

Commission Société

Atelier n°3

Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations



Le PADD et son objet

Le PADD a pour objet de **définir les grandes orientations et les objectifs** en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement, issus de la volonté des élus et des partenaires.

Quelques rappels

Les attentes prioritaires des élus du Syndicat Mixte du SCOT (réunion du 15 mai 2009)

- *Le développement de logements de qualité dans la ville centre pour inverser la perte de population et rendre la ville plus attractive*
- *La construction de politiques foncières à l'échelle des intercommunalités*
- *Le maintien des commerces dans les villages comme lieu de convivialité*

Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

- 1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT**
- 2. Accroître la production de logements?**
- 3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques?**
- 4. Mieux répartir l'offre sur le territoire?**
- 5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population?**

Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT

2. Accroître la production de logements

3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

4. Répartir l'offre sur le territoire

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population

Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT

3 problématiques

Les modes de production

- *Construction neuve/ Réhabilitation/ reconstruction*
- *Réaffectation des logements vacants*

*Renouvellement urbain/
Extension urbaine*

La localisation de la production



La typologie de la production

- Individuel / collectif
- Logements social/ logement privé
- Logements spécifiques



Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT

2. Accroître la production de logements

3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

4. Répartir l'offre sur le territoire

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population?

2. Accroître la production de logements

En 2006

Une population qui baisse, vieillit et qui se redistribue au sein du territoire

- 139 025 habitants au 1^{er} janvier 2007
- Taille moyenne des ménages : 2,4 en 2005
- Nombre de ménages : 56 900

Et en 2020?

Une baisse de la population et un vieillissement confirmés

- entre 135 000 et 140 habitants
- Une diminution de la taille des ménages confirmée : passage de 3,4 à 2,4 (estimation)
- Le nombre de ménages devrait croître en 2020 : entre 59 500 et 61 500 sur le Boulonnais

2. Accroître la production de logements

En 2006

Un parc qui croît inégalement selon le type de logements

▪ **Nombre de logements sur le territoire : 67 519 logements en 2007**

- 57 134 résidences principales
- 5416 résidences secondaires
- 4 800 logements vacants

• **La maison individuelle est prédominante : 60% du parc**

• **Les logements collectifs représentent 40% du parc**

- 13 389 logements HLM soit 20% du parc de logements
- 12 864 logements locatifs privés soit 19% du parc

▪ **Un rythme de construction des logements qui se ralentit à partir de 1999 : 599 logements produits/an**

▪ **Rythme de construction des logements collectifs en dessous de celui des logements individuels**

▪ **Un rythme de production des logements sociaux (+1,8%) inférieur à la moyenne régionale**

Et en 2020?

Des besoins en logements estimés :

Entre 6500 et 9464 logements supplémentaires pour atteindre entre 74 000 logements et 77 000 logements en 2020

Soit entre 500 et 728 logements/an

- *Entre 20 et 38 nouvelles résidences secondaires/an*
- *Entre 17 et 34 nouveaux logements vacants/an*
- *Entre 463 et 656 logements en construction neuve ou réhabilitation/an*

▪ Quelle typologie de logements le territoire doit-il produire?

Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT

2. Accroître la production de logements

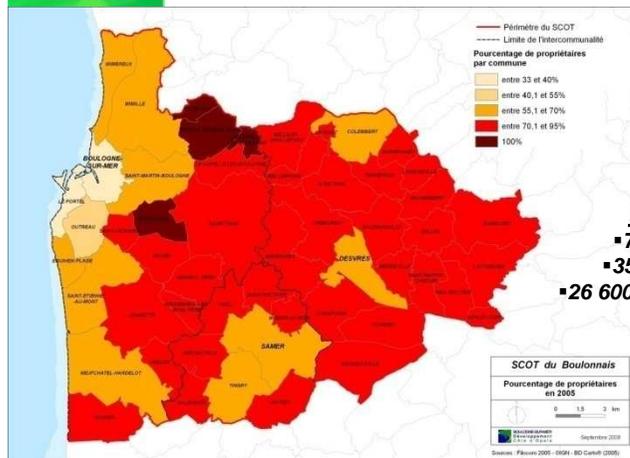
3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

4. Répartir l'offre sur le territoire

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population?

