

Une mobilité résidentielle importante et en augmentation

Selon le fichier FILOCOM, près de 11 000 ménages se sont installés dans un logement du Pays Cœur de Flandre entre 1999 et 2001. Cela représente un taux de mobilité de 25%. Plusieurs remarques peuvent être faites à propos de ce taux :

- il est plus important que le taux observé dans le Pays des Moulins de Flandre.
- il est plus important dans les secteurs urbains (secteurs de Bailleul, Hazebrouck et Nieppe, ces trois secteurs regroupent près de la moitié des emménagés récents) qui disposent d'un parc locatif important. Il reste toutefois inférieur à ce que l'on observe dans la communauté urbaine de Dunkerque.
- il est également plus élevé dans les secteurs ayant eu de nombreuses livraisons de logements neufs durant cette période (Steenvoorde).
- il est en légère augmentation par rapport au taux que l'on observait en 1999. Cela pourrait s'expliquer par une augmentation de la construction neuve sur la période 1999 – 2001. Cependant, l'augmentation de la mobilité est beaucoup plus forte sur les secteurs de Dunkerque et du pays des Moulins de Flandre.

	Emménagés récents		
	Nombre en 2001	Pourcentage en 2001	Evolution depuis 1999
CdC Monts de Flandre Plaine de la Lys	3 044	26,8%	-1,7%
CdC Flandre Lys	2 454	21,9%	8,4%
CdC Pays des Géants	863	26,4%	0,1%
CdC Rurale des Monts de Flandre	954	21,4%	11,4%
CdC de l'Houtland	456	18,8%	-2,1%
CdC de la Voie Romaine	392	18,9%	-33,4%
Hazebrouck et autres communes	2 595	28,6%	4,3%
Ensemble Pays	10 758	24,5%	1,3%
CU Dunkerque	24 288	31,0%	4,8%
Pays des Moulins de Flandre	5 009	22,4%	3,9%
Ensemble Arr. Dunkerque	40 055	27,7%	3,7%

Source : DAEI - FILOCOM

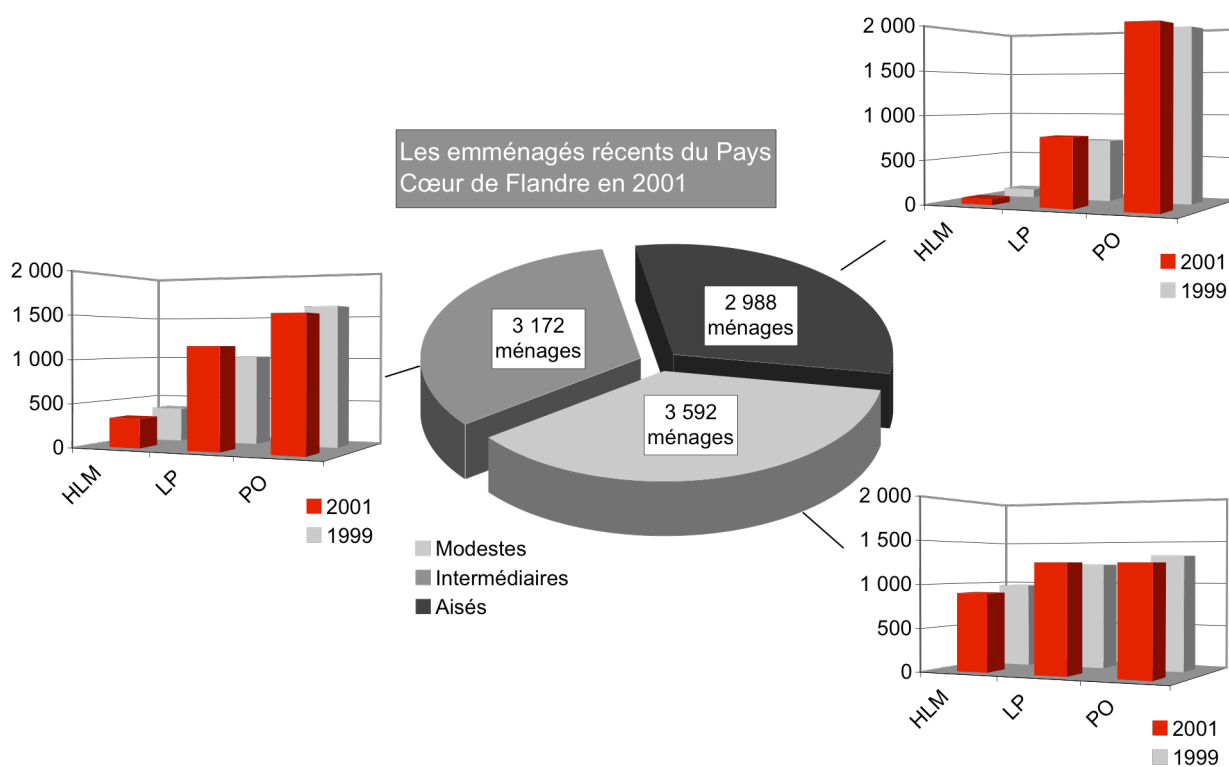
Il convient de souligner qu'en moyenne les emménagés récents sont plus modestes que les occupants du parc. En effet, étant généralement plus jeunes, ils bénéficient de ressources moindres. La hiérarchie territoriale dans les ressources des occupants se retrouve dans l'analyse des emménagés récents :

