

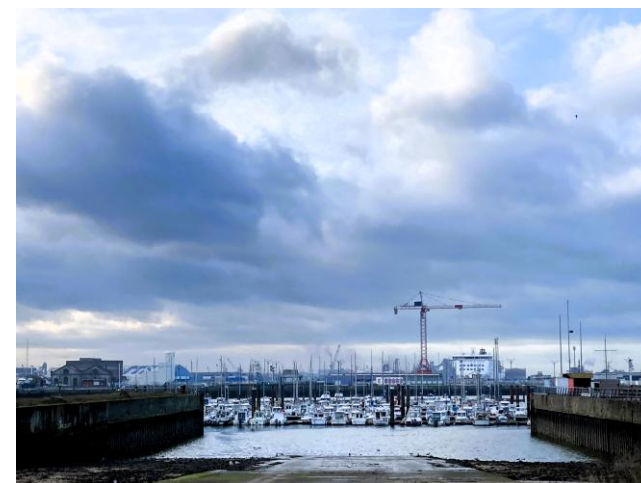
Mission logement des agents publics

Direction générale de l'administration et de la fonction publique

SCoT de la région Flandres-Dunkerque

PARTIE I - Diagnostic

Juillet 2024



Marina de Dunkerque (source : Adéquation)

Sommaire

1. PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL	P.2
1. Cadrage territorial	P.3
2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque	P. 20
2. PARTIE 2 : ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE	P.30
1. Analyse de l'offre et caractéristiques des marchés immobiliers	P.31
1. Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements	P.31
2. Caractérisation du marché immobilier résidentiel	P.44
3. Caractérisation du parc social LLS	P.49
4. Synthèse	P.53
2. Analyse de la demande des agents de la fonction publique	P.57
1. Caractéristiques et effectifs de la fonction publique	P.58
2. Capacités budgétaires des agents de la fonction publique sur le territoire	P.61
3. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS	P.71
4. ANNEXES	P.75
5. ADEQUATION EN BREF	P.82

PARTIE 1

Contexte territorial

1. Contexte territorial

Le SCoT Flandre-Dunkerque s'étend sur 57 communes et compte plus de 246 000 habitants, dont 35% vivent à Dunkerque. Un territoire en perte démographique (-1 232 hab./an).

SCoT Flandre-Dunkerque



Source : INSEE 2020 (évolution entre 2014 et 2020)

SCoT Flandre-Dunkerque

57 communes

246 251 habitants en 2020
- 1 232 habitants par an*

Taux de variation population : -0,49%

107 495 ménages en 2020
+ 303 ménages par an*

Taux de variation ménages : 0,28%

CC des Hauts de Flandre

40 communes

53 616 habitants
21 479 ménages
+ 147 ménages par an*

CU de Dunkerque

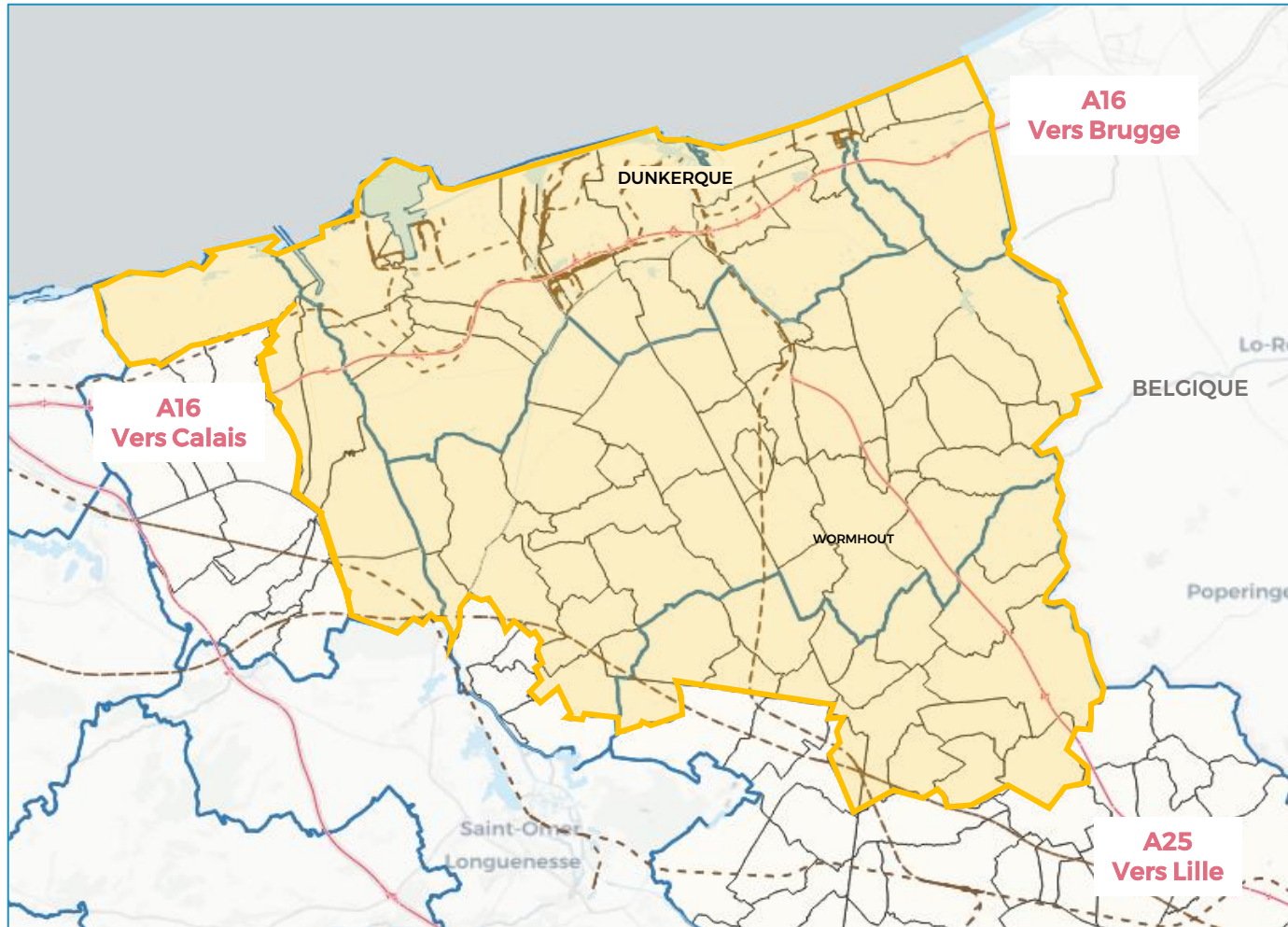
17 communes

192 635 habitants
86 016 ménages
+ 156 ménages par an*

1. Contexte territorial

Un bassin d'emploi dépassant les limites administratives du SCoT, et regroupant 75 communes

Bassin d'emploi du SCoT Flandre-Dunkerque



Bassin d'emploi du SCoT Flandre-Dunkerque

75 communes, réparties sur 4 EPCI

CU de Dunkerque
CC des Hauts de Flandre
CC de Flandre Intérieure
CC de la Région d'Audruicq



272 570 habitants en 2020
- 1 117 habitants par an*

Taux de variation population : -0,40%



117 939 ménages en 2020
+ 407 ménages par an*

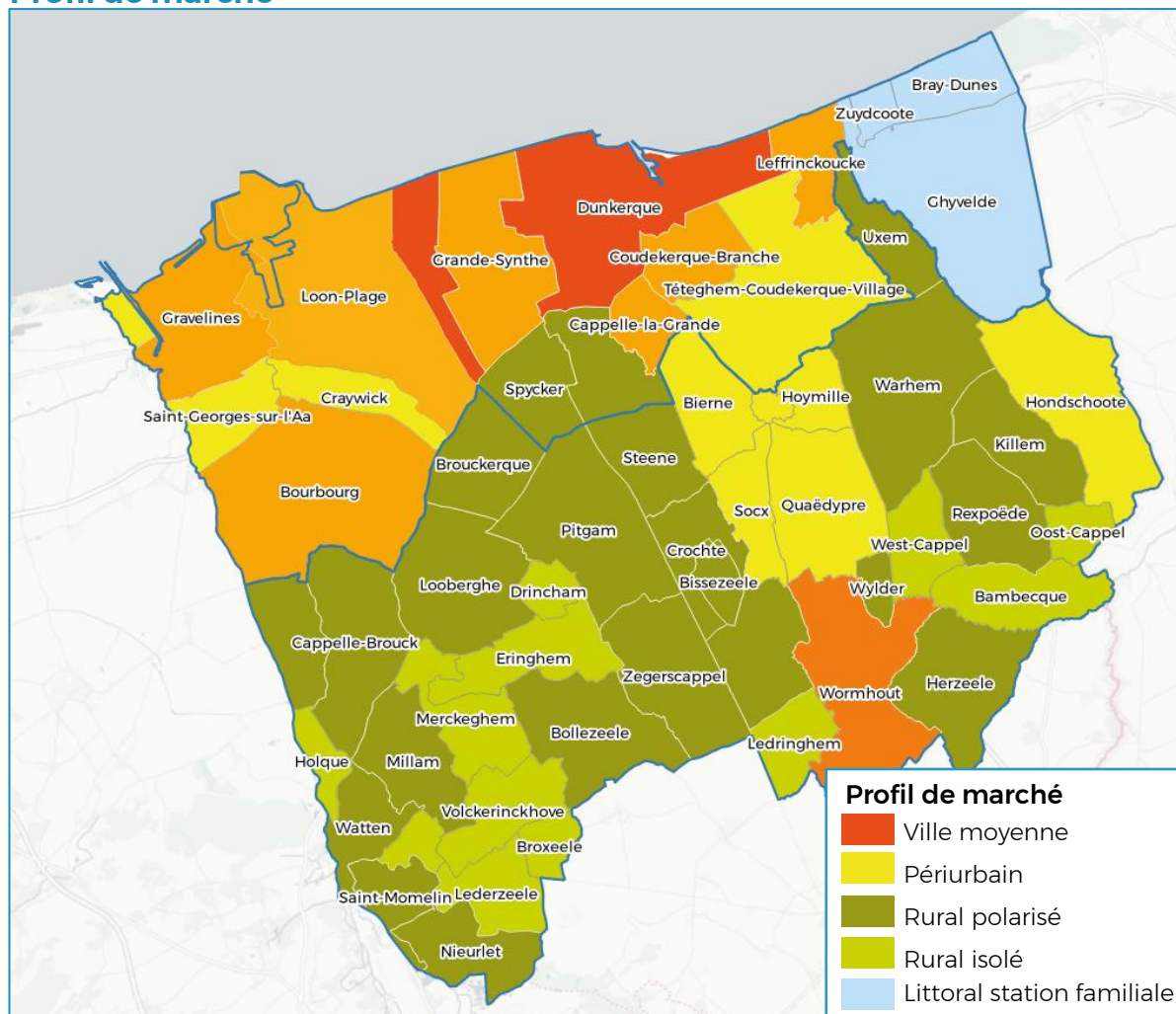
Taux de variation ménages : 0,35%

Source : INSEE 2020

1. Contexte territorial

Un territoire qui présente différents profils de marché : ville moyenne, périurbain, un secteur rural polarisé/isolé et quelques communes littorales familiales

Profil de marché



Source : INSEE 2020

La ville moyenne ou ville-centre concentre une part majoritaire des logements promus dans l'agglomération, dans les gammes de prix les plus élevées.

Les marchés périphériques offrent une activité potentielle en promotion immobilière, à des valeurs en partie comparables à la ville-centre, dans les communes résidentielles du pôle urbain.

Les marchés périurbains sont localisés en couronne des deux premiers marchés et suscitent une activité moins importante en promotion, à prix plus réduits.

Les marchés ruraux polarisés caractérisent les zones rurales polarisées à l'agglomération centrale. La construction pour soi y est active et de petits programmes y sont de temps en temps promus.

Les marchés ruraux isolés : continuent de perdre de la population (parfois en dépit d'un solde migratoire positif, ce qui peut s'expliquer par un fort vieillissement et un solde naturel fortement négatif).

Méthodologie :

Cette cartographie a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données sociodémographiques, telles que les migrations quotidiennes alternantes, la composition du parc de logements, etc...

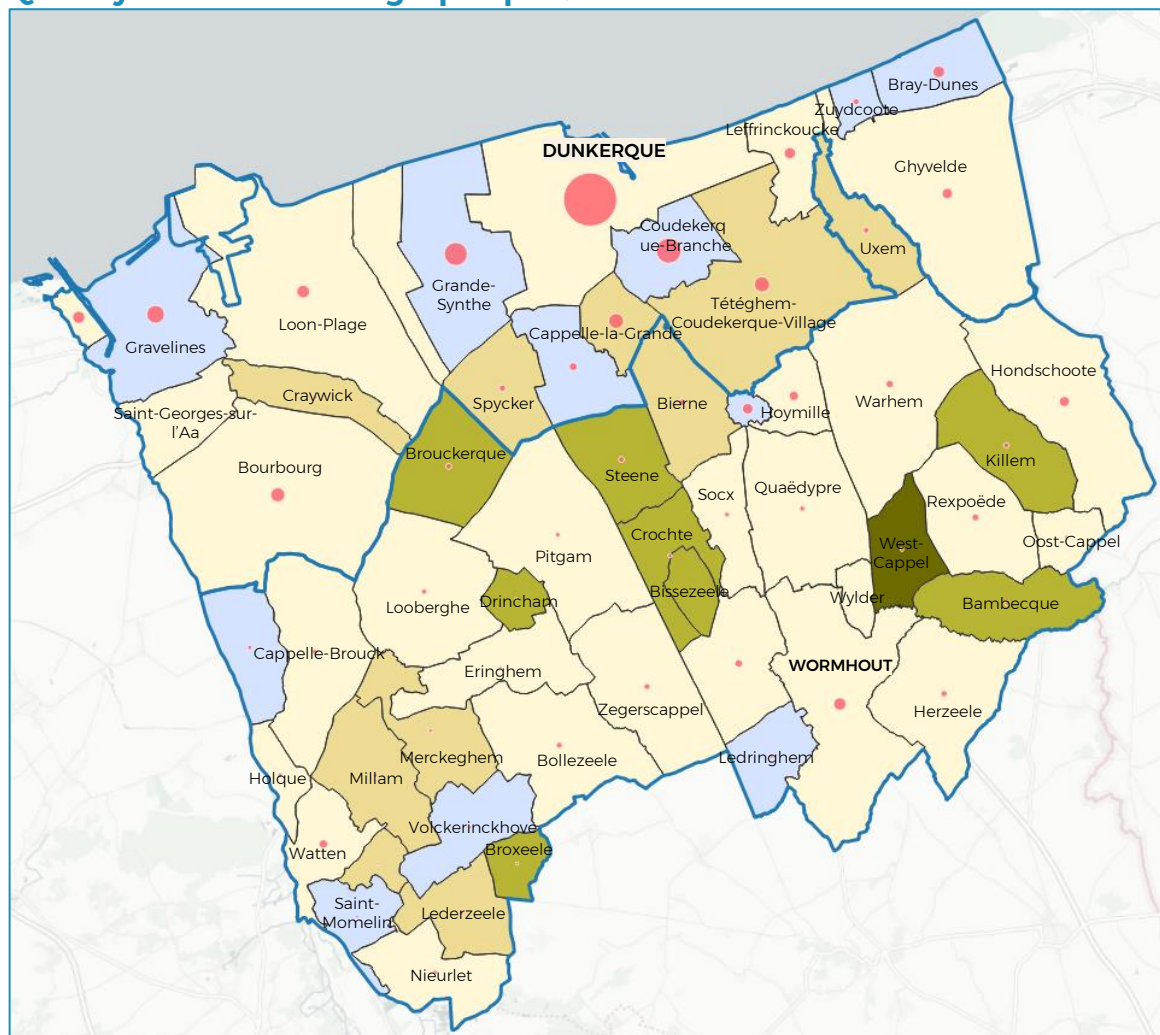
Elle a été ensuite confrontée à notre propre connaissance du territoire ainsi qu'à des experts des marchés locaux.