3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

En 2006



Rappel en 2007

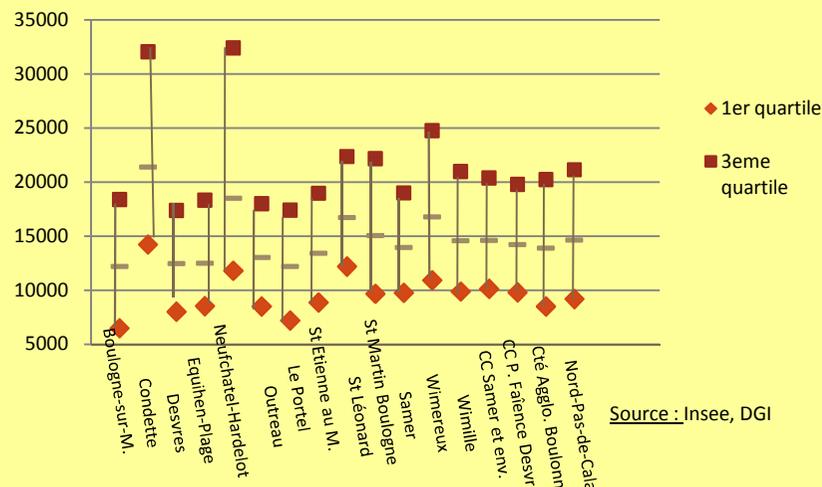
- 77 000 propriétaires
- 35 500 locataires HLM
- 26 600 locataires du parc privé

Des parcours résidentiels qui se bloquent :

Un taux de locataires HLM supérieur à la moyenne régionale (24% contre 19,6%)

Des écarts entre revenus qui augmentent et fragilisent l'accession

Niveau de dispersion des revenus des ménages en 2006



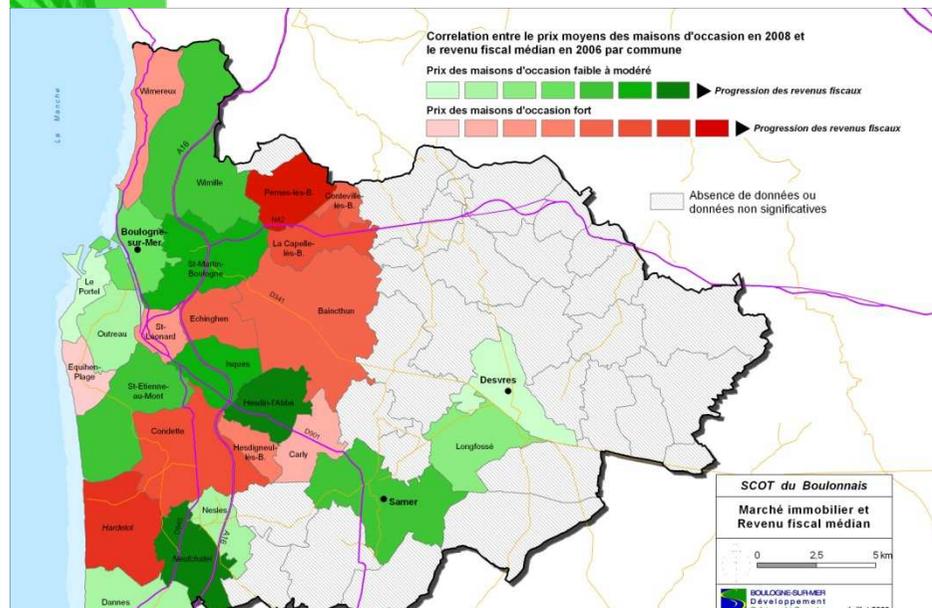
Evolution de l'intervalle inter-quartile entre 2001 et 2006

| Commune | 2001 | 2006 |
|-----------------------|------|-------|
| Boulogne-sur-Mer | 945 | 8,6% |
| Condette | 2883 | 19,3% |
| Desvres | 1074 | 12,9% |
| Equihen-Plage | 1241 | 14,5% |
| Neufchâteau-Hardelot | 4436 | 27,4% |
| Outreau | 1107 | 13,2% |
| Le Portel | 1636 | 19,1% |
| Saint-Etienne-au-Mont | 979 | 10,7% |
| Saint-Léonard | 800 | 8,5% |
| Saint-Martin-Boulogne | 1492 | 13,5% |
| Samer | 539 | 6,2% |
| Wimereux | 1683 | 13,8% |
| Wimille | 1719 | 18,3% |