- le secteur des Monts de Flandre est celui où les ménages sont relativement les plus « aisés »,
- le secteur de Flandre Lys et d'Hazebrouck celui où ils sont relativement les plus modestes,
- enfin concernant le secteur rural, le secteur des Géants a une population plus modeste que l'Houtland et de la Voie Romaine.

Les enjeux habitat du Pays Cœur de Flandre

	Ratio de ressources	
	des occupants	des emménagés récents
CdC Monts de Flandre Plaine de la Lys	1,41	1,11
CdC Flandre Lys	0,99	0,71
CdC Pays des Géants	0,97	0,81
CdC Rurale des Monts de Flandre	1,37	1,26
CdC de l'Houtland	1,24	0,94
CdC de la Voie Romaine	1,23	0,96
Hazebrouck et autres communes	0,94	0,55
Ensemble Pays	1,13	0,83
CU Dunkerque	0,42	0,27
Pays des Moulins de Flandre	1,07	0,84
Ensemble Arr. Dunkerque	0,67	0,44

Source : DAEI - FILOCOM



L'importance du parc en accession dans la mobilité résidentielle

L'offre en logements quantitativement la plus importante est celle constituée de logements en accession. Entre 1999 et 2001, 47% des emménagés ont acquis leur résidence principale. Cependant :

- dans les secteurs urbains, l'offre locative est prépondérante : Hazebrouck et dans une moindre mesure Bailleul, Estaires, La Gorgue et Merville.
- dans certains secteurs ruraux, l'offre en accession accueille près des deux tiers des mobilités résidentielles : Pays des Géants, Rurale des Monts de Flandre, Voie Romaine.
- par rapport au pays des Moulins de Flandre, l'importance du parc en accession est moindre ce qui signifie que l'offre en Flandre Intérieure est un peu plus diversifiée.
- l'importance du parc en accession dans la mobilité diminue au profit de l'offre locative privée

De plus, si l'offre est quantitativement importante, le parc en accession connaît une rotation faible et en baisse. Seulement 16% des occupants de ce parc sont des emménagés récents.

