

Atelier de prospective 3 - Groupe société

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

Avant-propos

Les évolutions démographiques et sociales projetées pour le territoire à 2020 positionnent la question du logement, des services et équipements comme des enjeux majeurs. En effet, le vieillissement de la population, la modification de la composition des ménages, le risque de fragilisation des ressources des ménages dans le futur appellent à réfléchir sur les besoins mais aussi sur les adaptations que le territoire doit mener.

1. Produire plus de logement : un objectif avéré

Jusqu'en 2020, phénomènes de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et de vieillissement de la population devraient se poursuivre, faisant croître le nombre de ménages entre 4,5 et 8%, soit entre 2600 et 4600 ménages supplémentaires par rapport à 2006.


Le besoin de 6500 à 9464 logements supplémentaires suscitera le maintien voire l'augmentation du rythme de production annuel qui s'élève en moyenne à 599 logements par an depuis 1999.

Ainsi se pose la question de la nature des logements que doit produire le territoire.

2. Equilibrer le peuplement du territoire

.....En produisant des logements qui s'adaptent aux parcours de vie et qui s'adaptent aux situations sociales ?

Actuellement le parc de logements apparaît insuffisamment diversifié : en effet, si depuis 1968, le parc total de logements a augmenté de façon linéaire, la nature de la production s'est déséquilibrée à partir de 1990 par la prédominance de la construction individuelle sur le logement collectif. (61% de logements individuels en 2005)



Ce même déséquilibre se retrouve dans les statuts d'occupation : le territoire comporte un taux plus fort de locataires HLM que la moyenne régionale, ce qui tend à montrer que les parcours résidentiels sont bloqués : les ménages rencontrent des difficultés à accéder au logement de leur choix, notamment en accession. Ces difficultés sont le fruit de la fragilisation des revenus des habitants et des niveaux de prix du marché foncier et immobilier. Ce problème est d'autant plus aigu que les statistiques montrent qu'en fonction des revenus, environ 80% des ménages du territoire seraient éligibles en 2007 au logement social.

Comment assurer à l'avenir la diversité sociale et générationnelle du territoire ?

.....En produisant des logements adaptés aux évolutions démographiques annoncées

En 2020, la pyramide des âges du territoire sera modifiée : 30% de la population aurait plus de 60 ans. Alors qu'en 2006, 40% des logements comportaient plus de 5 pièces, quelles anticipations le territoire peut-il prendre face à la poursuite de la diminution de la taille des ménages annoncée pour 2020.

Si la taille du logement sera un facteur à prendre en considération, l'adaptation de sa fonctionnalité, la conception de nouvelles formes d'habitat diversifiées (individuel, collectif, privé, social), pour les personnes dépendantes et non dépendantes seront également un enjeu majeur pour le territoire. Car le risque annoncé de baisse de revenus des retraités pourrait créer des inégalités et rendre l'accès à un logement plus difficile.

Les mêmes réflexions se poseront par rapport à l'évolution de la structure familiale : l'augmentation des familles monoparentales suscitera l'adaptation du parc de logement à l'avenir.

Quelles orientations doit mentionner le SCOT pour produire des logements adaptés ?

3. Répartir l'offre de logements sur le territoire

Si l'on observe certains déséquilibres de peuplement sur le territoire, la répartition de l'offre est un des éléments d'explication. A titre d'exemple, 96% des logements sociaux du territoire sont concentrés sur l'agglomération boulonnaise dont 79% sur le cœur d'agglomération (Boulogne/Mer, Le Portel, Outreau, St Martin Boulogne) ; il en est de même pour les logements collectifs qui se concentrent à 86% sur cette aire centrale.

Veiller à un équilibre social du territoire constitue un enjeu important, d'autant plus, qu'à l'inverse de la concentration de l'habitat social, des zones propices à l'accession privée et accessibles aux hauts revenus voient le jour sur le territoire.

Comment assurer un équilibrage social du territoire ?

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

Comment le territoire peut-il atténuer voir corriger les phénomènes d'inégalités spatiales dans l'habitat et faciliter l'intégration des populations ?

4. Favoriser la mixité des fonctions et adapter les services à l'évolution de la population

La perspective d'un territoire durable exigera une réflexion sur l'équilibre entre les fonctions d'habitat et la répartition des services et équipements. Leur accessibilité sera également au cœur des enjeux. Car, l'évolution de l'urbanisation ne s'est pas toujours réalisée avec une mise en cohérence du réseau de transport collectif et du niveau d'équipement des communes.

Quelles préconisations le SCOT doit-il prendre quant aux nouvelles zones à urbaniser pour favoriser la mixité des fonctions et l'accès aux équipements ?

Comment anticiper l'évolution des services publics et de leur couverture géographique ? Quelles sont les priorités absolues de services à maintenir ?

Par rapport aux populations spécifiques (personnes âgées, personnes en difficulté sociale), 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 ?

A 2020, le vieillissement de la population aura généré des besoins nouveaux en équipements et services pour les non dépendants, les dépendants et les grands dépendants.

Dans le milieu périurbain et le rural, comment anticiper ce phénomène ? 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 ?

La question de l'adaptation de la mobilité sera également centrale pour tous les publics et plus spécifiquement pour le public âgé car le temps des déplacements des personnes âgées est différent de celui des actifs. Les freins à la mobilité pouvant être des sources d'isolement, quelles réponses et réorganisations pour les collectivités ?