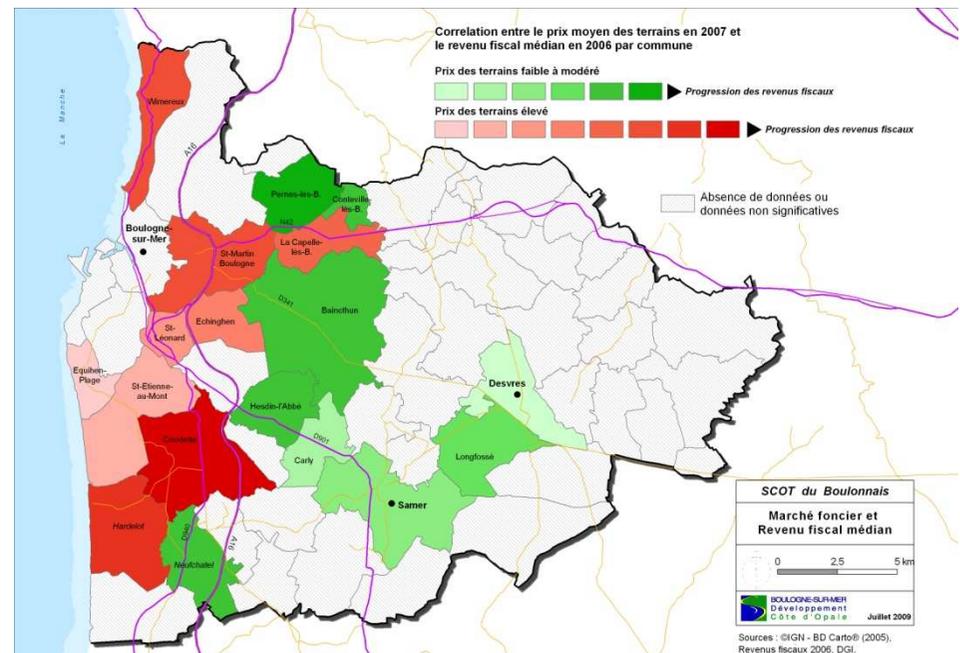
3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

En 2006

Le marché de l'habitat et du foncier guident la recomposition du territoire et génèrent une mobilité résidentielle



Les stations littorales et certaines communes périurbaines sont accessibles aux revenus les plus élevés sur le marché de l'occasion



Les ménages à faibles revenus se reportent sur le secteur périurbain de Boulogne-sur-Mer, Samer et communes périphériques de Desvres

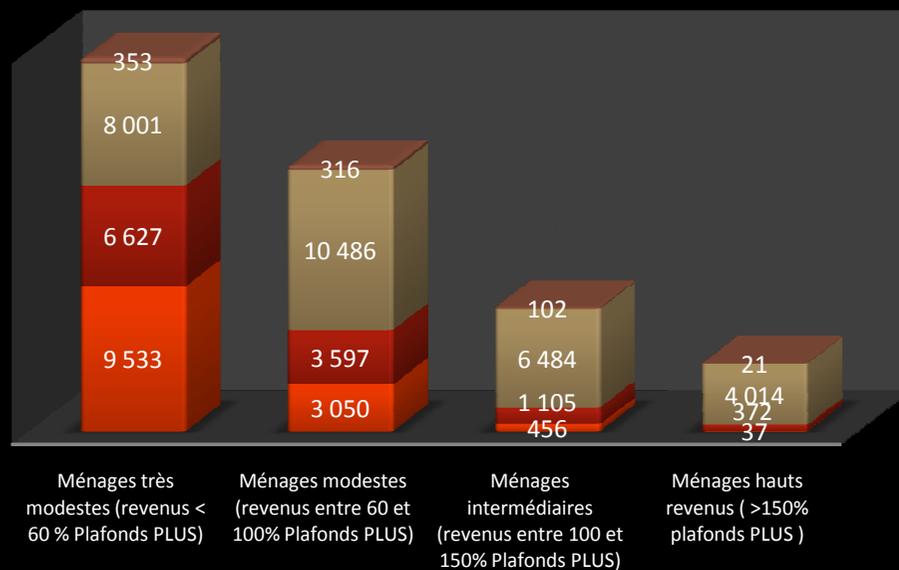
3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

