



# COMMISSION HABITAT

11 janvier 2011





# Sommaire

- Dynamiques en cours sur le territoire
- Comparaison entre les données de l'observatoire, les données de l'étude habitat et les objectifs du SCOT
- Questionnements et perspectives pour 2011



# Dynamiques en cours sur le territoire

## Plans Locaux de l'Urbanisme en cours

- CC MFPL : PLUI, opposable depuis septembre 2009 avec une étude de définition sur les zones à urbaniser en cours
- CC Houtland : PLUI, en phase de lancement (élaboration du cahier des charges en cours)
- CR MF : embauche d'un chargé de mission pour la mise en compatibilité des PLU avec le SCOT
- CC VR : 2 PLU en cours d'élaboration
- Hazebrouck : PLU en cours d'élaboration
- CC FL : 3 PLU en cours (Merville, Estaires, La Gorgue)  
1 PLU nouvellement arrêtés (Lestrem)

## Programmes Locaux de l'Habitat en cours

- CC MFPL : PLH opposable  
Création : - de plusieurs commissions thématiques de suivi  
- d'un observatoire de l'habitat
- Hazebrouck : PLH en cours d'élaboration
- CC Flandre Lys : PLH à relancer



Comparaison : SCOT /  
Observatoire / Étude Habitat



# Croissance démographique

➤ D'après le PADD du SCOT

Objectif de croissance démographique :

- atteindre entre 140 et 145 000 habitants en 2030  
=
- une augmentation de 15 à 19% entre 2005 et 2030  
=
- un taux de croissance annuel de **0,49 %** à **0,64 %**

➤ D'après l'étude habitat (2006) et l'observatoire de l'habitat (2010)

Entre 1990 et 1999 :

- taux de croissance annuel = **0,41 %**

Entre 1999 et 2006 :

- taux de croissance annuel = **0,28 %**

# Construction neuve

➤ D'après l'observatoire de l'habitat

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2008 en Flandre Intérieure



Source DREAL, permis de construire

Moyenne entre 2000 et 2008

=

639 logements/an

Médiane entre 2000 et 2008

=

566 logements/an



# Construction neuve

➤ D'après diagnostic du SCOT et l'étude Habitat du Pays Cœur de Flandre

**Le point mort**, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires au maintien de la population dans le Pays Cœur de Flandre  
= environ **500 logts / an**

Le point mort est calculé en prenant en compte :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement
- La vacance
- Les résidences secondaires