1. Contexte territorial

Un gain de ménages particulièrement dû au desserrement des ménages, qui n'endigue pas le déclin démographique

Dunkerque concentre près de 50% des ménages (et 35% de la population, pm)

Quel dynamisme démographique ?



Source : INSEE 2020 (évolution entre 2014 et 2020)

Indicateurs clés SCoT Flandre-Dunkerque

107 495 ménages en 2020

Taux de variation ménages

2014-2020 : +0,28 %

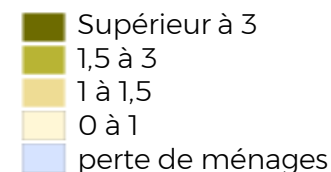
2008-2014 : +0,59 %

Gain annuel ménages

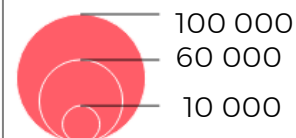
2014-2020 : + 303 ménages/an

2008-2014 : + 608 ménages/an

Taux de variation des ménages (2014-2020)



Nombre de ménages 2020



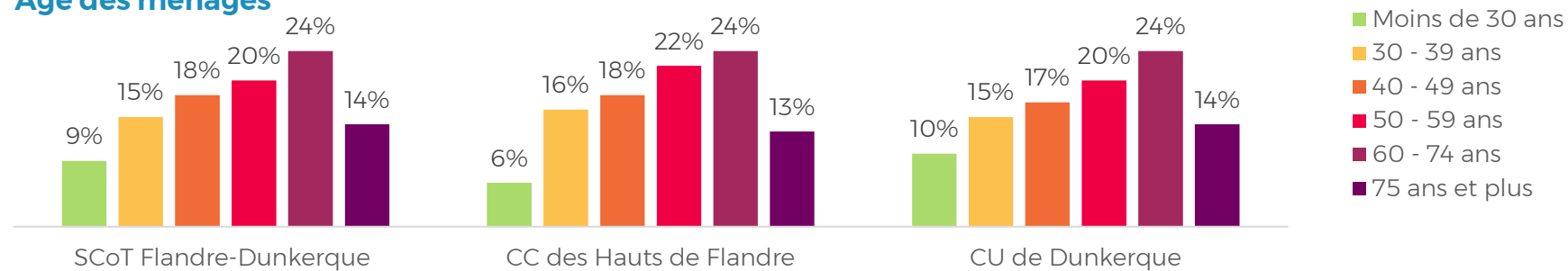
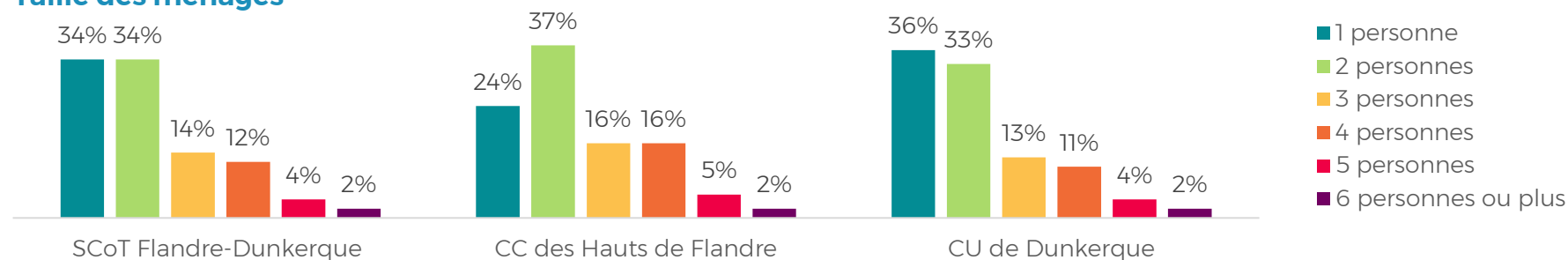
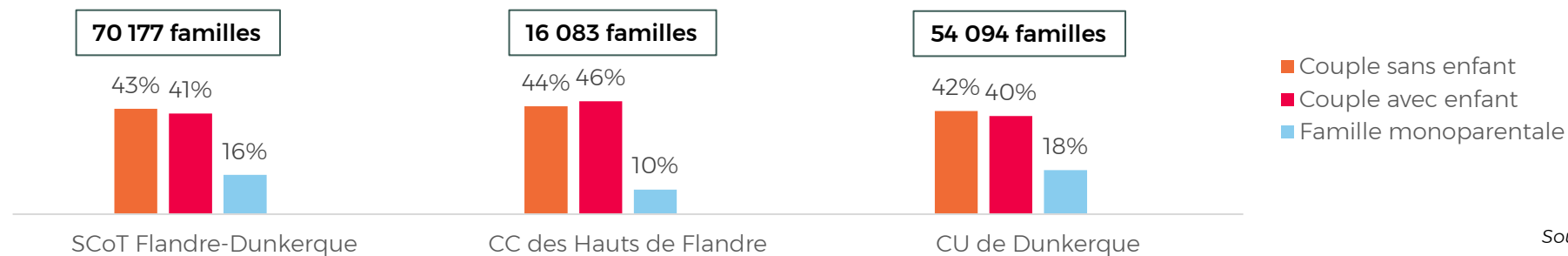
1. Contexte territorial

Un territoire à la population vieillissante avec plus d'1/3 des ménages de plus de 60 ans

Une population arrivée lors de l'industrialisation entre 1950 et 1980, qui est restée sur place.

Profils des ménages locaux

SCoT Flandre-Dunkerque : 107 495 ménages – CC des Hauts de Flandre : 21 479 ménages – CU de Dunkerque : 86 016 ménages

Âge des ménages**Taille des ménages****Familles**

Source : INSEE 2020

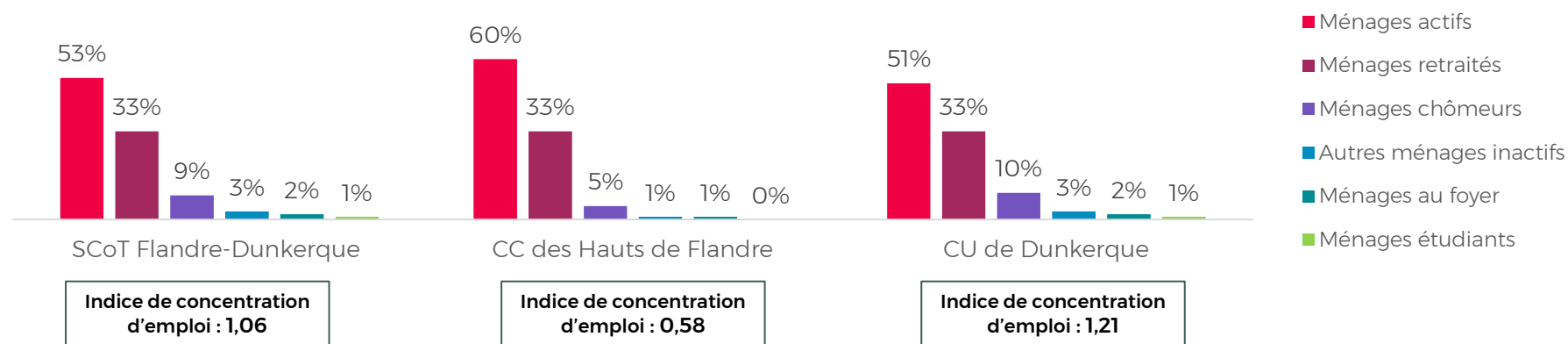
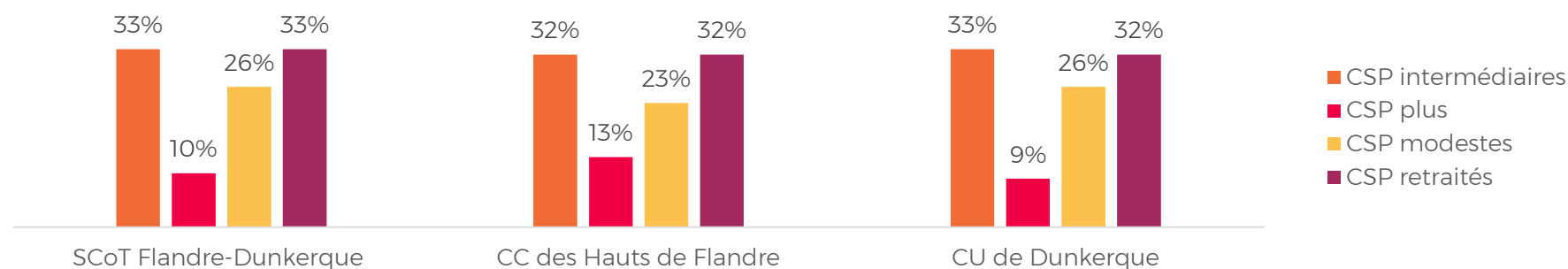
1. Contexte territorial

Un territoire caractérisé par un nombre élevé de ménages retraités (33%), un nombre de ménages chômeurs développé sur la CU de Dunkerque (10%) et une faible part de CSP+ (9%)

Structurellement, la part des CSP+ est faible et constitue un enjeu d'attractivité pour la CUD

Profils des ménages locaux

SCoT Flandre-Dunkerque : 107 495 ménages – CC des Hauts de Flandre : 21 479 ménages – CU de Dunkerque : 86 016 ménages

Activités des ménages**CSP des ménages**

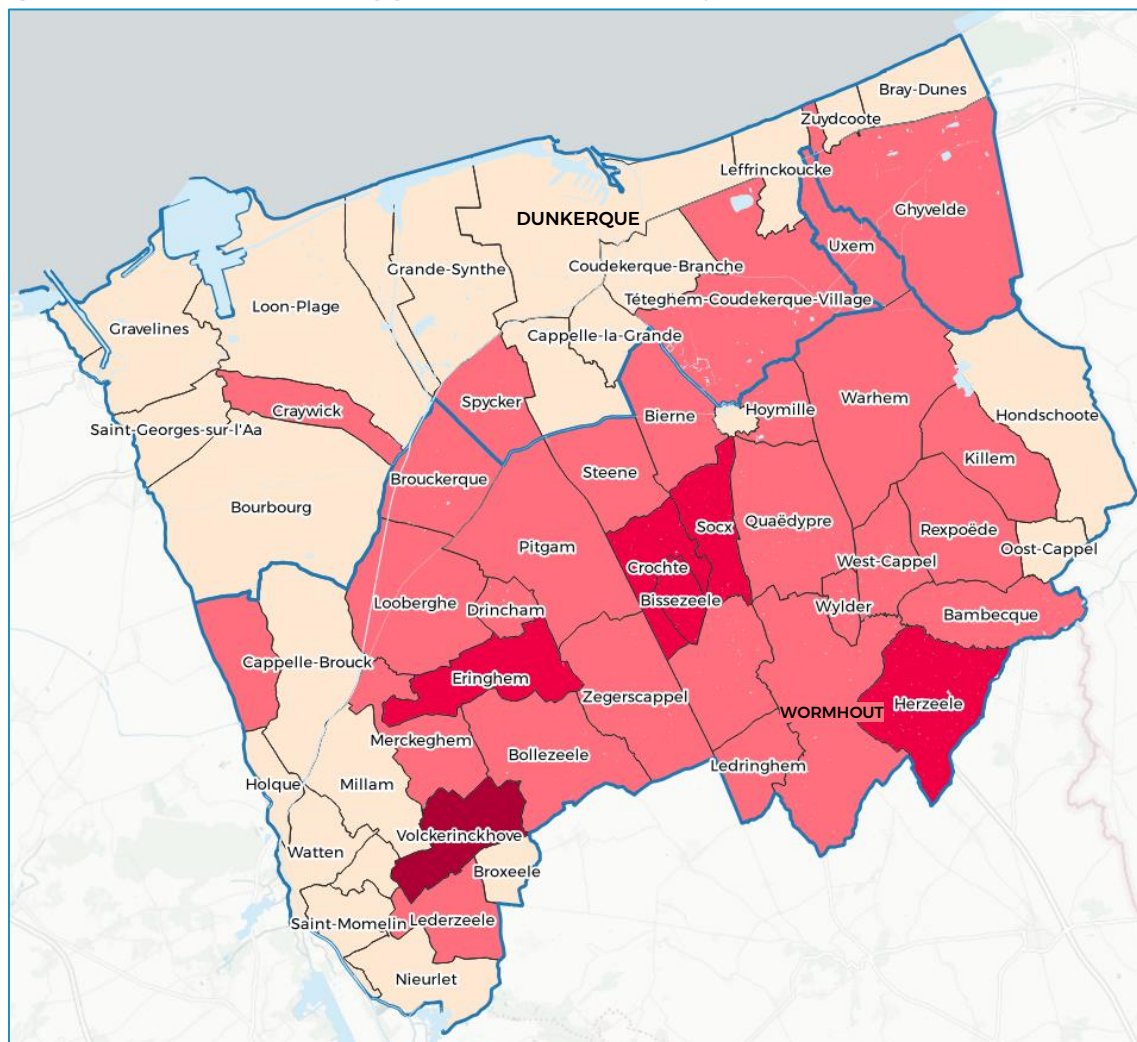
Source : INSEE 2020

1. Contexte territorial

Une part de CSP+ limitée sur le territoire, mais une présence plus forte dans la CC des Hauts de Flandre

Les CSP+ résident davantage dans l'arrière-pays, au caractère rural, avec une connexion rapide à Dunkerque et Lille

Où se concentrent les CSP+ sur le territoire ?