	Statut d'occupation des emménagés récents			Evolution en point du statut d'occupation des emménagés récents		
	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant
CdC Monts de Flandre Plaine de la Lys	19%	31%	49%	-1,8 point(s)	6,0 point(s)	-2,0 point(s)
CdC Flandre Lys	11%	37%	48%	-0,7 point(s)	2,1 point(s)	-0,9 point(s)
CdC Pays des Géants	5%	31%	62%	-0,5 point(s)	0,8 point(s)	0,2 point(s)
CdC Rurale des Monts de Flandre	4%	28%	64%	-0,2 point(s)	2,1 point(s)	-1,4 point(s)
CdC de l'Houtland	8%	36%	53%	3,2 point(s)	1,8 point(s)	-3,1 point(s)
CdC de la Voie Romaine	6%	28%	62%	2,8 point(s)	4,3 point(s)	-4,3 point(s)
Hazebrouck et autres communes	23%	47%	27%	-2,5 point(s)	4,0 point(s)	-1,3 point(s)
Ensemble Pays	15%	36%	47%	-1,0 point(s)	3,9 point(s)	-1,9 point(s)
CU Dunkerque	40%	32%	26%	1,1 point(s)	-1,0 point(s)	0,2 point(s)
Pays des Moulins de Flandre	10%	32%	54%	-0,9 point(s)	2,0 point(s)	-0,8 point(s)
Ensemble Arr. Dunkerque	29%	33%	35%	0,4 point(s)	0,7 point(s)	-0,6 point(s)

Source : DAEI - FILOCOM

Entre 1999 et 2001, l'offre HLM est demeurée faible : seulement 15% des emménagés récents y sont logés. Les logements HLM concernent plus de 20% des emménagés récents dans seulement trois secteurs : Hazebrouck, Nieppe et Bailleul. De plus à l'échelle du Pays, l'offre HLM a diminué en importance relative (de 26% à 23% des emménagés récents) et absolue (de 1 660 emménagés dans le parc HLM entre 1997 et 1999 à 1 579 entre 1999 et 2001).

Le taux de rotation du parc HLM est estimé à 31% en 2001. Il est en forte baisse depuis 1999. Ce taux est plus important :

- dans les secteurs où l'offre HLM neuve est importante : Pays des Géants, Voie Romaine
- dans les secteurs où l'offre HLM en collectif est conséquente : Hazebrouck