En 2006

Des besoins spécifiques en logement social

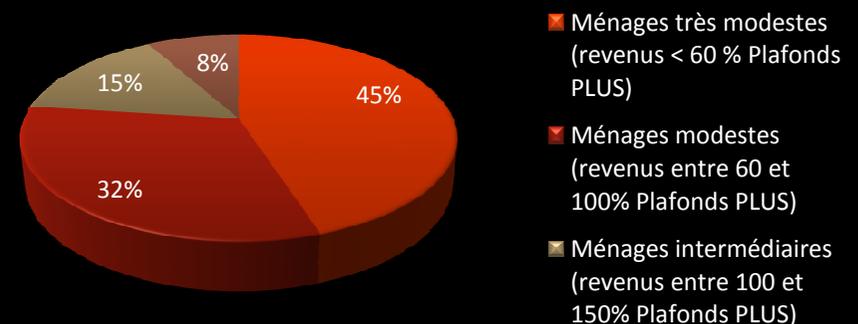
Revenus selon le statut des occupants

Occupant HLM Occupant privé Propriétaire Autre occupant



- 76% des ménages sont éligibles au logement social
- 87% des locataires du parc privé, soit près de 10 200 ménages éligibles au logement social

Éligibilité au logement social en fonction de la solvabilité des ménages



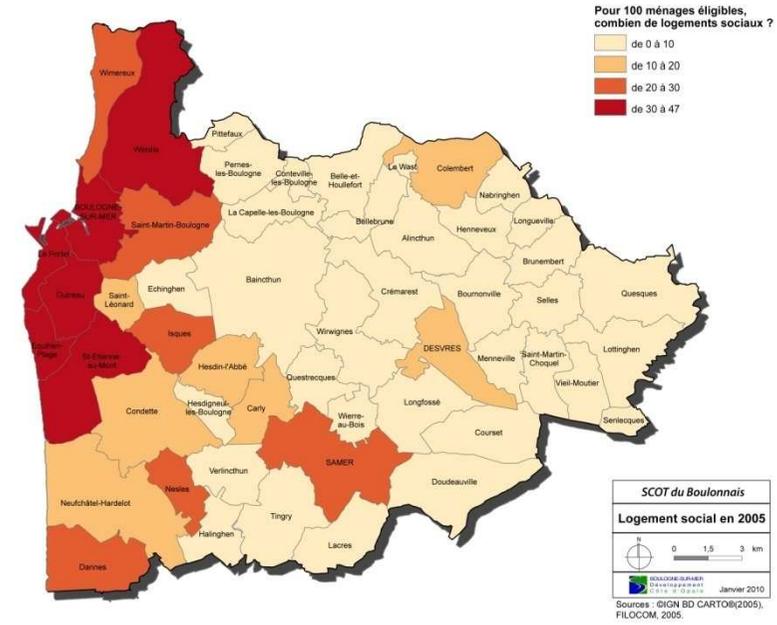
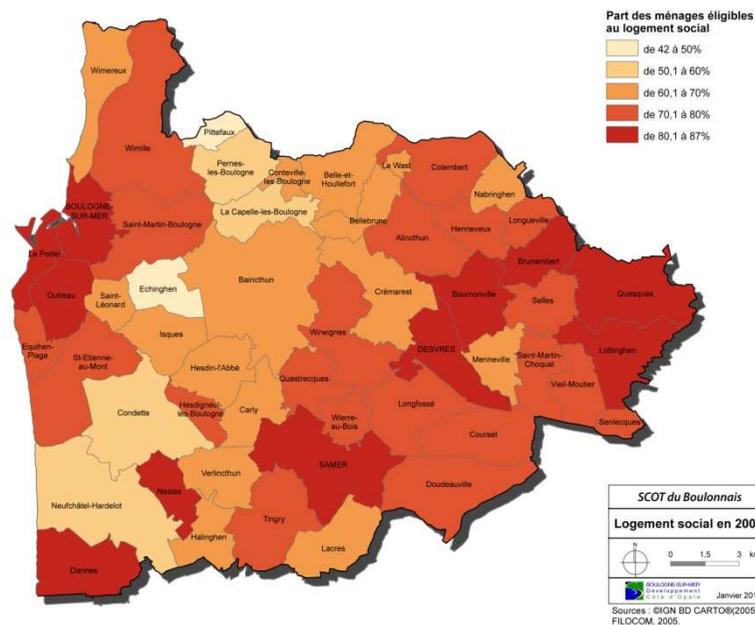
3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

En 2006

Une offre en logements social insuffisante au regard des besoins

Part des ménages éligibles au logement social

Pour 100 ménages éligibles, combien de logements sociaux?