SCoT Flandre-Dunkerque

Part de CSP + : 10%
33 communes concentrent + de 10% de CSP +



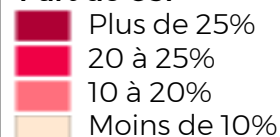
CC des Hauts de Flandre

Part de CSP + : 13%
29 communes concentrent + de 10% de CSP + (sur 40 communes)

CU de Dunkerque

Part de CSP + : 9%
4 communes concentrent + de 10% de CSP + (sur 17 communes)

Part de CSP +

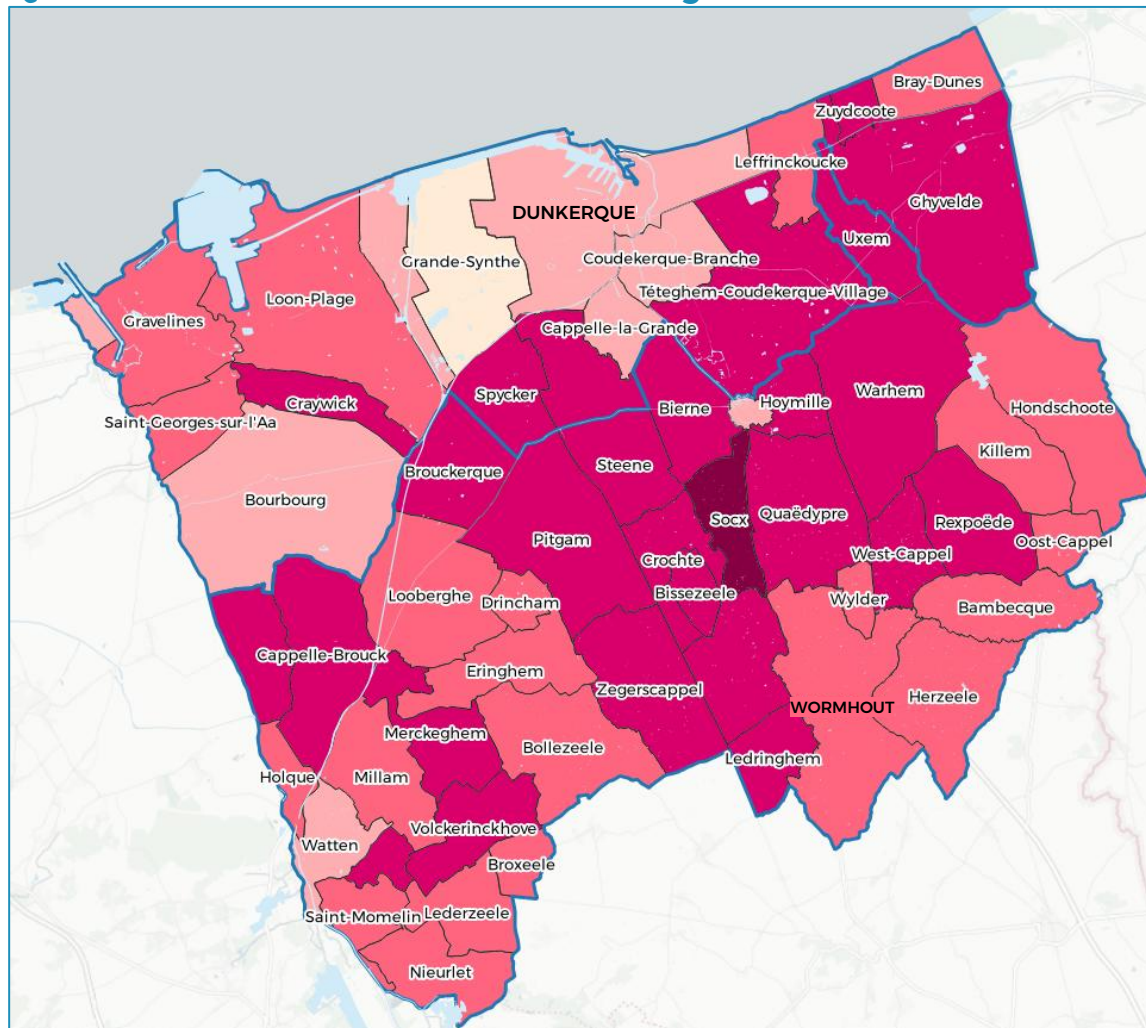


Source : FILOSOFI 2020

1. Contexte territorial

Un revenu médian de 2 560 €/mois pour les ménages du SCoT Flandre-Dunkerque, des niveaux de revenus plus importants sur la CC des Hauts de Flandre

Quels sont les revenus médians des ménages locaux ?



Source : FILOSOFI 2020

SCoT Flandre-Dunkerque

Revenu médian mensuel net
2 560 €/mois



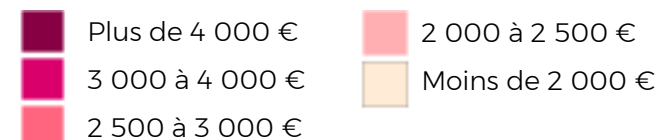
CC des Hauts de Flandre

Revenu médian mensuel net
3 060 €/mois

CU de Dunkerque

Revenu médian mensuel net
2 440 €/mois

Revenu médian mensuel (2020)



1. Contexte territorial

Des budgets en accession aidée compris entre 115 et 195 K€ et en accession libre entre 160 et 270 K€ (hors PTZ)

Capacités budgétaires des ménages • SCoT Flandre-Dunkerque

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Sans PTZ	
				Budget max. Apport=10%	Budget max. Apport=25%
1er Décile	820€	210€	270€	52 600€	63 100€
2ème Décile	1 400€	350€	460€	89 600€	107 500€
3ème Décile	1 810€	450€	600€	115 500€	138 600€
4ème Décile	2 180€	540€	720€	139 100€	166 900€
5ème Décile	2 560€	640€	840€	163 500€	196 200€
6ème Décile	3 010€	750€	990€	192 100€	230 500€
7ème Décile	3 530€	880€	1 170€	225 500€	270 700€
8ème Décile	4 230€	1 060€	1 390€	269 900€	323 800€
9ème Décile	5 390€	1 350€	1 780€	344 200€	413 100€

Locatif social	Accession aidée	Cœur de cible en promotion immobilière
1er - 3ème décile	3ème - 5ème décile	5ème - 7ème décile

Des modalités qui évoluent pour le PTZ (2024-2027)

Un dispositif « PTZ » prolongé jusqu'en 2027, qui évolue et permet d'en faire bénéficier à davantage de ménages avec une forte hausse des plafonds

- Réservé aux primo-accédants
- Dans les zones A, A bis et B1 : s'applique uniquement pour les logements neufs en collectif (hors accession sociale)
- Dans les zones B2 et C : s'applique uniquement pour les logements anciens avec travaux (les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération)
- Des plafonds de revenus fortement réhaussés afin d'en faire bénéficier à davantage de ménages (de 7% à 30% selon les zones et les tranches de revenus)
- Augmentation à 50% de la quotité du projet finançable par le PTZ (contre 40% précédemment)

*Pour une quotité à 50% le montant du PTZ ne peut excéder 100 000€
 Pour une quotité à 40% le montant du PTZ ne peut excéder 80 000€
 Pour une quotité à 20% le montant du PTZ ne peut excéder 40 000€*

Capacités financières des ménages locaux, note méthodologique :

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5^{ème} décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages. Le budget est calculé sur la base de 10% d'apport correspondant à celui des primo-accédants, tandis que celui calculé avec 25% d'apport est celui des investisseurs ou secundo-accédants.

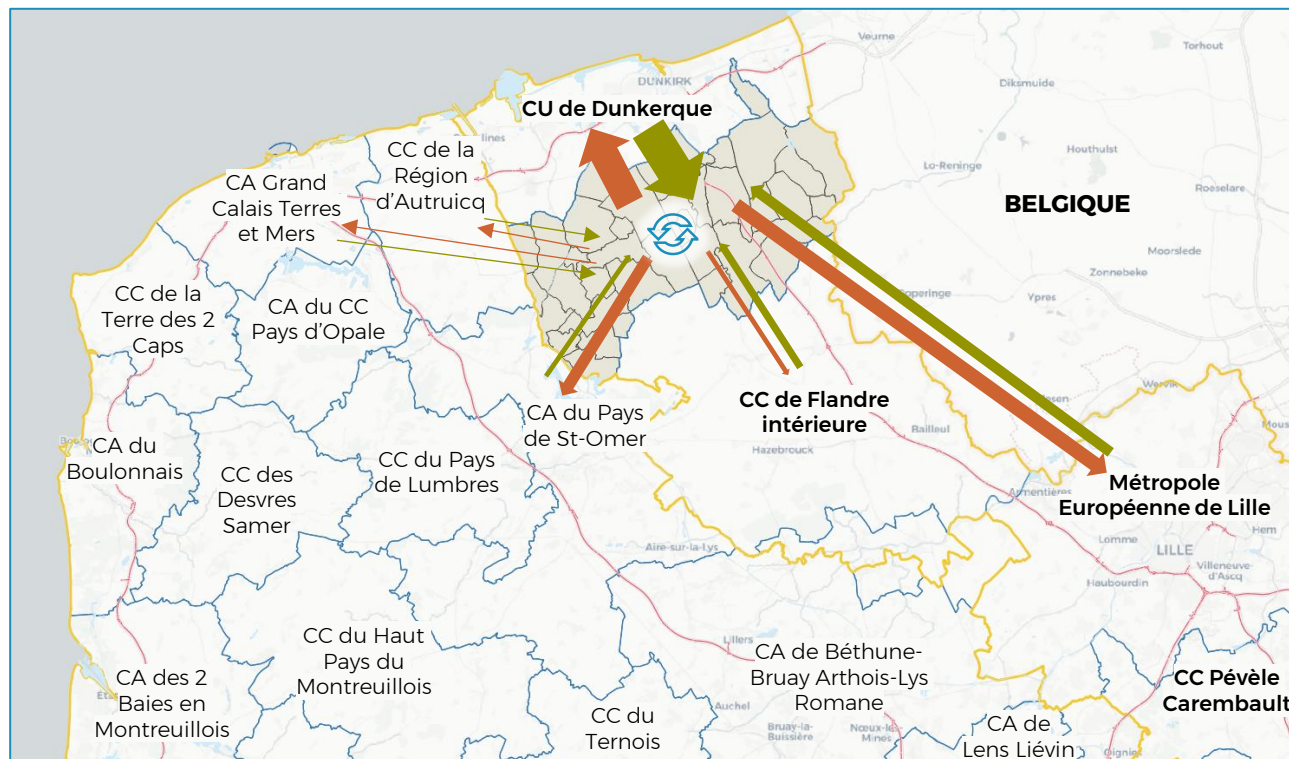
Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 4,11 % assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 et 25 %, sans PTZ.

Source : Données FILOSOFI 2020, retravaillées ADEQUATION

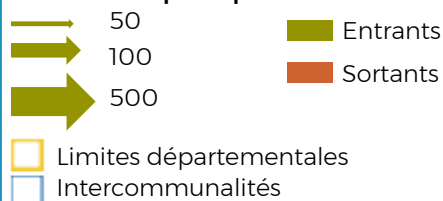
1. Contexte territorial

Des migrations résidentielles essentiellement internes à la CC des Hauts de Flandre ou en direction de la CUD, puis qui s'étendent au reste du département du Nord

Migrations résidentielles - CC des Hauts de Flandre



Volume des principaux flux

Migrations internes
903 ménages

Migrations internes

41 % déménagent sans changer de commune
59 % changent de commune au sein de la CC des Hauts de Flandre

Entrants
932 ménages

Provenance des entrants

79 % proviennent du **Nord**

(63 % de la CU de Dunkerque
 8% de la CC des Flandre Intérieure
 7% de Métropole Européenne de Lille)

10 % quittent le département du **Pas de Calais**
 (4% de la CA du Pays de Saint-Omer,
 3% quittent la CC de la Région d'Audruicq)
2 % viennent d'un département d'Outre-Mer

Sortants
991 ménages

Destination des sortants

68 % restent sur le département du **Nord**
 (49 % partent sur la CU de Dunkerque,
 11 % sur la Métropole Européenne de Lille)

17 % s'installent dans le **Pas de Calais**
 (9% sur la CA du Pays de Saint-Omer)

14 % s'installent dans **une autre région** (en métropole)

Source : INSEE 2020

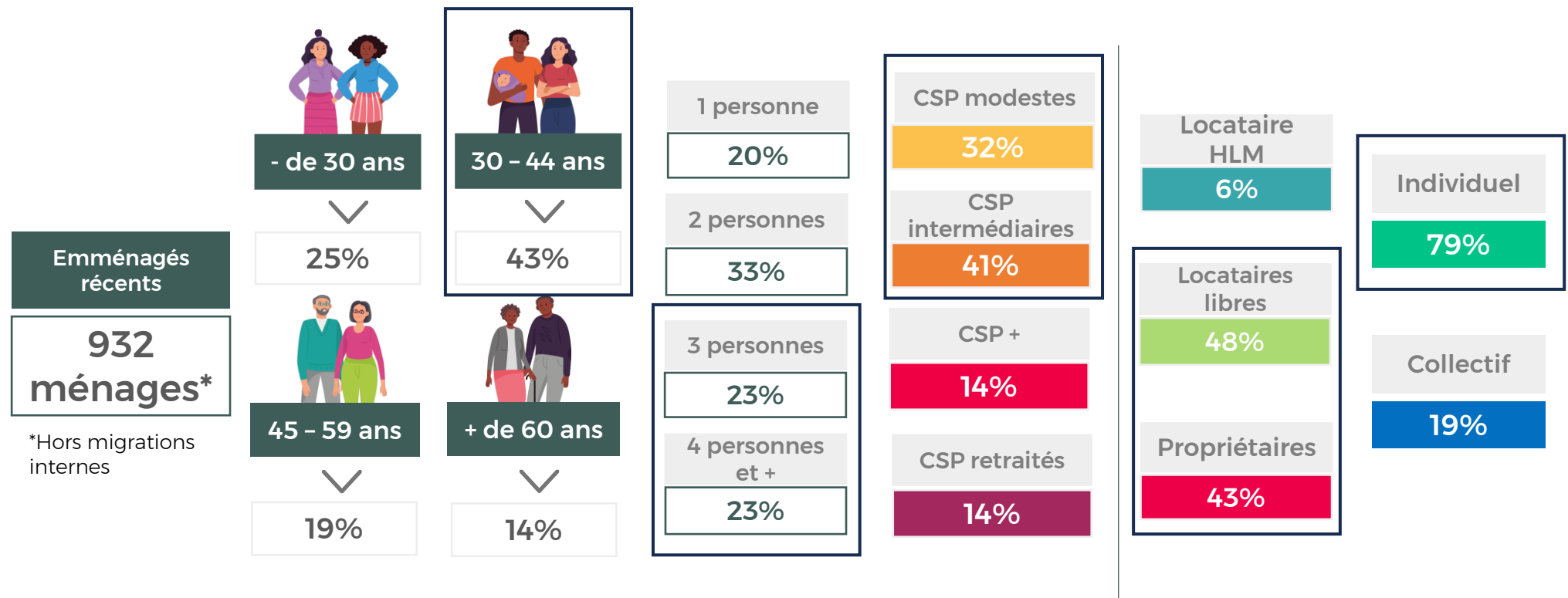
1. Contexte territorial

A l'échelle de la CC des Hauts de Flandre, les ménages entrants sont principalement de jeunes ménages (68% de moins de 44 ans), familiaux (46% de ménages de 3 pers. et +)

Un territoire qui attire les familles qui avancent dans leur parcours résidentiel

Profils des ménages locaux emménagés récemment

CC des Hauts de Flandre – Emménagés récents : 932 ménages*

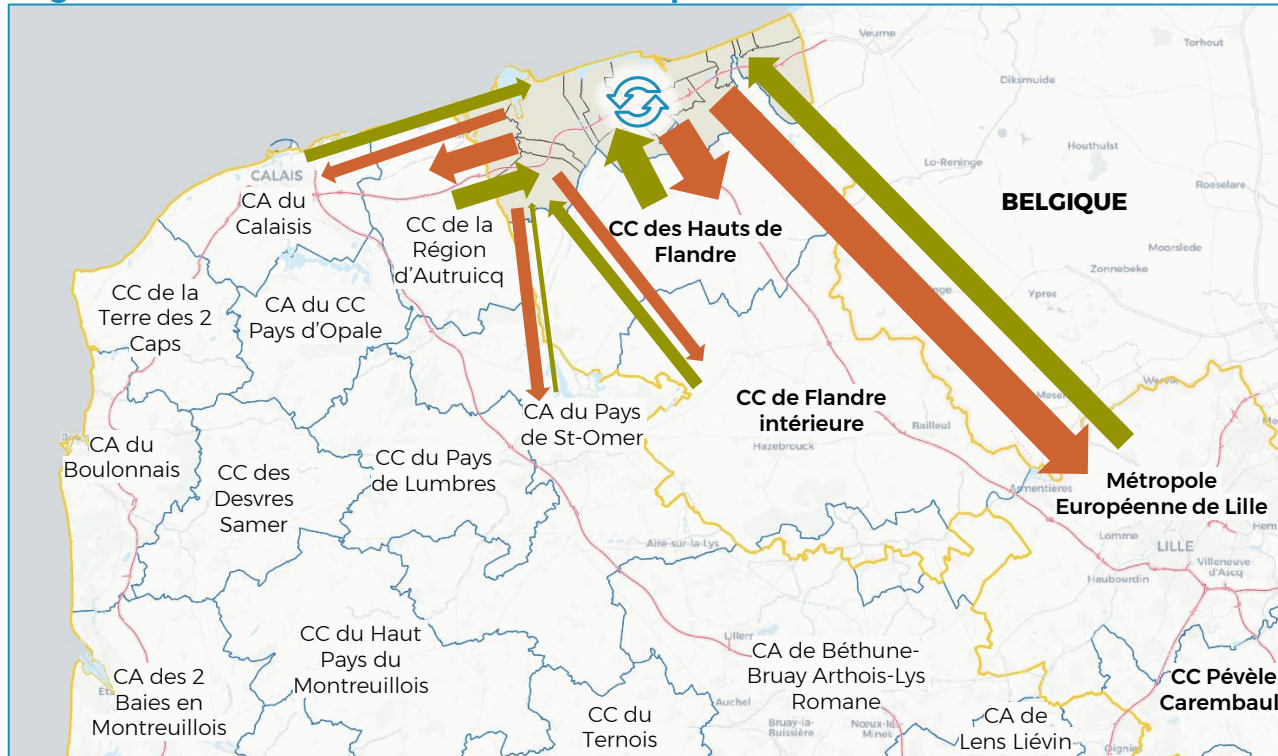


Source : INSEE 2020

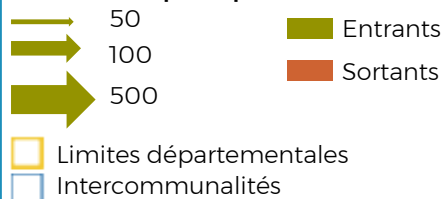
1. Contexte territorial

Des migrations résidentielles essentiellement internes à la CU de Dunkerque, et en lien avec la CC des Hauts de Flandre