Les enjeux habitat du Pays Cœur de Flandre

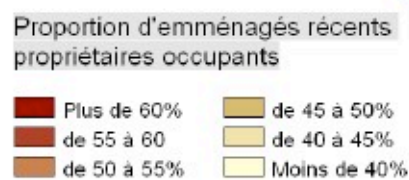
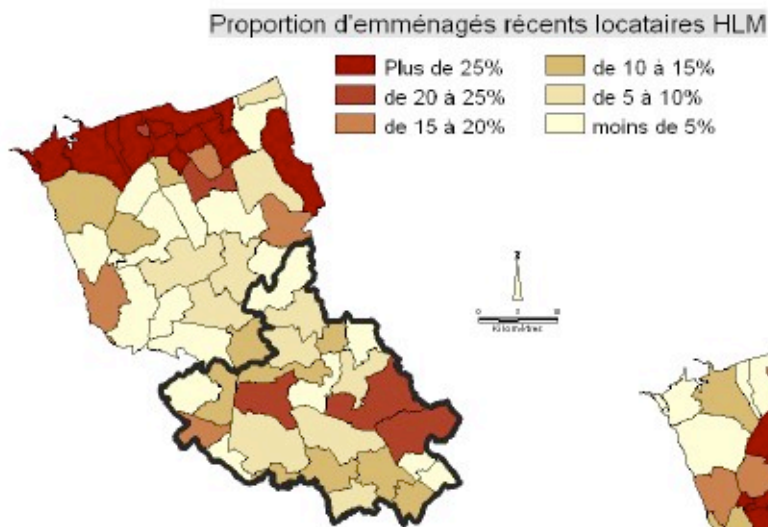
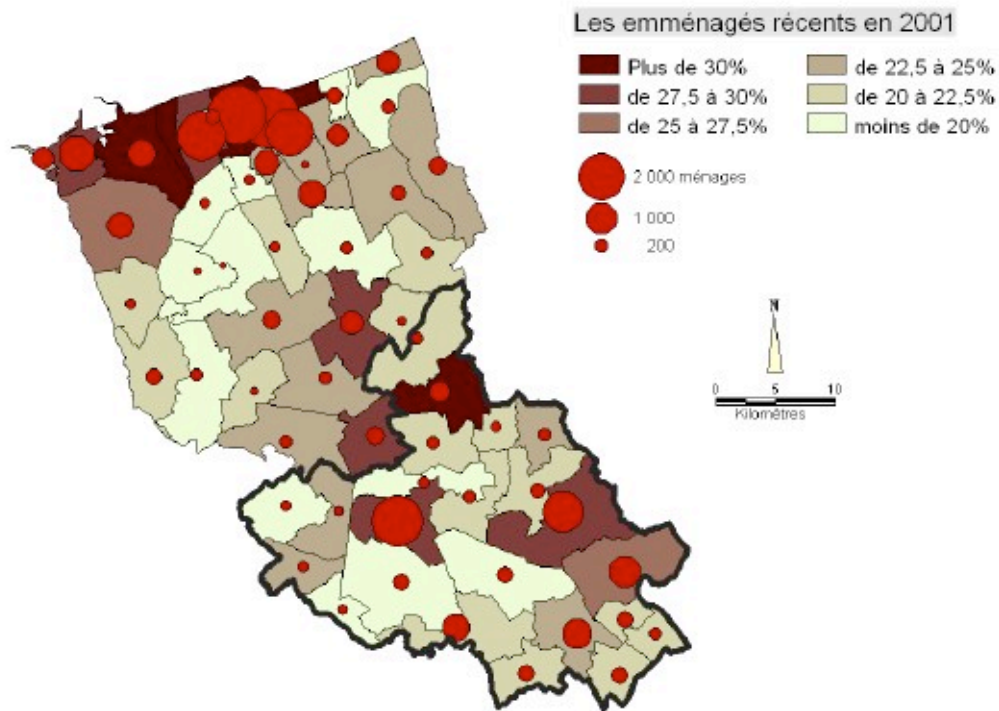
	Taux de rotation des parcs sur les 3 dernières années			Evolution du taux de rotation des parcs sur les 3 dernières années		
	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant
CdC Monts de Flandre Plaine de la Lys	29%	55%	20%	-4,0 point(s)	4,0 point(s)	-1,8 point(s)
CdC Flandre Lys	26%	53%	15%	0,3 point(s)	4,9 point(s)	0,5 point(s)
CdC Pays des Géants	38%	51%	21%	-1,0 point(s)	0,2 point(s)	-0,7 point(s)
CdC Rurale des Monts de Flandre	19%	50%	17%	0,7 point(s)	5,4 point(s)	0,7 point(s)
CdC de l'Houtland	27%	49%	13%	7,7 point(s)	-2,1 point(s)	-1,1 point(s)
CdC de la Voie Romaine	47%	42%	14%	-9,6 point(s)	-11,2 point(s)	-9,4 point(s)
Hazebrouck et autres communes	38%	61%	13%	-2,5 point(s)	3,0 point(s)	-0,3 point(s)
Ensemble Pays	31%	55%	16%	-2,1 point(s)	2,9 point(s)	-0,9 point(s)
CU Dunkerque	39%	58%	16%	1,7 point(s)	1,7 point(s)	0,7 point(s)
Pays des Moulins de Flandre	27%	51%	16%	-1,8 point(s)	2,0 point(s)	0,0 point(s)
Ensemble Arr. Dunkerque	37%	56%	16%	0,9 point(s)	2,0 point(s)	0,0 point(s)

Source : DAEI - FILOCOM

Le taux de rotation est fort en ce qui concerne le parc locatif privé : 55% de ses occupants se sont récemment installés dans leur logement. Ce taux de rotation augmente.