Si chaque ménage éligible déposait une demande, le parc de logement social ne pourrait couvrir en moyenne que 30% des demandes du territoire

On observe une distorsion surtout en milieu rural, entre le nombre de ménages qui pourraient accéder à un logement social en fonction de leurs revenus et l'offre réelle

3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

Des besoins en logement pour les personnes âgées

En 2006

▪ **Nombre de logements occupés par les + de 60 ans sur le territoire : 20 000 logements en 2007**

▪ **35% des occupants de logements âgés de + 60 ans**

- 43.8% propriétaires
- 29% locataires du parc privé
- 21% locataires du parc social
- 24 équipements de santé pour personnes âgées
- 955 places en maisons de retraites et foyers logements

• **Plan Départemental pour les Personnes Agées**

- Développement de l'offre médicalisée sur le Boulonnais : 140 places supplémentaires prévues pour 2012
- Un objectif de développement d'une offre diffuse et adaptée en milieu rural

Et en 2020?

• **Prospective démographique**

• 30% de la population sera âgée de plus de 60 ans en 2020 (soit entre 40500 et 42 000 personnes)

• **Prospective INSEE**

• Le nombre de personnes potentiellement dépendantes de + 60 ans augmenterait de 8% jusqu'en 2015 dans le Pas-de-Calais; Et en 2020? La prospective est difficile....

• Le nombre de personnes dépendantes hébergées en établissement devrait s'accroître de 15% de 2006 à 2015 dans le département (source : PDPA)



3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

Adapter les logements aux besoins signifie adapter la taille des logements

En 2006

- 1 habitant du Boulonnais sur 5 âgé de + de 60 ans (19,6% en 2006)
- Une diversification des structures de la famille : 1 famille sur 3 monoparentale
- Taille moyenne des ménages : 2,4
- Taille moyenne des ménages propriétaires : 2,6 personnes
- Taille moyenne des ménages dans le parc social : 2,7 personnes
- Taille moyenne des ménages dans le parc privé : 2,1 personnes
- Des logements de grande taille essentiellement produits (61% de + 4 pièces)

Et en 2020?

Prospective démographique

- 1 habitant du Boulonnais sur 4 serait âgé de plus de 60 ans (30%)
- Une diminution de la taille des ménages confirmée : passage de 3,4 à 2,4 (estimation)

3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels

Et en 2020?

Questionnements et débats

Comment assurer une diversité dans l'occupation du territoire et corriger les risques de déséquilibres de peuplement entre communes?

Doit-on :

- Diversifier l'offre de logements dans les opérations d'habitat? (individuel, collectif, semi-collectif, locatif social, accession aidée...)
- Avoir des politiques foncières volontaristes pour permettre l'accession?
- Produire des logements adaptés aux populations?

Quelle adaptation des logements à l'évolution des ménages (taille, configuration...)

Quelle typologie de logements produire pour le public âgé?

Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

- 1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT**
- 2. Accroître la production de logements**
- 3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques et aux parcours résidentiels**
- 4. Répartir l'offre sur le territoire**
- 5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population**

4. Répartir l'offre sur le territoire

En 2006

Et en 2020?

Une répartition déséquilibrée de l'offre en logement

- 96% des logements sociaux du territoire concentrés sur l'agglomération boulonnaise dont 79% sur le cœur d'agglomération (Boulogne/Mer, Le Portel, Outreau, St Martin Boulogne)
- 88% des logements collectifs du territoire sont situés sur le cœur d'agglomération
- un marché foncier et de l'habitat disparates

Questionnements et débats :

Comment assurer un équilibre social du territoire?