Migrations résidentielles - CU de Dunkerque



Volume des principaux flux



Migrations internes

6 409 ménages

Migrations internes

66 % déménagent sans changer de commune

34 % changent de commune au sein de la CU de Dunkerque

Entrants

2 069 ménages

Provenance des entrants

42 % proviennent du Nord

(23 % de la CC des Hauts de Flandre
12% de Métropole Européenne de Lille)

19 % quittent le département du Pas de Calais

(6% quittent la CC de la Région d'Audruicq,
3% de la CA du Pays de Saint-Omer)

9 % viennent de l'Etranger (7% hors de l'UE)

Sortants

2 798 ménages

Destination des sortants

45 % restent sur le département du Nord

(21 % partent sur la CC des Hauts de Flandre,
18 % sur la Métropole Européenne de Lille)

19 % s'installent dans le Pas de Calais

(8% sur la CA du Pays de Saint-Omer)

34 % s'installent dans une autre région (en métropole)

Source : INSEE 2020

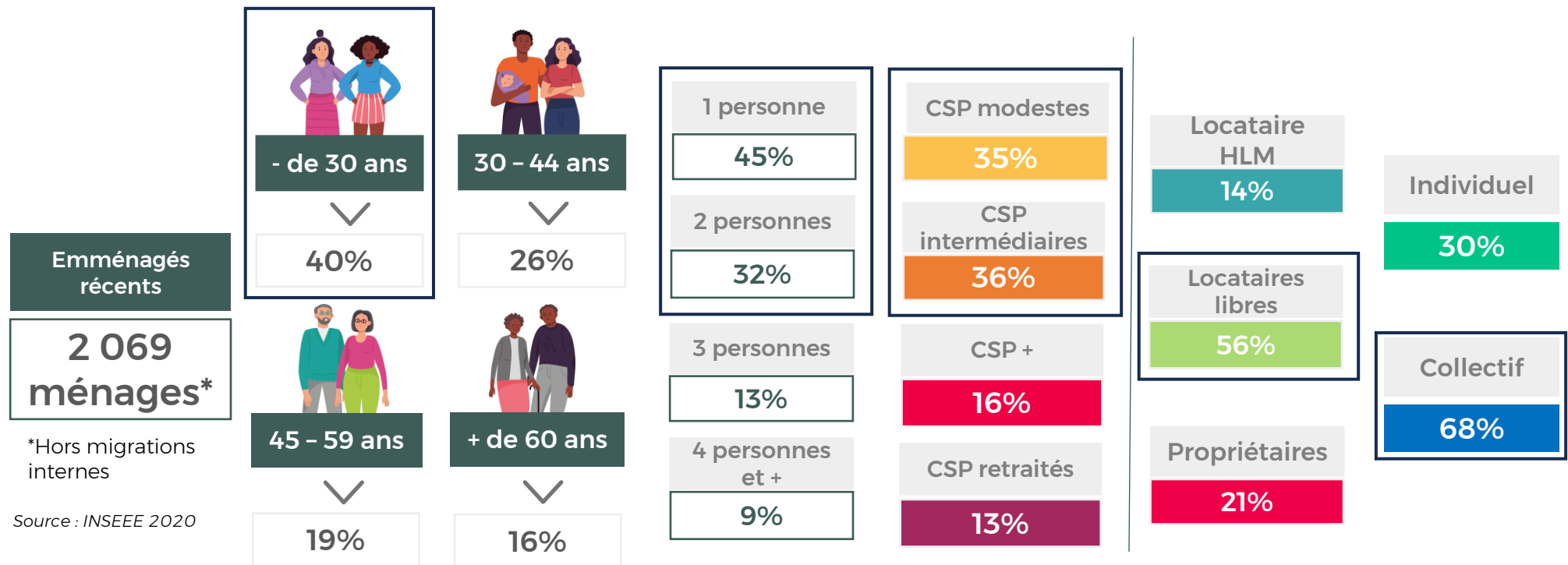
1. Contexte territorial

Au sein de la CU de Dunkerque, les ménages entrants sont principalement des petits ménages (77% de 1 à 2 pers.), jeunes (66% de moins de 44 ans), et locataires en collectif

Un profil de ménages caractéristique des pôles urbains, avec un petit pôle universitaire

Profils des ménages locaux emménagés récemment

CU de Dunkerque – Emménagés récents : 2 069 ménages*



Source : INSEE 2020

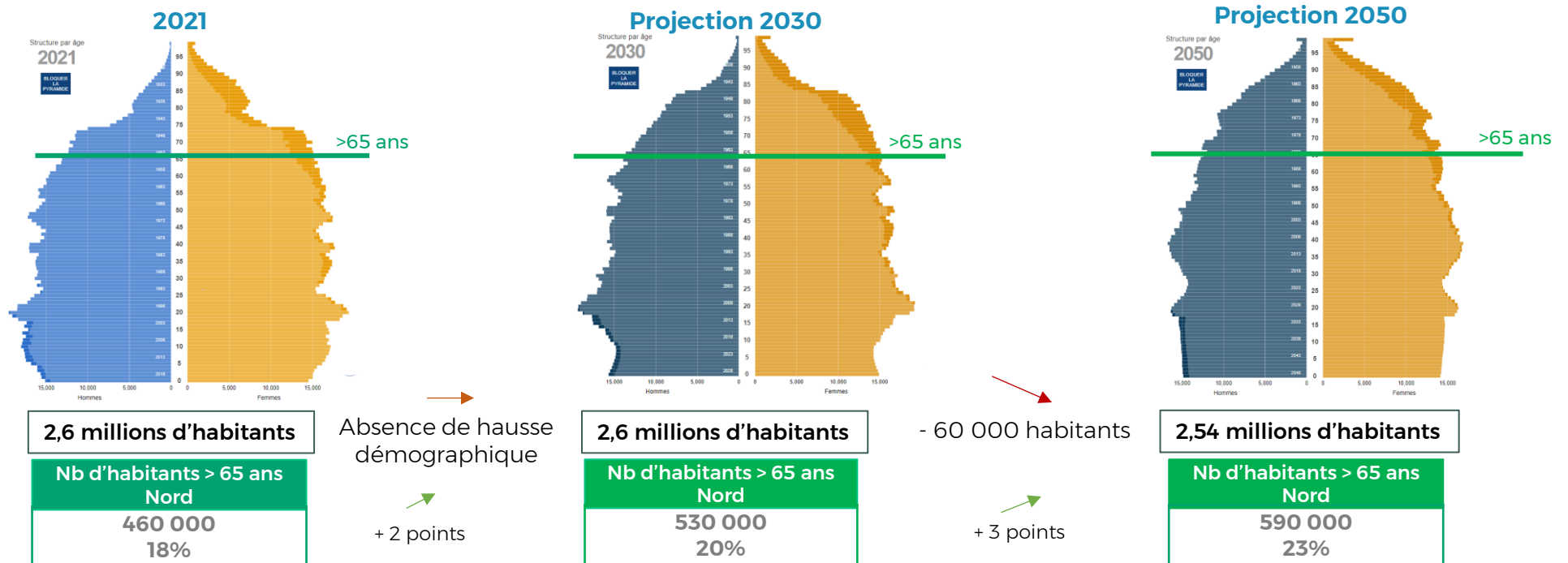
Un enjeu de l'adéquation de l'offre et de la demande de logements apparaît : la nécessité de **maintenir et de produire une offre de logements en petites typologies** (T1 et T2) en locatif. Pour répondre au besoin de la population présente, et des ménages qui emménagent.

1. Contexte territorial

Projections de la population dans le département du Nord à l'horizon 2050 : entre stagnation démographique et vieillissement de la population

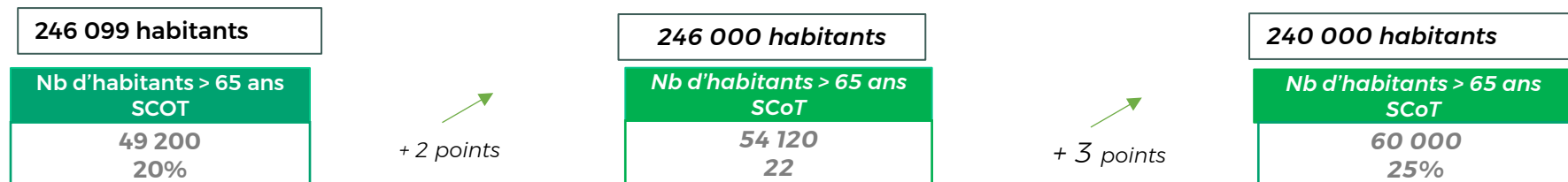
Les *projections départementales 2018-2070* reposent sur le modèle Omphale de l'INSEE (2022), qui permet de réaliser des projections infranationales. L'évolution de la population repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). **Les projections ne doivent pas être assimilées à des prévisions** : s'il est impossible de prédire comment évolueront exactement les différentes composantes démographiques dans le futur, il est possible, en se fondant sur ces hypothèses, d'en déduire comment la population évoluerait.

Pyramide des âges et projections de population (scénario central) – Département du Nord



Source : Insee, Omphale 2022 (scénarios central), Recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 et 2019

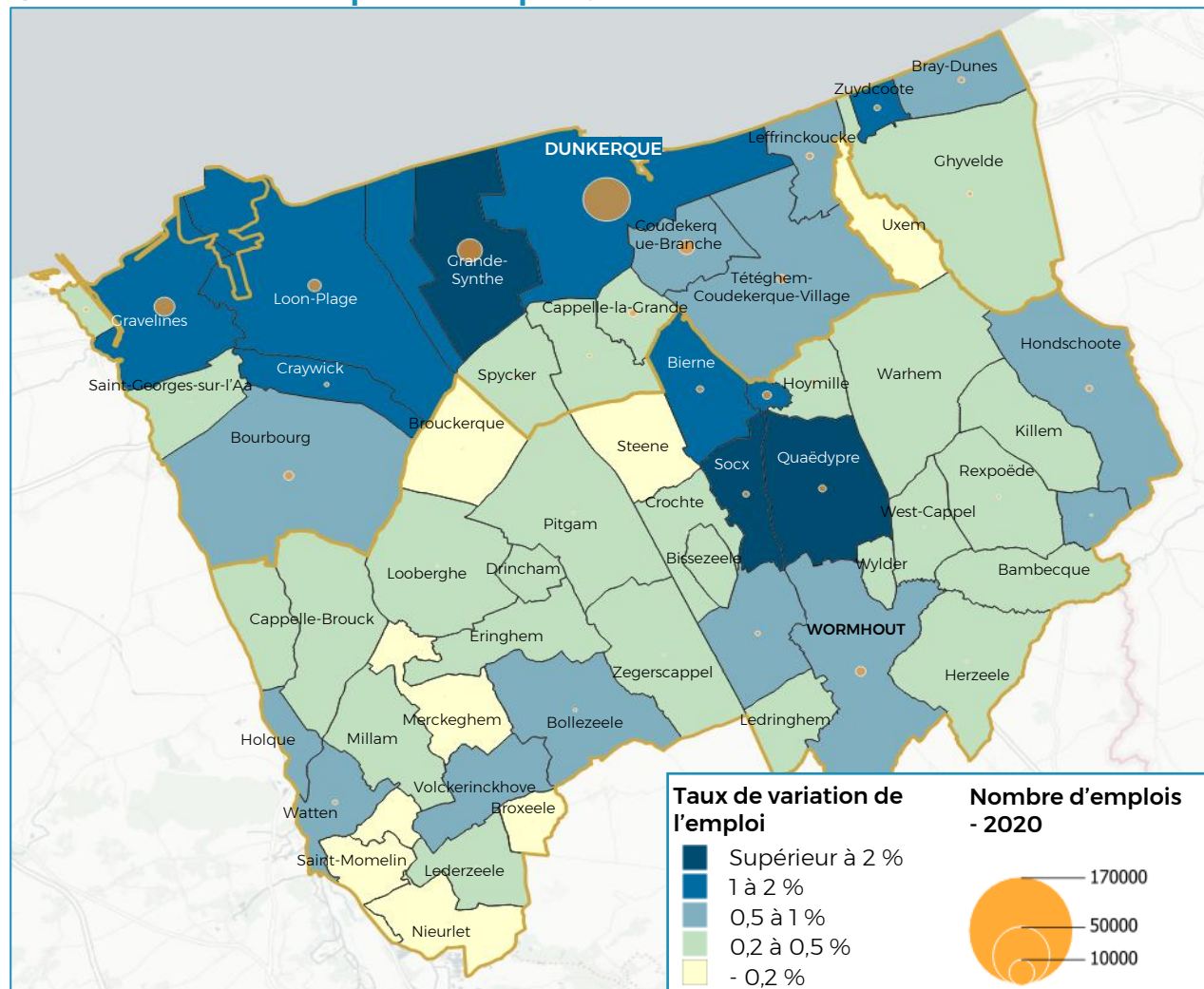
Hypothèse et projections de population (scénario central) – SCoT Flandre-Dunkerque



1. Contexte territorial

Dunkerque, pôle d'emploi majeur du territoire d'étude (50% des emplois). Une tendance à la baisse du nombre d'emploi qui va s'inverser avec les projets de réindustrialisation à venir

Où se concentrent les pôles d'emploi ?