Le locatif privé représente plus d'un tiers de l'offre de logements à l'échelle du pays Cœur de Flandre : il a logé 36% des emménagés récents. Elle est particulièrement forte à Hazebrouck (près de 50% des emménagés récents).

Le pays Cœur de Flandre : la mobilité résidentielle



Source : DAEI, FILOCOM

Carte réalisée par Ville et Habitat

La fonction sociale des parcs : l'importance du secteur locatif pour le logement des ménages modestes

Les emménagés récents n'ont pas les mêmes caractéristiques selon le type de logement et notamment le même niveau de ressources. Le ratio ressource¹ permet d'identifier ces différences.

Le parc HLM est celui qui accueille les ménages les plus modestes, son accès étant réglementé par des plafonds.

Le parc locatif privé accueille une population plus diversifiée. Le ratio pour les emménagés de ce parc dans le pays Cœur de Flandre est de 0,62 soit un ratio comparable à ce que l'on observe sur le pays des Moulins de Flandre. Cependant, on note de forts écarts entre les secteurs :

- l'Houtland et les Monts de Flandre Plaine de la Lys ont un parc locatif privé qui accueille un nombre important de ménages aisés.
- en revanche, les emménagés récents dans le parc locatif privé de Flandre Lys et du Pays des Géants sont plus modestes.