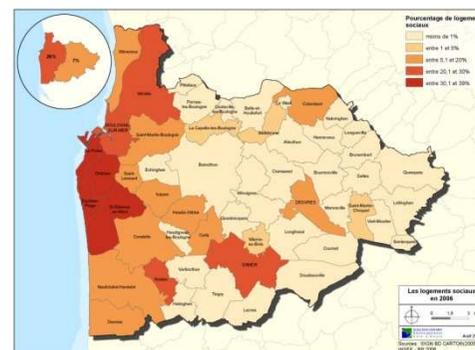
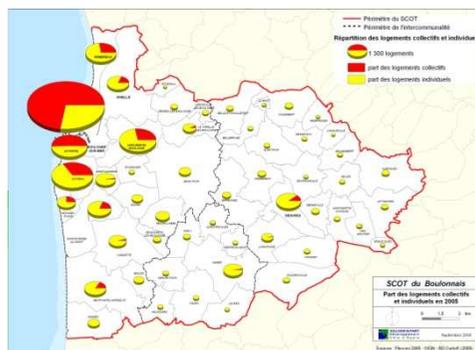
Quelle stratégie de répartition des logements collectifs et sociaux sur le territoire?

Doit-on :

Rééquilibrer l'organisation spatiale du logement social sur le territoire?

Favoriser le logement collectif en milieu rural?

Comment rééquilibrer spatialement l'accès à la propriété?



Produire des équipements, services, logements accessibles et adaptés aux différentes populations

- 1. Les problématiques liées au logement sur le territoire du SCOT**
- 2. Accroître la production de logements**
- 3. Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques**
- 4. Répartir l'offre sur le territoire**
- 5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat et adapter les services à l'évolution de la population**

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

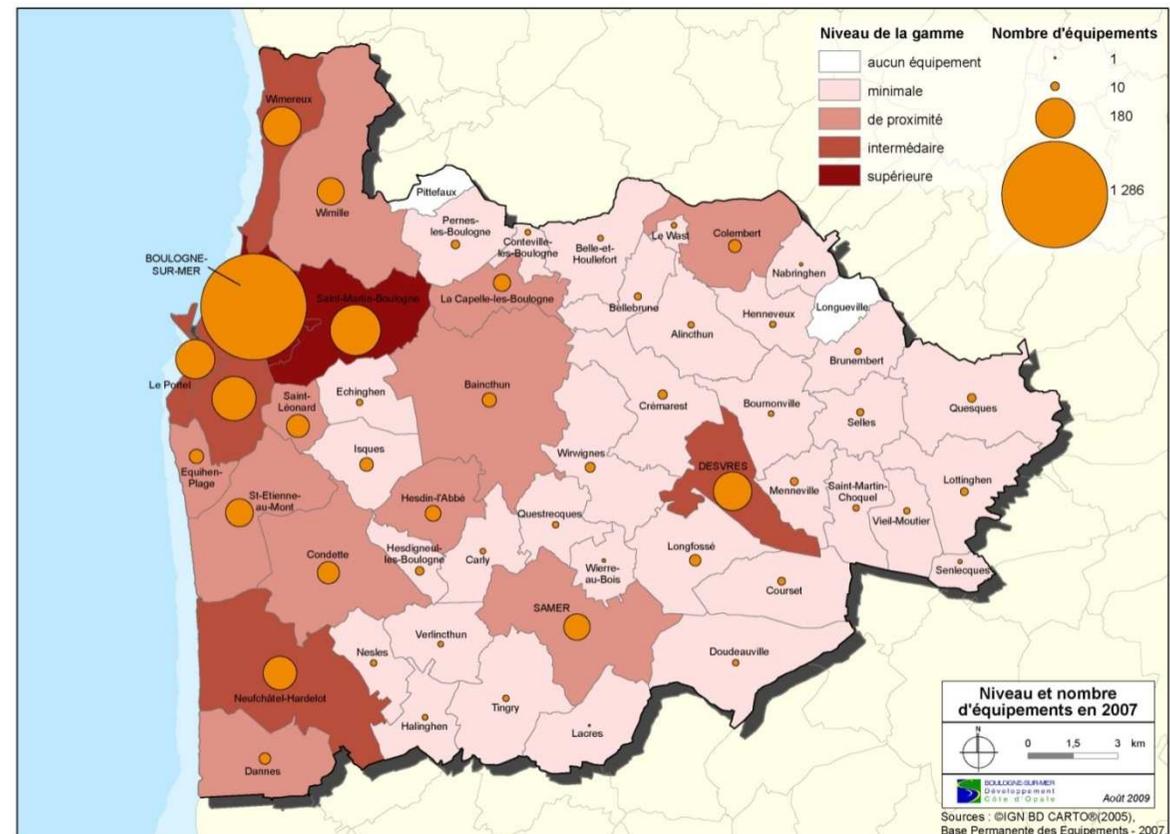
En 2006

Des besoins nouveaux en services et équipements apparaissent

- La population se redistribue au sein du territoire
- L'accès en milieu rural augmente

Mais....