SCoT Flandre-Dunkerque

96 208 emplois en 2020

Taux de variation d'emploi :
- 0,18%/an

Indice concentration d'emploi : 1,06



53% de ménages actifs

9% de ménages chômeur

CC des Hauts de Flandre

12 983 emplois
Taux de variation :
0,23%/an

CU de Dunkerque

83 225 emplois
Taux de variation :
0,17%/an

Indice de concentration d'emploi majeur du territoire

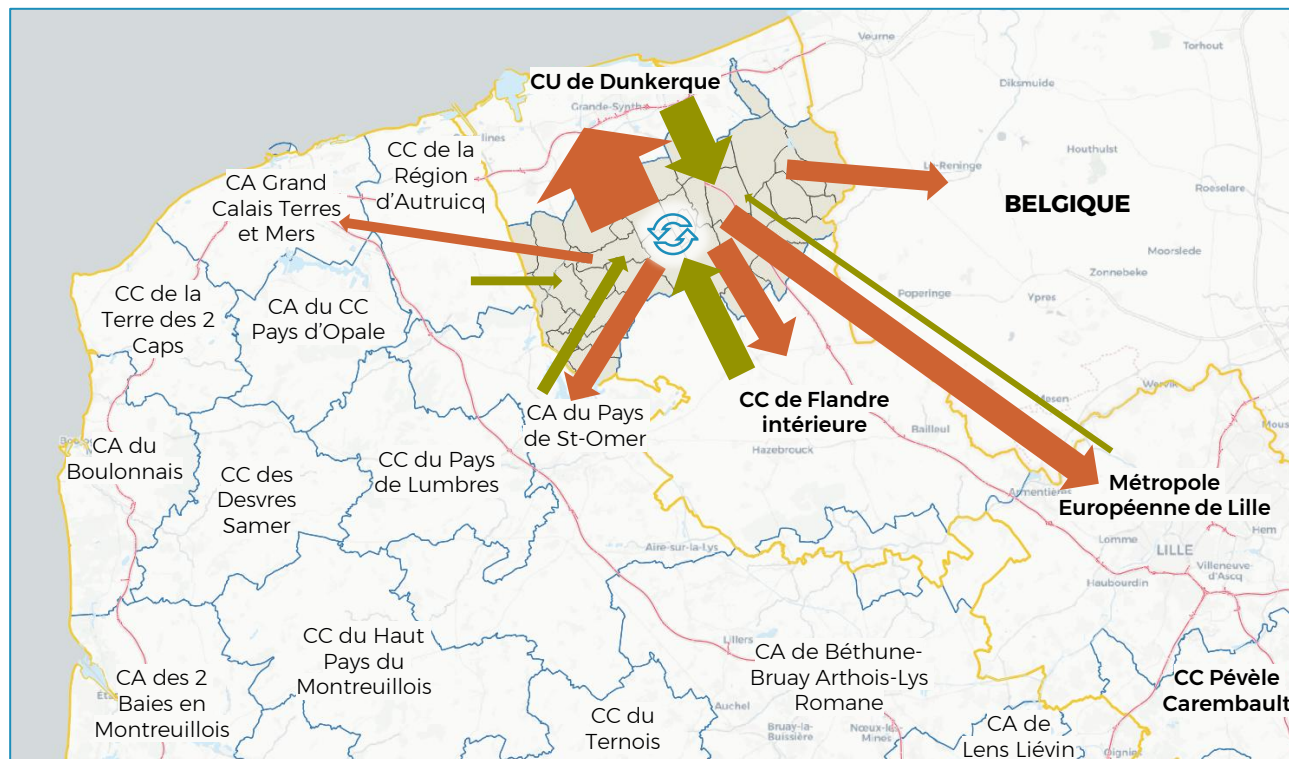
Dunkerque : 1,47
Gravelines : 2,0
Grande-Synthe : 2,16

* Entre 2014 et 2020.
Source : INSEE 2020

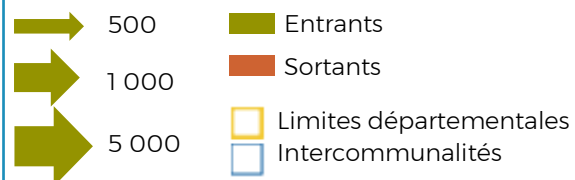
1. Contexte territorial

Seuls 35% des actifs résidants sur la CC des Hauts de Flandre y travaillent, les migrations pendulaires sont particulièrement développées avec les EPCI limitrophes. Une part des actifs de la CC des Hauts de Flandre sont des travailleurs transfrontaliers

Flux domicile-travail - CC des Hauts de Flandre



Volume des principaux flux domicile-travail



7 712 actifs résident et travaillent au sein de la communauté de communes

Actifs résidants et travaillant sur la CC des Hauts de Flandre

54 % résident et travaillent dans la même commune
46 % travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence

5 212 actifs travaillent sur la CC des Hauts de Flandre mais n'y résident pas

Où résident les actifs qui travaillent sur la CC des Hauts de Flandre ?

51 % résident sur la **CU de Dunkerque**
(20% résident à Dunkerque, 8 % à Coudekerque branche)
23 % résident sur la **CC des Flandres intérieures**
8% résident sur la **CA du Pays de Saint-Omer**

14 591 actifs résident sur la CC des Hauts de Flandre mais n'y travaillent pas

Où vont travailler les actifs résidants sur la CC des Hauts de Flandre?

65 % travaillent sur la **CA de Dunkerque**
(35% travaillent à Dunkerque, 12 % travaillent à Grande Synthe)
8% travaillent sur la **CC de Flandre intérieure**
7 % travaillent sur la **Métropole Européenne de Lille** (3% travaillent à Lille)

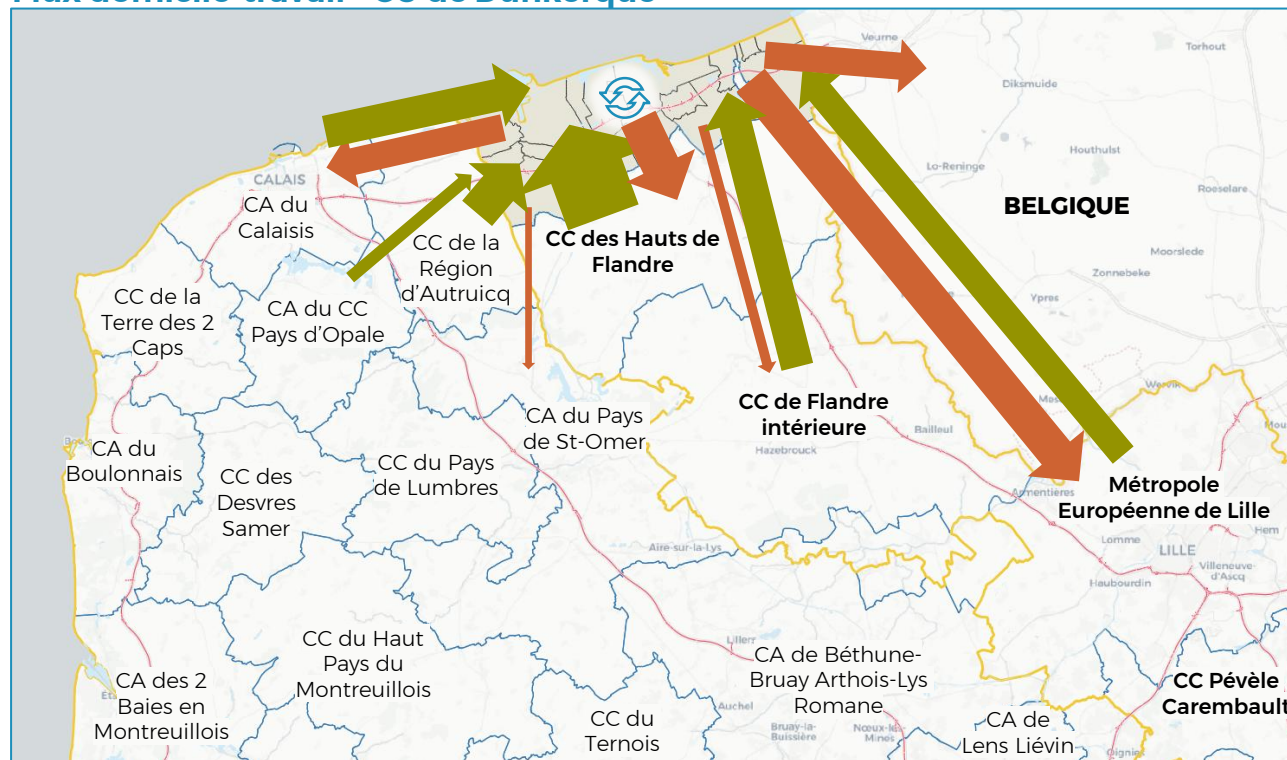
5% travaillent à l'Etrangers (dans l'UE)

Source : INSEE 2020

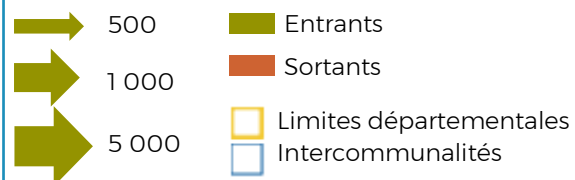
1. Contexte territorial

Plus de 80 % des actifs résidents sur la CU de Dunkerque y travaillent, de plus le territoire captent plus de 24 000 actifs qui résident aux alentours. Une part des actifs de la CU de Dunkerque sont des travailleurs transfrontaliers

Flux domicile-travail - CU de Dunkerque



Volume des principaux flux domicile-travail



57 994 actifs résident et travaillent au sein de l'agglomération

Actifs résidents et travaillant sur la CC des Hauts de Flandre

51 % résident et travaillent dans la même commune
49 % travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence

24 426 actifs travaillent sur la CU de Dunkerque mais n'y résident pas

Où résident les actifs qui travaillent sur la CU de Dunkerque ?

36 % résident sur la **CC des Hauts de Flandre**
17 % résident sur la **CC de la Région d'Audruicq**
11% résident sur la **CA Grand Calais Terres et Mers** (6% résident à Calais)

11 121 actifs résident sur la CU de Dunkerque mais n'y travaillent pas

Où vont travailler les actifs résidents sur la CU de Dunkerque?

24 % travaillent sur la **CC des Hauts de Flandre**
20 % travaillent sur la **Métropole Européenne de Lille** (11 % travaillent à Lille)
14% travaillent sur la **CA Grand Calais Terres et Mers** (10% travaillent à Calais)
14% travaillent à l'Etrangers (dans l'UE)
5% travaillent sur la **CC des Flandres intérieures**

Source : INSEE 2020

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Le SCoT du Flandre-Dunkerque, un territoire industriel en transitions**Un territoire historiquement industriel**

Dans les décennies **1960 et 1970**, la **présence de grands établissements industriels**, tels que les Chantiers de France, Usinor Dunkerque, leurs sous-traitants ou les activités induites, ont contribué au **dynamisme du marché du travail dunkerquois, et sa spécialisation industrielle**. Ces créations d'emplois importantes ont attiré de nombreux jeunes ménages. C'est en **1980** que **le contexte économique a profondément changé : le territoire étant touché de plein fouet par la crise de l'emploi industriel**.

Depuis, marqué par l'effondrement de la grande industrie (métallurgie et sidérurgie), **le territoire est porté par des politiques de reconversion diversifiant l'industrie vers de nouvelles activités** et le développement récent d'une économie dans laquelle industrie et services sont désormais étroitement liés, notamment pour permettre la maintenance des sites, faisant du Dunkerquois **le 1^{er} Pôle de maintenance industrielle de France**.

Sources : « Le Pôle métropolitain de la côte d'Opale face à son défi démographique » (INSEE 2018), CCI, Dunkerque-Promotion

Aujourd'hui, une activité industrielle qui se réinvente, tournée vers la décarbonation

Le développement économique du territoire du SCoT Flandre-Dunkerque, bénéficie d'une **politique forte des collectivités territoriales locales développées depuis 2014**. Sur le territoire, la stratégie de développement économique s'est tournée vers **l'industrie de demain**, avec la transformation de la plate-forme industrialo-portuaire qui s'appuie sur la décarbonation, le développement des voitures électriques et en particulier des batteries, ou encore la construction de nouveaux réacteurs nucléaires EPR.

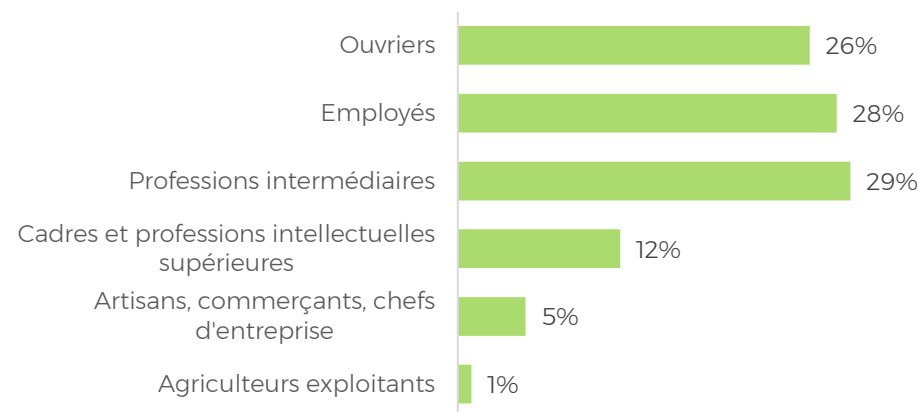
Grâce à la présence du Grand Port Maritime de Dunkerque, **le territoire garde une forte spécificité productive dans un environnement portuaire. La sidérurgie, le travail des métaux et la production d'énergie ont façonné le territoire qui s'est aujourd'hui diversifié**. Un tissu dense de sous-traitants et d'entreprises de services complètent l'écosystème industriel local.

Depuis 2021, **plusieurs projets d'implantation d'établissements ont récemment été annoncés**, avec notamment l'émergence d'un écosystème autour de la batterie électrique, et l'implantation de deux réacteurs EPR à Gravelines. Ces projets, à des stades plus ou moins avancés, **pourraient conduire à une évolution très rapide et très forte de l'emploi sur le territoire**. D'ici 2033, 24 000 emplois (directs et indirects) pourraient ainsi être créés

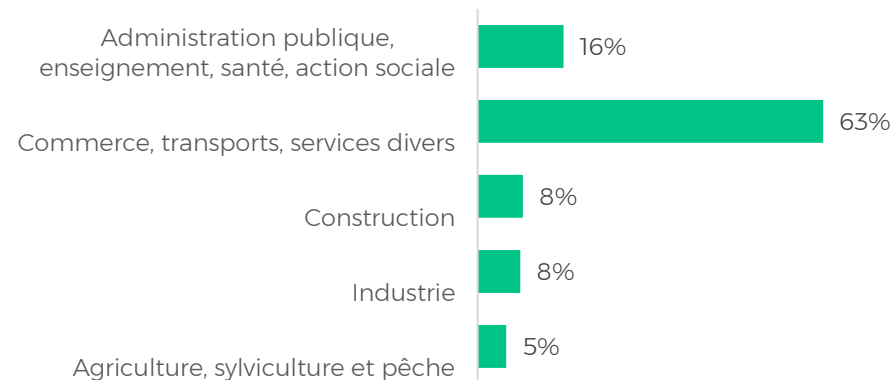
2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Un territoire marqué par la forte présence de l'administration publique (34% des emplois) et de l'industrie (20% d'ouvrier / employés à ce secteur)

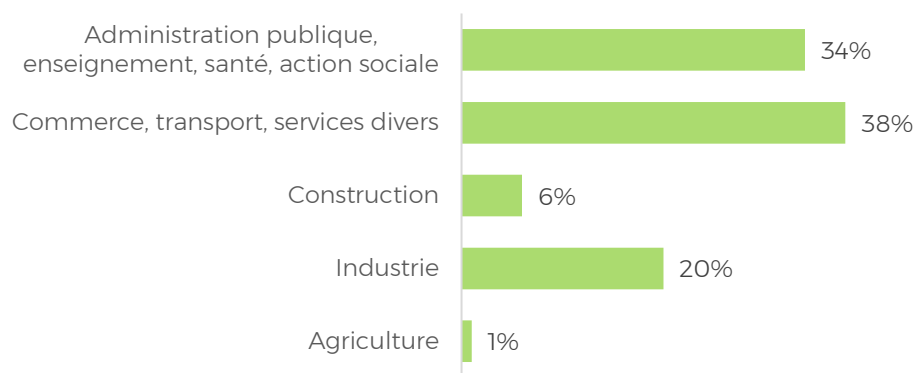
96 200 emplois, par catégorie socioprofessionnelle (2020) - SCoT Flandre-Dunkerque



