réflexion globale sur les besoins des seniors ne pouvant se maintenir dans leur domicile, contribuera à orienter la production d'une offre répondant à la demande.

Agir en faveur des personnes en situation de handicap

Faciliter l'accès des personnes en situation de handicap au logement suppose une coordination de l'offre et de la demande en logements adaptés et adaptables. La CUD s'est emparée de longue date de ces enjeux sur son territoire avec la mise en œuvre de dispositifs volontaristes, qui permettent aujourd'hui une intervention partenariale efficace. La consolidation des actions existantes et l'amélioration de la connaissance de l'offre et des besoins, permettront de poursuivre une politique active et volontaire en faveur des personnes en situation de handicap.

La CUD, en lien avec les partenaires spécialisés, est soucieuse d'anticiper la perte d'autonomie et les problématiques de dépendance, en agissant pour favoriser un maintien des personnes dans leur logement, notamment par des mesures permettant l'adaptation des logements. Le développement de solutions d'habitat inclusif, intermédiaire à l'accueil en établissement, sera également encouragé afin de répondre aux souhaits de vie individuelle tout en évitant l'isolement.

De même, au regard des problématiques posées sur les champs de l'hébergement et du logement, la CUD s'investit de plus en plus avec les partenaires concernés (ARS, associations, communes, bailleurs sociaux, secteur médico-social) sur le champ du handicap psychique.

Soutenir les structures d'hébergement

Devant l'accroissement des situations de mal logement, il est important de continuer à produire une offre d'hébergement et de logements d'insertion, de manière équilibrée sur le territoire et à proximité des services, afin d'apporter des réponses transitoires et adaptées aux ménages en situation d'urgence et/ou inaptes au logement autonome.

Une attention particulière doit être portée sur la diversité des publics touchés, afin de veiller à ce que chacun dispose d'une solution adaptée. Il s'agira de faciliter la sortie de l'hébergement vers l'accès à un logement de droit commun dans un parcours ascendant. Lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Logement d'abord, la CUD bénéficiera d'un accompagnement spécifique afin de dynamiser les parcours résidentiels des publics concernés.

Accueillir les gens du voyage

La CUD développe depuis plusieurs années une politique d'accueil des gens du voyage en lien avec les mesures réglementaires et les schémas départementaux d'accueil successifs. Elle assure un suivi régulier de l'occupation des aires aménagées sur son territoire. L'offre se constitue aujourd'hui de trois aires d'accueil macadamisées et de trois aires de grands passages, qui voient leur fréquentation en hausse ces dernières années sans toutefois atteindre le seuil critique qui justifierait la création de nouvelles places. La mise en œuvre du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2025 sera l'occasion de réinterroger les besoins du territoire et anticiper toutes situations susceptibles d'avoir une incidence sur l'occupation et l'appropriation des aires d'accueil.

Axe 5. Piloter la stratégie Habitat de l'agglomération

L'élaboration de la présente OAP permet de définir les grands enjeux stratégiques du territoire en matière d'habitat. La CUD veillera à mobiliser le plus large panel d'acteurs, citoyens, partenaires de l'habitat mais aussi entreprises et acteurs économiques, afin d'y répondre de manière concertée.

Les actions entreprises et l'atteinte ou non des objectifs feront l'objet de bilans et d'évaluations partagés lors d'un comité de pilotage spécifique au volet Habitat du PLUI-HD associant les acteurs locaux.

Devant la diversité des publics et de leurs besoins, l'accès à l'information des dispositifs et outils relatifs au logement constituera un axe essentiel de la stratégie de communication de la CUD. Elle visera notamment à faciliter l'accès à un logement pour tous et à informer des dispositifs pilotés par l'agglomération et/ou mobilisables par les habitants du territoire.

Par ailleurs, des réflexions visant à encourager encore davantage le rôle joué par les instances de proximité et de dialogue avec les habitants, associations, collectifs, seront étudiées afin d'anticiper et prendre en compte leurs besoins et attentes.