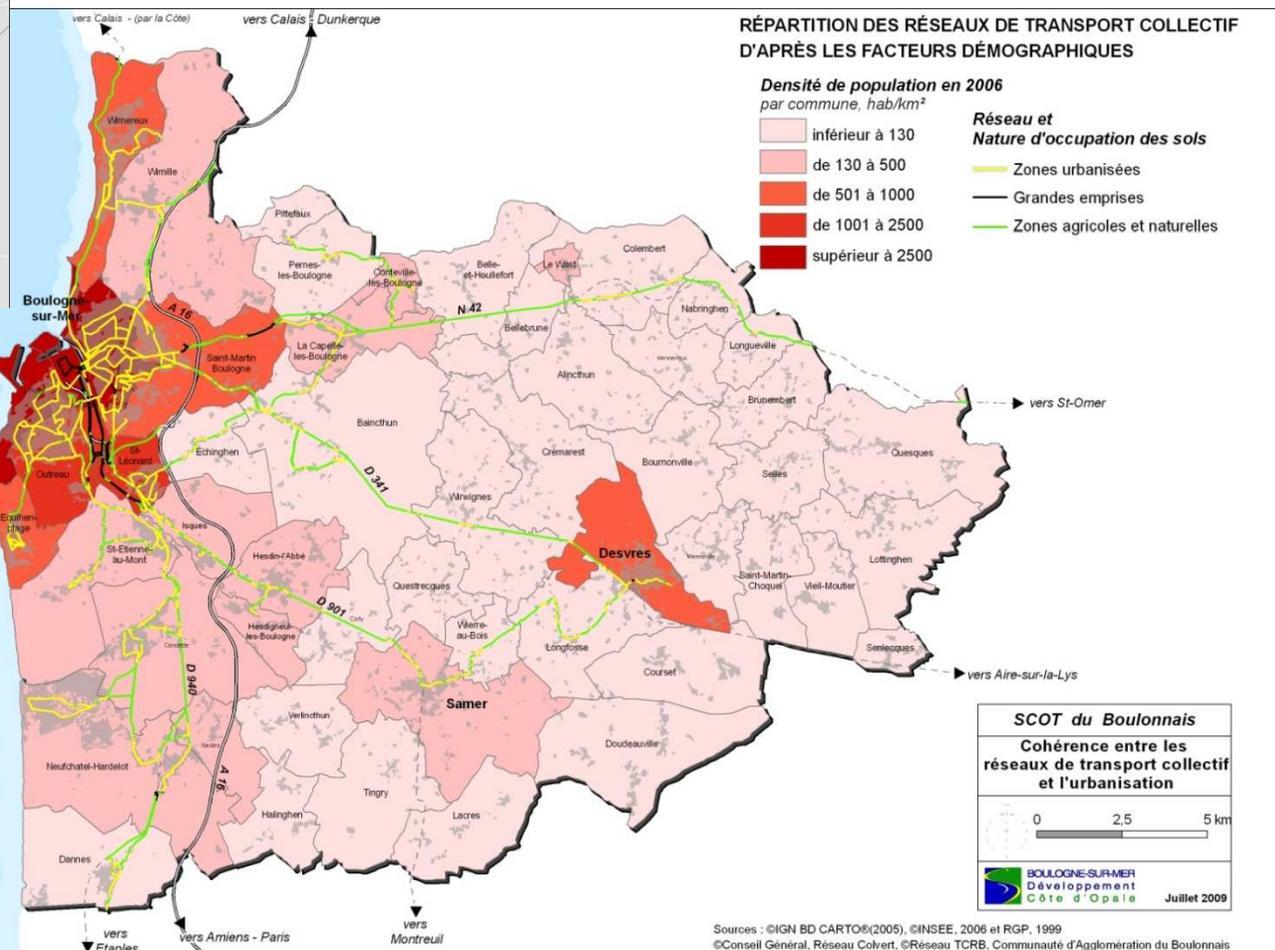
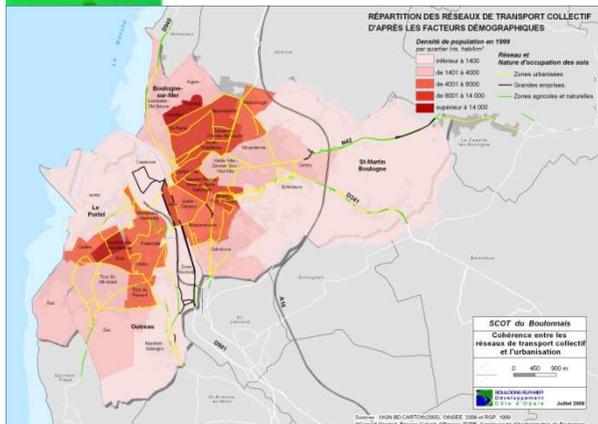
- 40% des équipements se concentrent à Boulogne/Mer