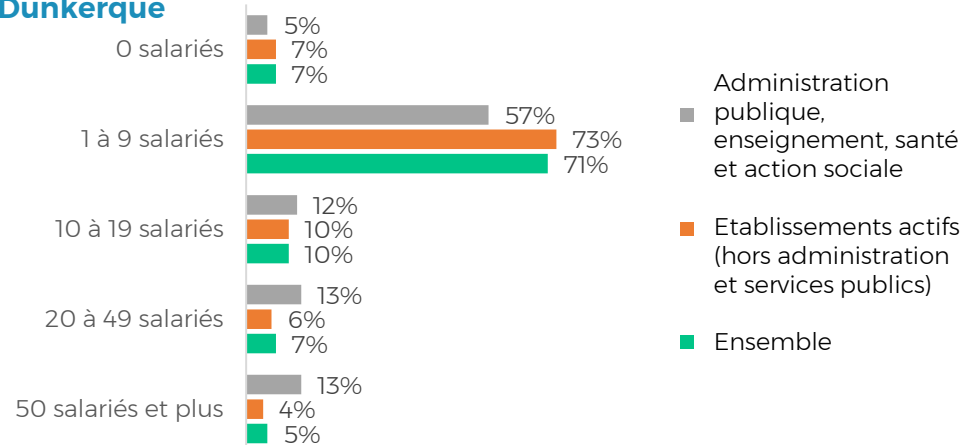
7 000 établissements actifs par secteur d'activité (2020) - SCoT Flandre-Dunkerque



96 200 emplois, par secteur d'activité (2020) - SCoT Flandre-Dunkerque



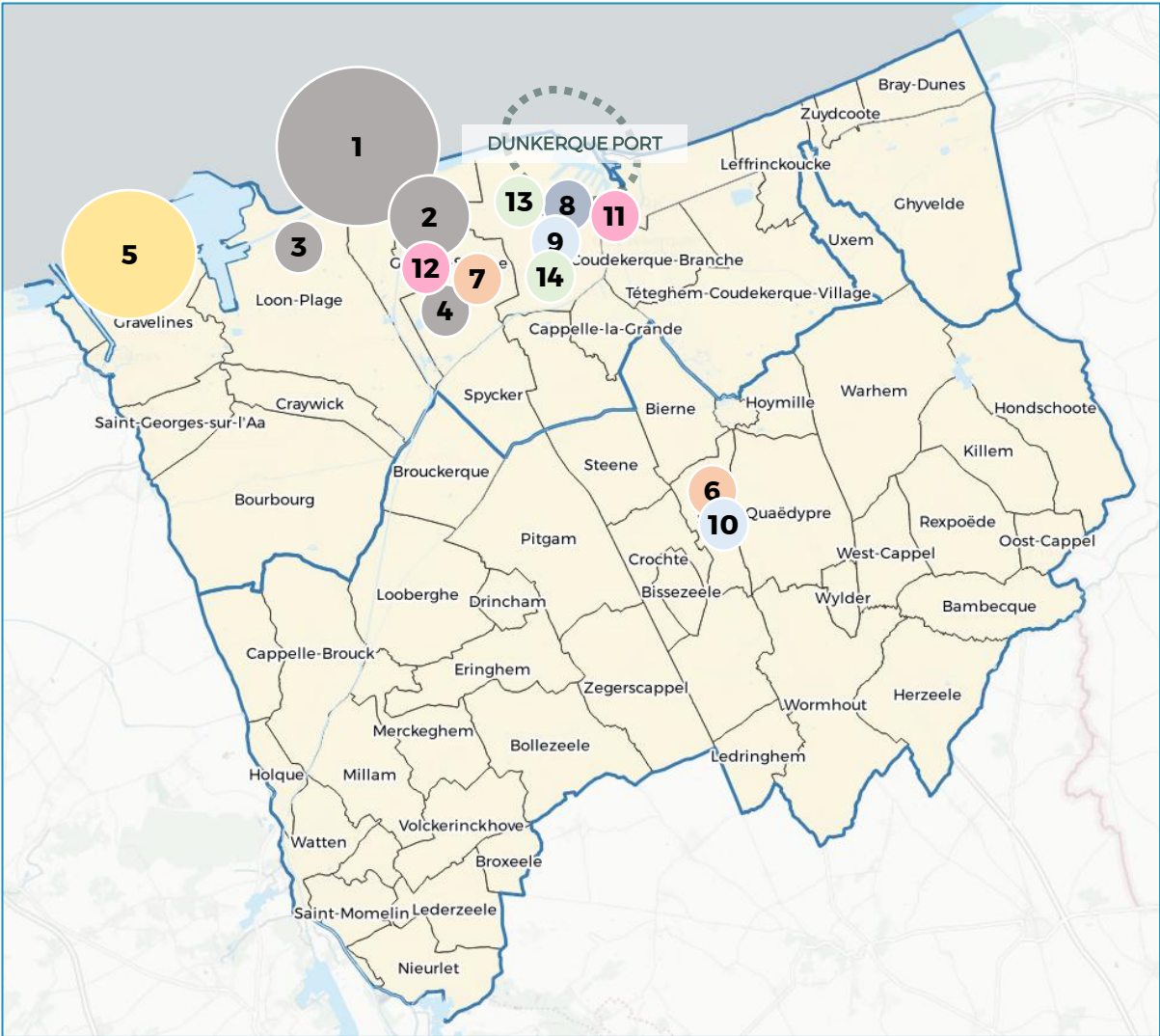
7 000 établissements actifs par taille (2020) - SCoT Flandre-Dunkerque



Source : INSEE 2020

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Focus sur les plus gros employeurs privés du SCoT Flandre-Dunkerque, Dunkerque et Grande-Synthe au cœur de la dynamique d'emploi



Sources : INSEE,, CCI, Dunkerque-Promotion, l'Annuaire des entreprises

Entreprises privées		ville	nb de salariés
Métallurgie et sidérurgie			
1	Arcelor Mittal	Grande Synthe	3900
2	Harsco Metals & Minerals	Grande Synthe	1200
3	Aluminium Dunkerque	Loon Plage	550
4	Dillinger France	Grande Synthe	520
Production D'électricité			
5	Edf	Gravelines	3000
Agroalimentaire			
6	Coca-cola	Socxs	400
7	Auchan France	Grande Synthe	600
Transports Urbains Et Logistique			
8	Soc Trpt Dunkerque Extensions	Dunkerque	410
Services			
9	Elior Services Proprete Et Sante	Socxs	500
10	Cap Dune	Coudekerque-Branche	450
Santé			
11	Aide Soins À Domicile Pour Personnes Âgées (ASDPA)	Dunkerque	500
12	Association Gestion Polyclinique	Grande Synthe	400
Pharmacie/chimie			
13	ASTRAZENECA	Dunkerque	500
14	Versalis	Dunkerque	400

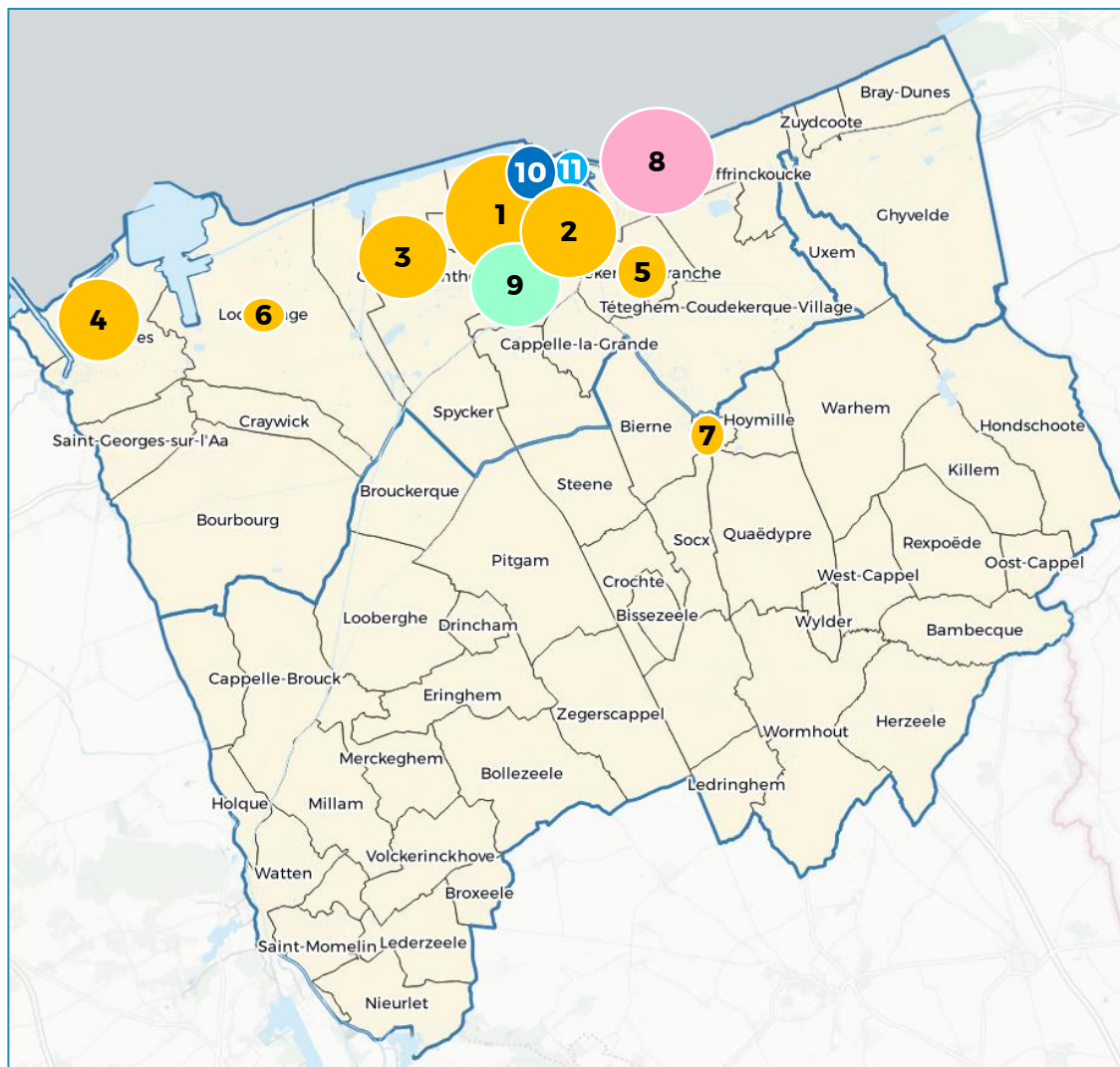
Focus sur le complexe industrialo-portuaire

7ème port
du Range nord
européen

+ de 14 000
Emplois (logistique,
transport, pêches)

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Focus sur les plus gros employeurs du secteur public du SCoT Flandre-Dunkerque, la Ville de Dunkerque et le Centre-Hospitalier sont les premiers employeurs du territoire



Sources : INSEE, CCI, Dunkerque-Promotion, l'Annuaire des entreprises

	Dénomination	ville	nb d'employés
1	COMMUNE DE DUNKERQUE	Dunkerque	2 400
2	CU DE DUNKERQUE	Dunkerque	1 000 à 1 999
3	COMMUNE DE GRANDE SYNTHÉ	Grande-Synthe	1 080
4	COMMUNE DE GRAVELINES	Gravelines	500 à 999
5	COMMUNE DE COUDEKERQUE BRANCHE	Coudekerque-Branche	500
6	COMMUNE DE LOON PLAGE	Loon Plage	250 à 499
7	CC DES HAUTS DE FLANDRE	Bergues	200
8	CENTRE HOSPITALIER DE DUNKERQUE	Dunkerque	2 300
9	UNIVERSITE DU LITTORAL COTE D'OPALE	Dunkerque	1 300
10	DIRECTION REGIONALE DES DOUANES DUNKERQUE (DRD)	Dunkerque	650
11	GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE	Dunkerque	380

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

L'offre transport en commun du SCoT Flandre-Dunkerque : un réseau de bus transfrontalier et gratuit. Un SERM Littoral labellisé en 2024

Une stratégie mobilité qui se traduit également par une ambition d'« usines sans parking »

Quelle offre de transport en commun ?



Projet européen transfrontalier

Dans le cadre du projet Interreg-V Transmobilité (2018-2022), **un réseau de 18 hubs de mobilité a été développé** de part et d'autre de la frontière

CU de Dunkerque

Depuis 2018, le réseau de bus DK'BUS est **100% gratuit 7 jours sur 7** (excepté le service de transport à la demande « Taxibus de nuit »)

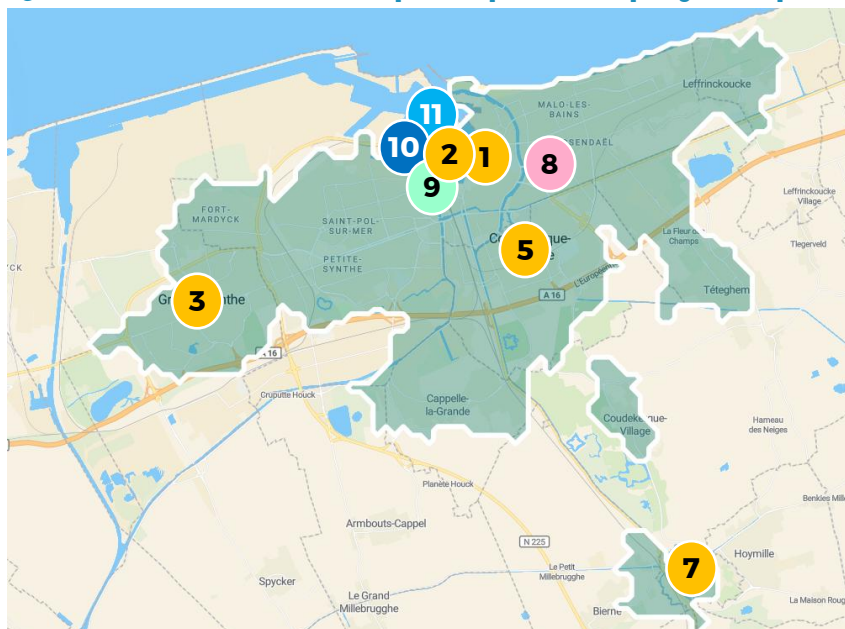
CC des Hauts de Flandre

En 2021, la communauté de communes des Hauts de Flandre prenait la compétence mobilité avec pour objectif de créer ses propres services. **En juin 2024, une 1^{ère} ligne de bus gratuite reliant son territoire à Dunkerque sera mise en service.**

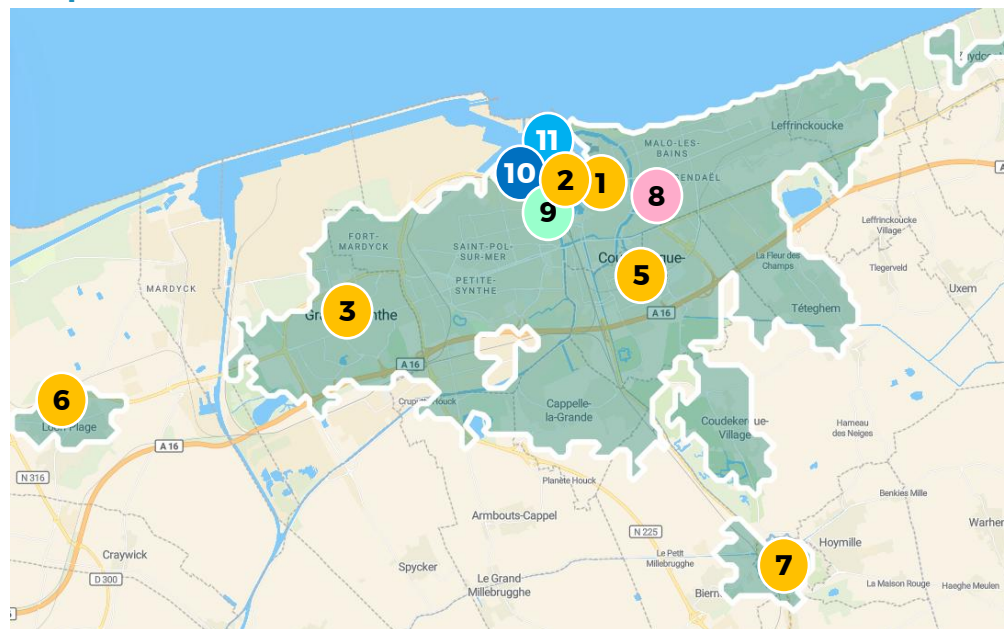
2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Un réseau de transport en commun performant qui permet de rejoindre rapidement les principaux employeurs du territoire, excepté la commune de Gravelines

Quelle accessibilité aux principaux employeurs publics en transport en commun ?