# Construction neuve

## ➤ Point mort par intercommunalités

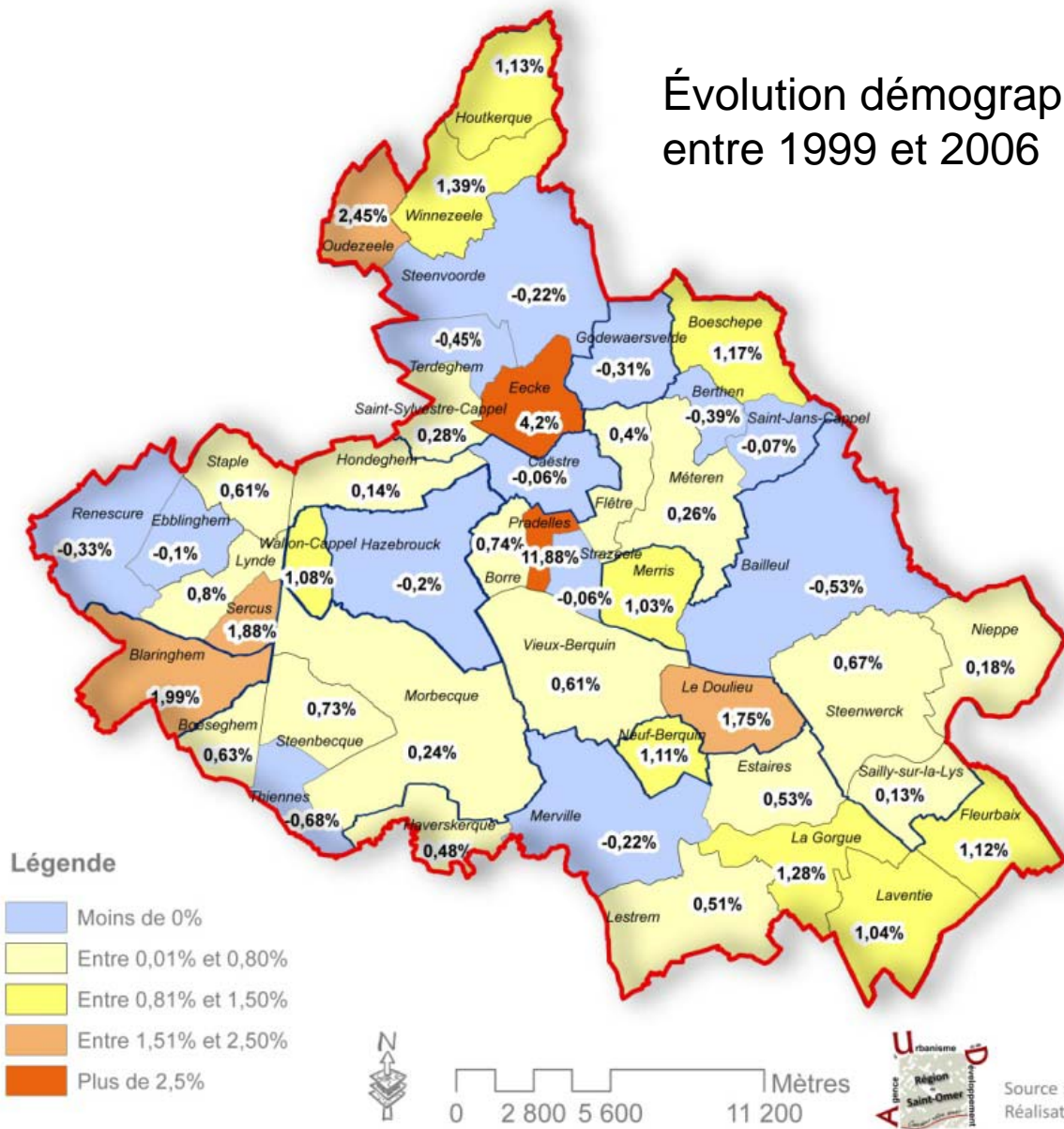
| Intercommunalités ou communes | Construction annuelle entre 1999 et 2005 | Estimation point mort annuel entre 1999 et 2015 |
|-------------------------------|--|---|
| CC Houtland                   | 23                                       | 30  |
| CC Voie Romaine               | 20                                       | 26  |
| CC Pays des Géants            | 48                                       | 36  |
| CC Flandre Lys                | 177                                      | 134   |
| CR Monts de Flandre           | 58                                       | 39  |
| CC MFPL                       | 151                                      | 126   |
| Hazebrouck                    | 61                                       | 102   |
| Blaringhem et Wallon Cappel   | 19                                       | 11  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>557</b>                               | <b>504</b>                                      |

Source Étude Habitat, les orientations habitat du Pays Cœur de Flandre, Ville et Habitat (2006)

# Construction neuve

Incidence de la construction neuve sur l'évolution démographique

Évolution démographique entre 1999 et 2006





# Construction neuve

➤ Objectifs du SCOT

Sur l'objectif de 15 000 logements d'ici 2030 :

- 1/3 devrait être dédié à l'accueil de nouveaux ménages
- 2/3 au maintien de la population

➤ En réalité :

Si on prend pour exemple l'année 2008, sur 580 logements produits :

**14 %** sont dédiés à l'accueil de nouveaux ménages

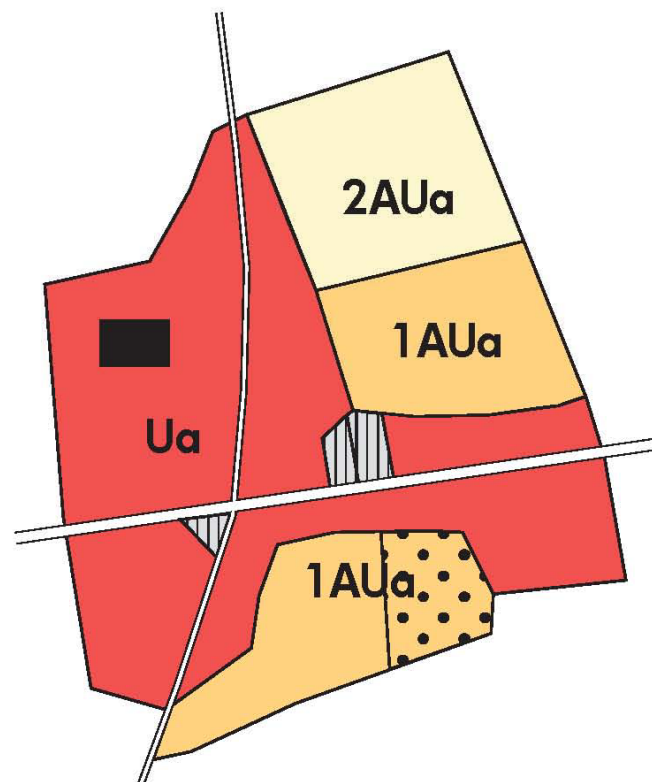
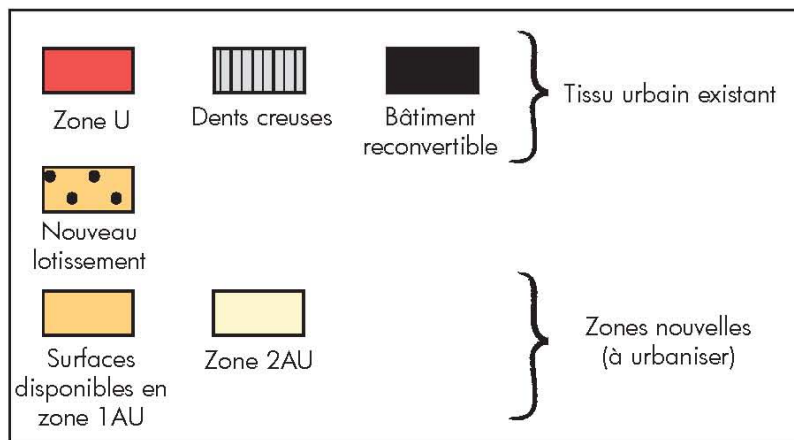
→ ce qui est inférieur à l'objectif d'un tiers (33 %)