5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

En 2006

Les secteurs d'habitat sont inégalement desservis et l'urbanisation n'est pas en cohérence avec les réseaux de transport



5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

Questionnements et débats : La mixité des fonctions de services, commerces et équipements et habitat vous paraît-elle nécessaire sur l'ensemble des parties du territoire?

Comment la favoriser?

- Veiller à un niveau suffisant de services, commerces, équipements de proximité dans les opérations d'aménagement futures?
- Créer des pôles de vie associant commerces, services regroupés....

Comment renouveler les populations afin d'assurer la pérennité des équipements?

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

Questionnements et débats : Comment favoriser l'accès de toutes les populations, à la fois urbaines et rurales aux équipements et services?

- Revoir l'organisation des maillages de transports en commun à l'échelle du territoire
- Mettre en place de nouveaux modes de déplacements
- Veiller à ce que les services et équipements de proximité soient accessibles en modes doux ou en transport en commun pour chaque opérations future d'habitat
- Renforcer l'offre de services et d'équipements du territoire
- Repenser l'organisation spatiale des équipements et services

Comment anticiper l'évolution des services publics et de leur couverture géographique?

- Quelles sont les priorités absolues de services à maintenir?

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

Questionnements et débats : L'adaptation des services et équipements à l'évolution de la population

- Quels principes de localisation des nouvelles opérations d'habitat doit-on instaurer afin de favoriser l'autonomie, une meilleure intégration, l'accès à l'emploi ?
- Comment prendre en compte les besoins nouveaux des personnes âgées selon leur situation (non dépendantes, dépendantes, grandes dépendantes)?
- Dans le milieu périurbain et le rural, comment anticiper le phénomène de vieillissement? Faut-il agir sur le logement ou favoriser la création d'une offre de soins et de services à proximité ?
 -
 - Doit-on créer des pôles de vie et de services en milieu rural pour éviter des mouvements de population âgée vers le centre de l'agglomération mieux doté en équipements?
- Peut-on créer un maillage en unités de soins performants s'appuyant sur l'agglomération ?

5. Favoriser la mixité des fonctions avec celle de l'habitat Adapter les services à l'évolution de la population

Questionnements et débats : L'adaptation des services et équipements à l'évolution de la population

- Comment organiser la mobilité pour les plus démunis et les personnes âgées?
- Comment éviter cette source d'isolement?
- Quelles réponses et réorganisations pour les collectivités ?

Suivez en direct l'avancée du SCOT

et retrouvez tous les documents présentés

sur

www.scot-boulonnais.fr

Le PLH de l'agglomération est en cours de révision

« L'enjeu principal et obligatoire de ce PLH consiste en la territorialisation des objectifs de construction des logements aidés »

180 logements HLM par an devront être réalisés et répartis en fonction des différents groupes de communes aux caractéristiques similaires.

| ZONE A : communes comprenant 25 % de logements sociaux | Zone B : communes comprenant entre 15 et 25 % de logements sociaux | Zone C : communes comprenant entre 5 et 15 % de logements sociaux | Zone D : communes comprenant moins de 5% de logements sociaux |
|---|--|---|---|
| Boulogne-sur-Mer Equihen-Plage Outreau Le Portel St-Etienne-au-Mont | Dannes Nesles Saint-Martin- Boulogne Wimereux Wimille | Condette Hesdin l'Abbé Isques Neufchâtel- Hardelot Saint-Léonard | Baincthun Conteville Echinghen Hesdigneul La Capelle Pernes Pittefaux |
| 80 logements/an | 43 logements/an | 37 logements/an | 20 logements/an |

Les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements sont situées loin des principaux équipements sanitaires