Zone accessible en **30 min** de trajet en transport en commun, du centre-ville de Dunkerque



Zone accessible en **45 min** de trajet en transport en commun, du centre-ville de Dunkerque

Plus gros employeurs du secteur public du SCoT Flandre-Dunkerque :

Collectivités territoriales

- 1 Commune de Dunkerque
- 2 CU de Dunkerque
- 3 Commune de Grande Synthe
- 4 Commune de Gravelines
- 5 Commune de Coudekerque Branche
- 6 Commune de Loon Plage
- 7 CC des Hauts de Flandre

Activités hospitalières

- 8 Centre Hospitalier de Dunkerque

Enseignement supérieur

- 9 Université du Littoral Côte D'opale

Administration publique générale

- 10 Direction Régionale Des Douanes Dunkerque (DRD)

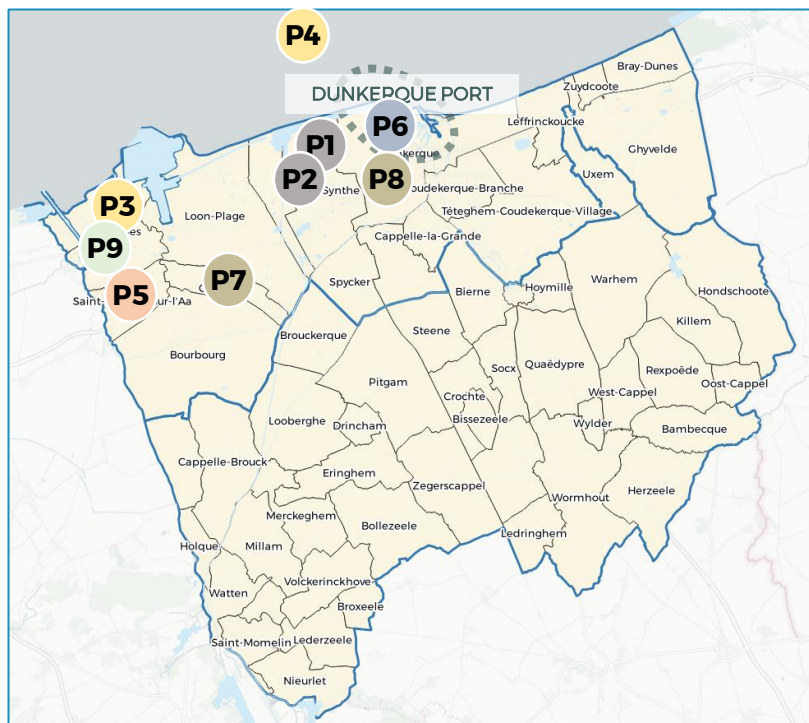
Services auxiliaires des transports par eau

- 11 Grand Port Maritime De Dunkerque

Au regard de futurs projets d'implantation d'emploi à Gravelines (notamment les chantiers des EPR), sa desserte en transport en commun est un enjeu pour le territoire.

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

La création de 16 000 nouveaux emplois annoncés sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque dans les années à venir, révèlent de nouveaux enjeux socio-économiques



Entreprises privées	ville	nb de recrutements envisagés
Métallurgie et sidérurgie		
Arcelor Mittal	Grande Synthe	1 000 à 1 500
Arcelor Mittal	Grande Synthe	100
Production D'électricité		
Edf	Gravelines	jusqu'à 8 000
Parc Eolien	Au large de Dunkerque	850
Agroalimentaire		
Clarebout	Saint-George sur l'Aa	320
Transports Urbains Et Logistique		
Complexe industrialo-portuaire	Dunkerque	860
Industrie		
Verkor	Craywick	1 200
Cluster Batteries	CU de Dunkerque	2 250
Pharmacie/chimie		
SNF Flocryl	Gravelines	180

+ de 16 000
Emplois à venir d'ici
les 10 prochaines
années

Soit **une**
augmentation
de 17% du
nombre d'emploi

Quels enjeux pour ce territoire ?

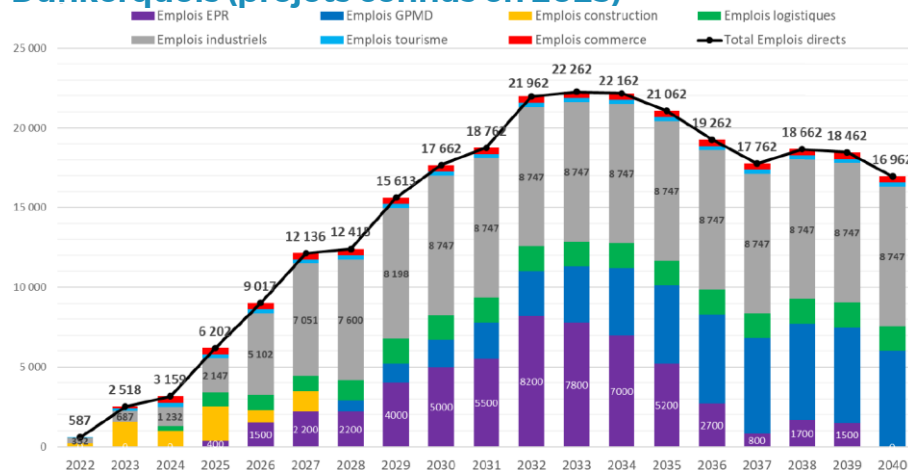
Ce boom de l'emploi représenterait, environs **24 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2033 (directes et indirectes)**, dont une grande partie serait localisée sur le secteur du Grand Port Maritime de Dunkerque. Ils sont pour partie liés à l'industrie et à l'énergie mais aussi à la construction des deux réacteurs EPR. Si ces créations se concrétisaient, cela constituerait **un enjeu majeur pour le territoire**. Une croissance d'une telle ampleur sur le marché du travail risque d'entraîner **un choc majeur sur l'attractivité du territoire en matière de migrations pendulaire et/ou résidentielles, déjà mis au défi du vieillissement de sa population et de la décroissance de sa population active**. Les **enjeux socio-économiques** apparaissent fort pour ce territoire dans les années à venir.

Sources : INSEE,, CCI, Dunkerque-Promotion, DREETS

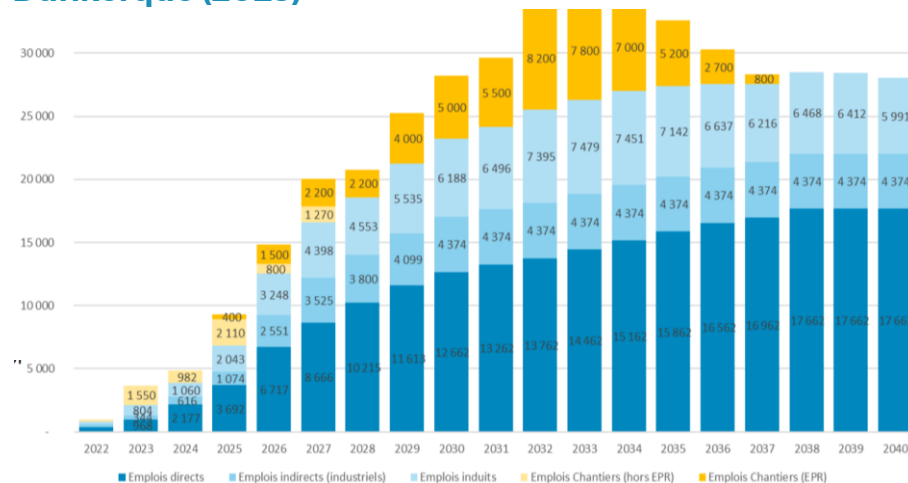
2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Au-delà des emplois directs annoncés, la création de nombreux nouveaux emplois induits et indirects sur le territoire dans les années à venir, révèlent des enjeux de logements pour les habitants et les nouveaux arrivants

Créations nettes d'emplois attendues dans les projets du Dunkerquois (projets connus en 2023)



Prévisions d'emplois cumulés créés sur la CU De Dunkerque (2023)



Selon l'AGUR (2024), en pic, 34 000 emplois supplémentaires sont attendus, dont:

- 18 000 emplois directs pérennes (dont environ 9 000 emplois strictement industriels, entraînant la création de 4 500 emplois industriels indirects)
- 8 200 emplois liés aux chantiers

7 500

Emplois induits à venir
d'ici les 10 prochaines années*

4 500

Emplois indirects
(hors industriels)*

*Ratio d'emplois indirects : 1 emploi industriel permet de créer 0,5 emploi indirect sur le territoire

*Ratio d'emplois induits : 1 million d'euro de masse salariale = 9 emplois créés => 0,28

Habitat et nouvelles implantations industrielles, des enjeux pour le territoire

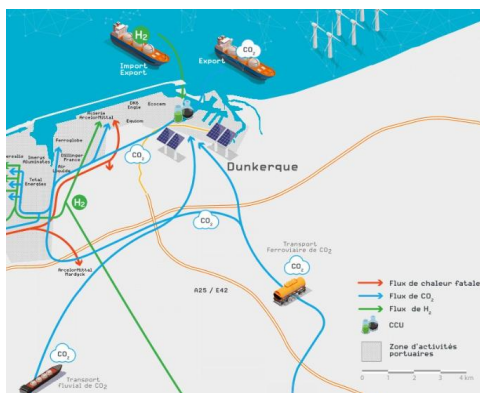
Pour les emplois pérennes, il est envisagé :

- 30 % de recrutement sur la CU de Dunkerque**, 30% sur les territoires voisins et 40% à l'externe
- 2/3 des nouveaux arrivants sur la CUD**, 1/3 sur les territoires voisins
- Un besoin de 4 300 hébergements temporaires**
- Un besoin de 7 770 logements supplémentaires sur la CU De Dunkerque (dont 6 200 à 10 ans)** et 3 300 sur les territoires voisins

Source : « Habitat et implantations industrielles » - Eléments de cadrage et chiffres clés, Dunkerque Grand Littoral Communauté Urbaine, 2024

2. Analyse du tissu économique du SCoT Flandre-Dunkerque

Focus sur les autres grands projets à venir sur le SCoT Flandre-Dunkerque, entre recherches, innovation, et urbanisme la Ville de Dunkerque concentre les projets



DUNKERQUE, 1er HUB H2 ET CO2 de France (projet en études)

Bassin industriel majeur et première plateforme énergétique d'Europe, le territoire dunkerquois se destine à devenir un modèle de l'industrie décarbonée française. Dunkerque vise la neutralité carbone en 2050 et travaille au développement d'un écosystème hydrogène de grande ampleur sur le périmètre de la zone industrialo-portuaire.



Un nouveau lieu dédié à l'innovation (horizon 2025)

Euraénergie ouvrira ses portes sur le Môle 2 à Dunkerque. Ce parc d'activités et de formation lié à la transition énergétique de l'industrie, abritera un pôle de recherche et développement sur l'industrie du futur, avec des halles technologiques pour permettre aux entreprises, d'expérimenter et d'innover.

- 4 400 m² composé de show-room, campus, locaux partagés, incubateur, halles technologiques.
- plus de 10 000 m² de locaux tertiaires à la vente ou la location



L'extension de la Marina de Dunkerque (horizon 2030)

Projet porté par la Ville, avec l'appui de la Communauté urbaine, de redynamisation du secteur du port de plaisance. 3 axes sont annoncés : renforcer le port de plaisance (doubler le nombre d'anneaux qui passera de 220 à 450, de nouveaux services maritimes), améliorer l'attractivité du quai (animation, commerces, restaurants, etc.), développer des services et activités maritimes (une nouvelle capitainerie ainsi que le Centre Régional de Voile). A cela s'ajoute l'annonce d'environ 200 logements.

Et les équipements publics ?

A ce jour, aucun grand projet d'équipement n'a été annoncé à l'échelle du SCoT de Flandre-Dunkerque, hors si le boom de l'emploi d'environ **24 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2033 (directes et indirectes)**, viendraient à se concrétiser, le besoin en équipements et services augmenterait de façon significative en étudiant de façon prospective l'évolution de la population dunkerquoise : vieillissement de la population, composition des ménages et besoins associés.

Sources : Vecteur +, Dunkerque-Promotion, CU de Dunkerque, Dunkerque Port

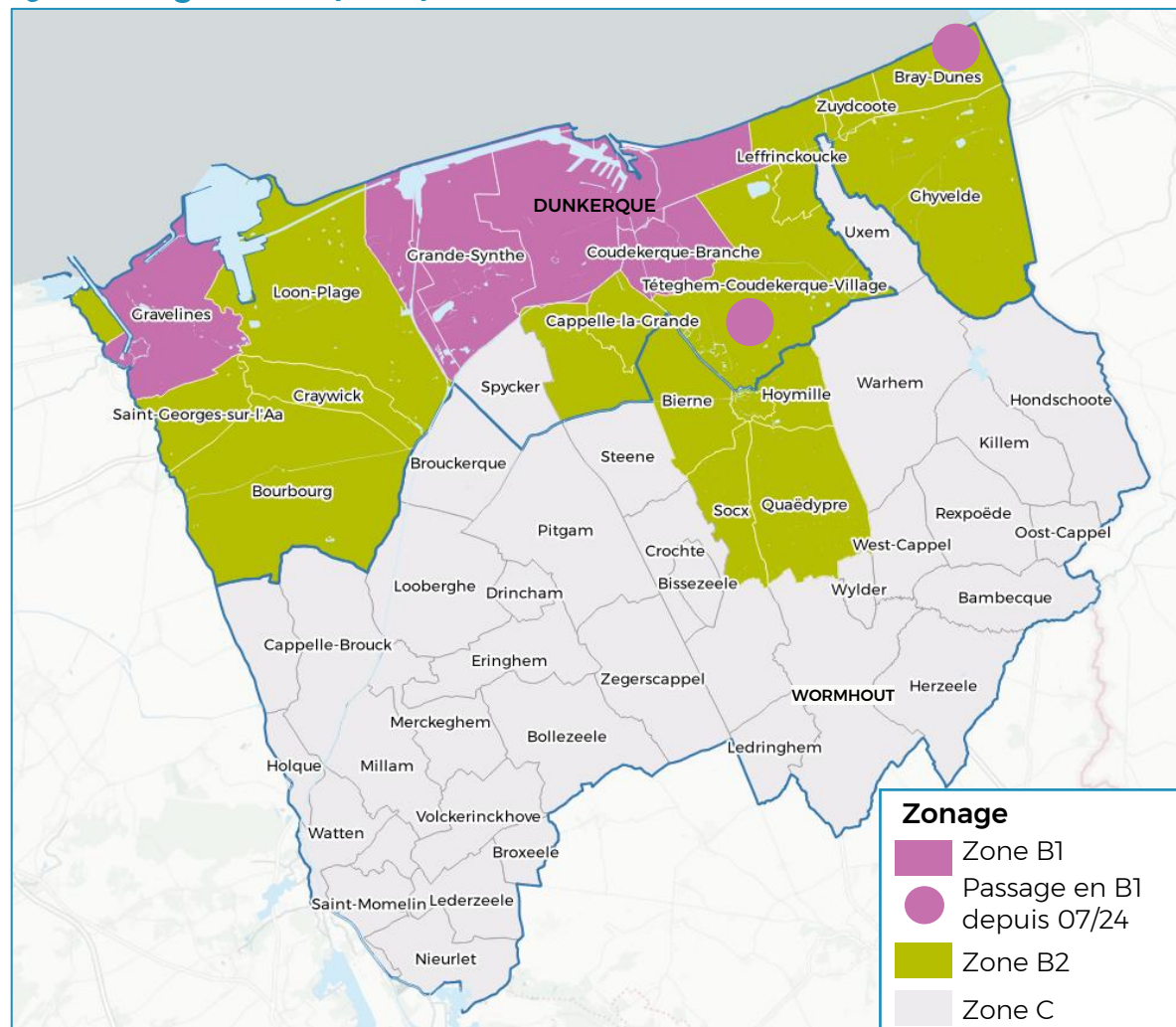
PARTIE 2

Analyse de l'offre et la demande des agents de la fonction publique

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Le SCoT Flandre-Dunkerque présente 3 zonages, seules quelques communes de la CU de Dunkerque sont en B1, au-delà le territoire est majoritairement en zonage B2 et C. Un changement de zonage récent pour 2 communes, désormais en B1