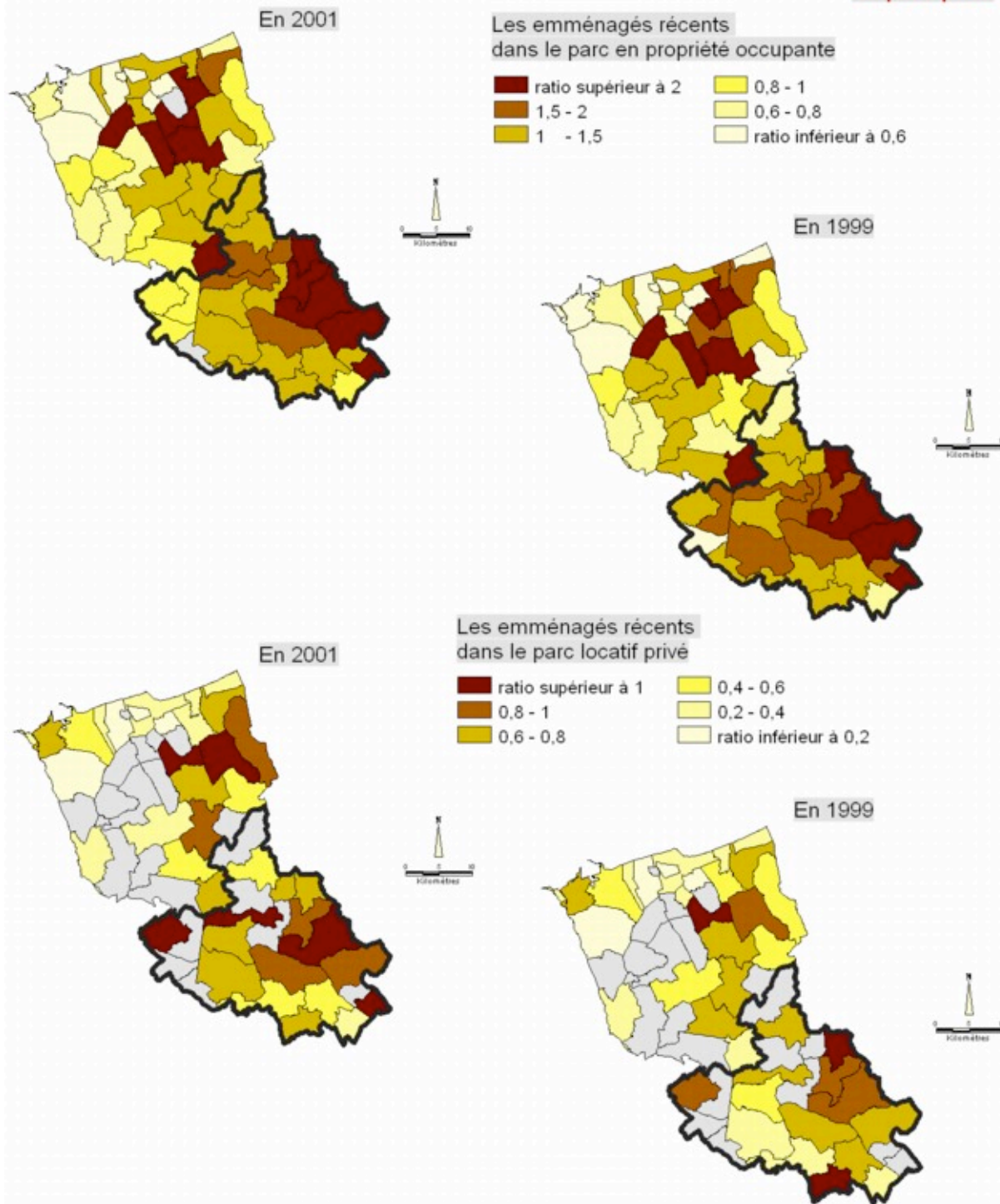
	Ratio ressource des emménagés récents			Evolution du ratio ressource des emménagés récents		
	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant	HLM	Locatif privé	Propriétaire occupant
CdC Monts de Flandre Plaine de la Lys	0,20	0,86	2,14	-1%	30%	7%
CdC Flandre Lys	nr	0,49	1,28	nr	-15%	8%
CdC Pays des Géants	nr	0,28	1,30	nr	-24%	8%
CdC Rurale des Monts de Flandre	nr	0,64	2,00	nr	-19%	9%
CdC de l'Houtland	nr	1,05	1,17	nr	35%	-26%
CdC de la Voie Romaine	nr	0,78	1,81	nr	202%	13%
Hazebrouck et autres communes	0,04	0,62	1,36	-16%	10%	15%
Ensemble Pays	0,08	0,62	1,61	-24%	9%	6%
CU Dunkerque	0,04	0,32	0,78	42%	6%	0%
Pays des Moulins de Flandre	0,06	0,62	1,30	-18%	11%	5%
Ensemble Arr. Dunkerque	0,04	0,42	1,12	14%	8%	2%

Source : DAEI - FILOCOM

Enfin concernant le parc en accession qui, rappelons-le, accueille près de 50% des mobilités résidentielles dans le pays, a un ratio élevé (1,61) qui dépasse fortement le ratio que l'on observe dans le pays des Moulins de Flandre (1,30). Ce ratio, comme pour celui relatif au parc locatif privé, a augmenté depuis 1999, notamment dans le secteur de Hazebrouck et de la Voie Romaine. Pour ce type de parc, le secteur des Monts de Flandre apparaît comme le plus valorisé (ratio supérieur à 2).

¹ Le ratio ressources est le rapport entre le nombre de ménages ayant des ressources supérieures au plafond HLM et ceux ayant des ressources inférieures à 60% des ressources HLM. Ainsi, un ratio de 2 signifie qu'il y a deux fois plus de ménages aux ressources importantes que de ménages modestes.

Le pays Cœur de Flandre : l'évolution de la fonction sociale du parc privé



Le ratio exprime le rapport entre le nombre de ménages ayant des ressources supérieures au plafond HLM et le nombre de ménages ayant des ressources inférieures à 60% du plafond HLM. Ainsi, un ratio de 2 signifie qu'il y a deux fois plus de ménages aisés que de ménages modestes

Source : DAEI, FILOCOM

Carte réalisée par Ville et Habitat