# Consommation foncière

## ➤ Objectifs du SCOT

- **80 %** de la production de logements en **zones nouvelles**
- **20 %** de la production dans le **tissu urbain existant** (Renouvellement urbain + Mobilisation des parcelles vides)

### Illustration du tableau sur l'état du foncier à vocation d'habitat en Flandre intérieure





# Consommation foncière

➤ D'après l'observatoire de l'habitat

- **850 ha** ont été consommés entre 2000-2008 pour la construction de logements
  - Entre 2000 et 2008, **5 704 logements** ont été commencés
- Combien dans le tissu urbain existant et combien en extension ?

Densité entre 2000 et 2008 :

$$\frac{5\,700 \text{ logts commencés}}{\text{environ } 850 \text{ ha}} = 6,7 \text{ logements / ha}$$

➤ Objectifs du SCOT

Densité de 15 à 50 logements/ha pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SHON



# Consommation foncière

## ➤ Objectifs du SCOT

Ouverture d'ici 2030 de 680 ha en zones nouvelles pour un objectif de construction de 15 000 logements

## ➤ D'après l'observatoire de l'habitat

508 ha en zone à urbaniser à court et moyen terme sont inscrits dans les POS et PLU

→ Avec 508 ha et une densité de 7 logements/ha, on aboutirait à la construction de 3 066 logements. Ce qui correspond **aux besoins de construction de 5 ans.**



# Consommation foncière

| Intercommunalités ou communes | Objectifs SCOT<br>Nombre de constructions à 2030 | Objectifs SCOT<br>Nombre d'ha en zones nouvelles | ha inscrits dans POS et PLU en zones nouvelles |
|-------------------------------|--|--|--|
| CC Houtland                   | 630  | 28   | 33,5   |
| CC Voie Romaine               | 540  | 24   | 35,3   |
| CC Pays des Géants            | 1 440  | 64   | 59,2   |
| CC Flandre Lys                | 4 770  | 212  | 87,3   |
| CR Monts de Flandre           | 900  | 40   | 81,6   |
| CC MFPL                       | 4 770  | 212  | 129,9  |
| Hazebrouck                    | 1 800  | 80   | 47,4   |
| Blaringhem et Wallon Cappel   | 450  | 20   | 33,8   |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>15 300</b>                                    | <b>680</b>                                       | <b>508</b>                                     |

Sources : Document d'Orientations Générales du SCoT



# Questionnements et perspectives 2011

## Comment construire plus en consommant moins ?

- Comment observer le renouvellement urbain réalisé ?
- Quel diagnostic (foncier mutable) et objectifs dans les PLU en terme de renouvellement urbain ?
- Quelles formes urbaines pour mieux consommer ?
  - Proposition faite lors du Plan Climat : Organiser une journée du foncier

## Quelle population souhaite t'on accueillir ?

- Prochain observatoire sur les parcs locatifs privés et publics : Offre, demandes et besoins, peuplement, état du parc...



# Appel à projet

## Vers un urbanisme de qualité

Vous réalisez ou avez le projet de construire sur votre commune un lotissement ou une zone d'aménagement concerté que vous souhaiteriez durable,

ou

Un projet de lotissement privé est en cours ou projeté sur votre commune et vous souhaiteriez pouvoir négocier pour qu'il intègre certaines exigences environnementales ...

Nous mettons à votre disposition **un prestataire** qui vous apportera conseil et éléments techniques afin de vous aider à définir et mettre en œuvre un projet de qualité qui réponde à vos attentes.