Quel zonage Pinel ? (2024)



Plafonds de loyers 2024

Zone B1 : 11,31 €/m² SUZone B2 : 9,83€/m² SUZone C : 9,83€/m² SU

Changement de zonage -
suite à l'Arrêté du 5 juillet 2024, 2
communes sont passées d'un zonage
B2 à B1 :

Bray-Dunes
Tétèghem-Coudekerque-Village

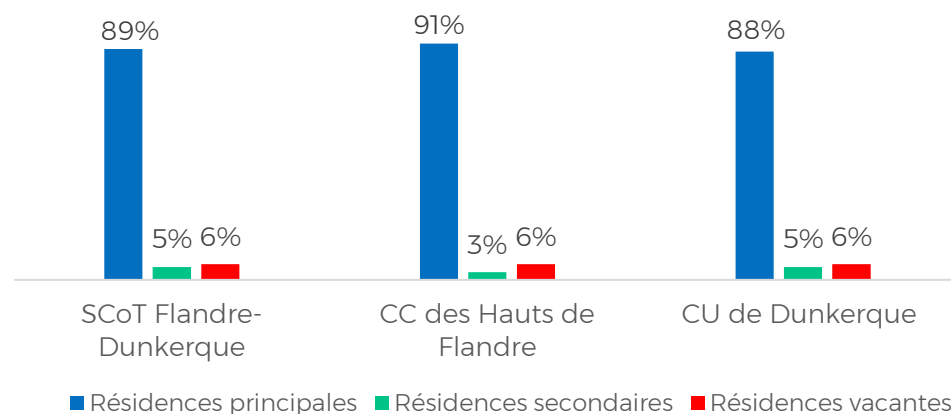
Source : Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, Arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article d. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ; Legifrance

1. Contexte territorial

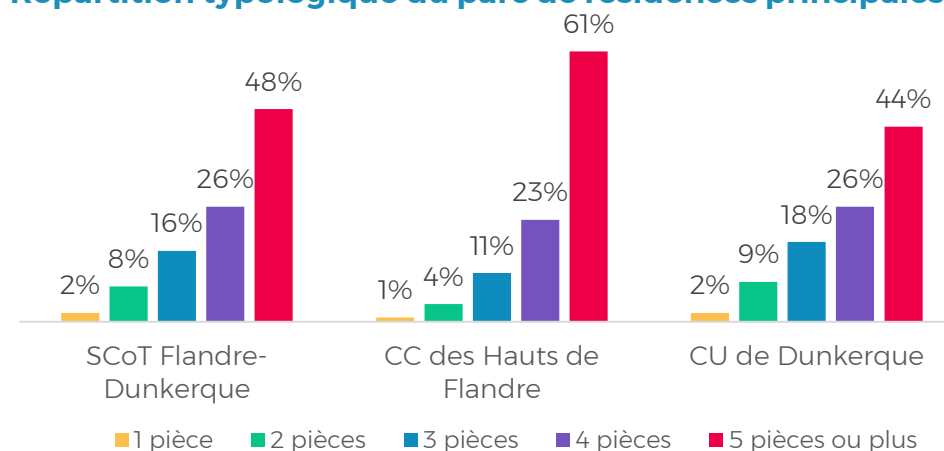
Un parc de logements collectifs concentré à Dunkerque, une majorité d'individuel sur le reste du territoire d'études

A Dunkerque, un parc de logement issu de la reconstruction qui devra s'adapter aux besoins actuels (performances énergétiques, accessibilité, granulométrie)

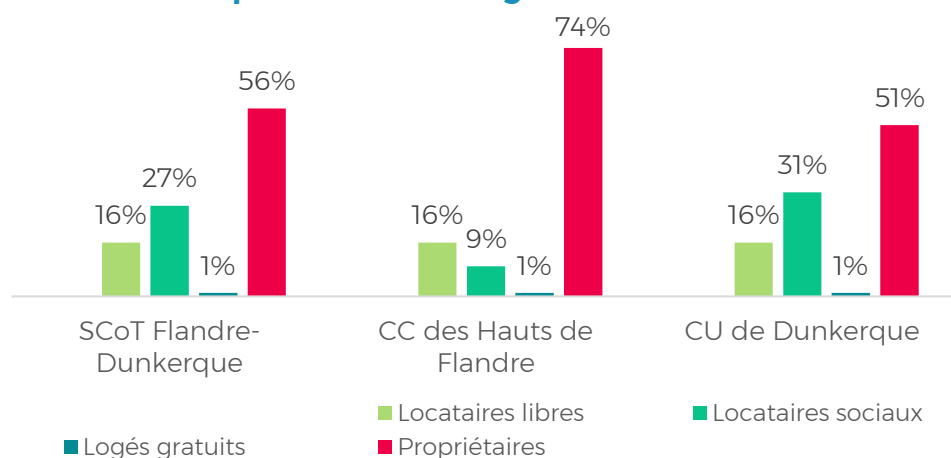
Type de résidences



Répartition typologique du parc de résidences principales



Statut d'occupation des ménages



	Dunkerque	SCoT
Part de logements collectifs	58%	35%
Part de T1/T2	17%	10%
Part de propriétaires	45%	56%
Part de locataires sociaux	32%	27%

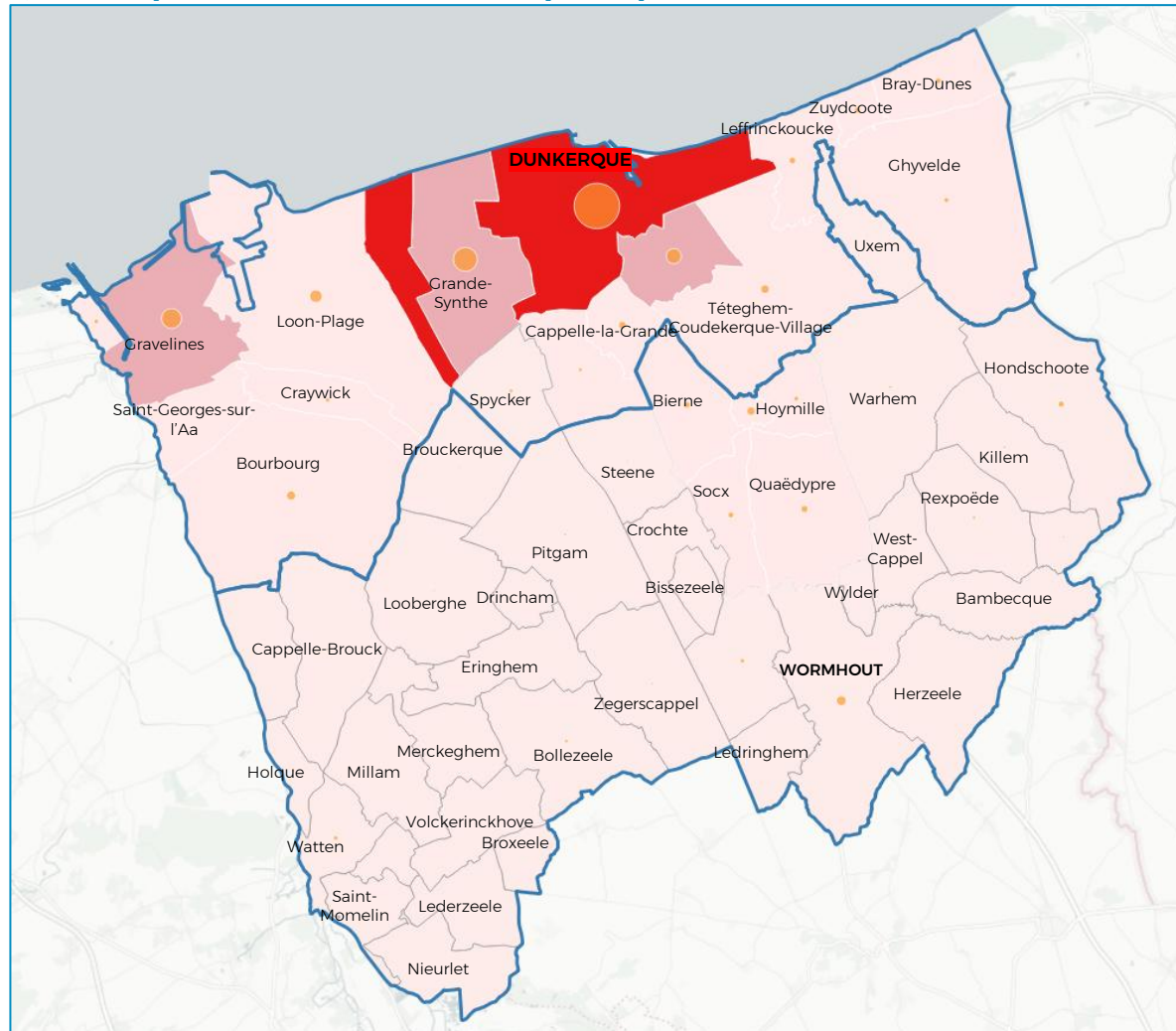
Source : INSEE 2020

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une répartition du parc de résidences principales qui coïncide globalement avec l'emploi, particulièrement concentré à Dunkerque

Un profil plus résidentiel des villes littorales à l'Est, les grandes implantations économiques à l'Ouest

Quelle répartition des résidences principales et de la concentration des emplois ?



SCoT Flandre-Dunkerque

Part d'emploi dans le SCoT vs part de résidences principales dans le SCoT



CU de Dunkerque

Dunkerque : 46% de l'emploi vs 39% des RP
Grande-Synthe : 13% de l'emploi vs 7% des RP
Gravelines : 9% de l'emploi vs 4% des RP
Coudekerque-Branche : 5% de l'emploi vs 9% des RP
Loon-Plage : 4% de l'emploi vs 3% des RP

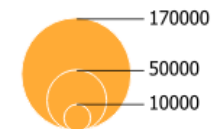
CC des Hauts de Flandre

Wormhout : 2% de l'emploi vs 3% des RP

Volume de résidences principales

- Plus de 30 000
- 10 000 – 30 000
- 5 000 à 10 000
- Moins de 5 000

Nombre d'emplois - 2020

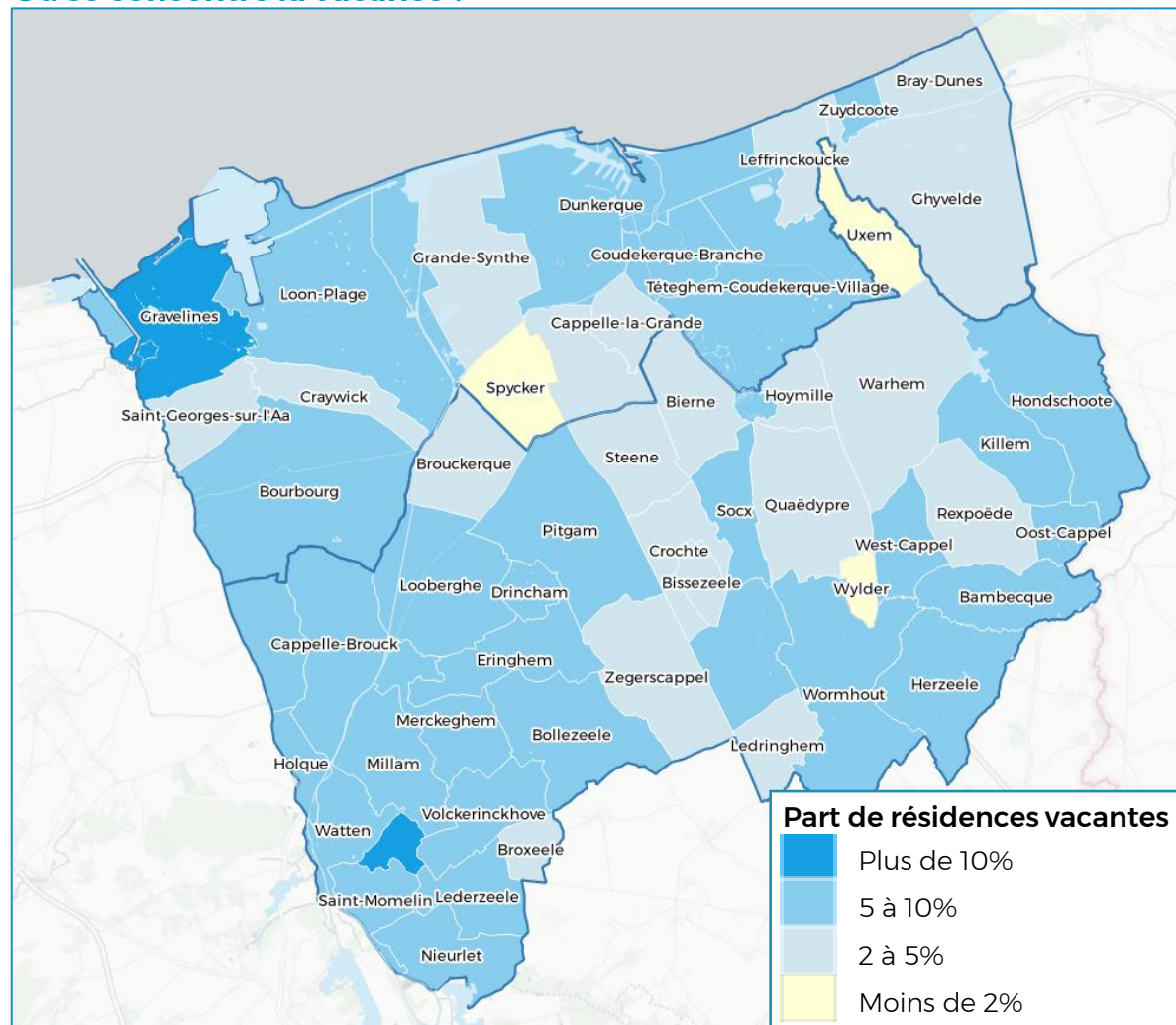


Source : INSEE 2020

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

A l'échelle du SCoT Flandre-Dunkerque, une vacance globalement faible (6%) inférieure au niveau nationale (8%), mais un territoire qui présente des disparités territoriales

Où se concentre la vacance ?



Source : INSEE 2020

SCoT Flandre-Dunkerque

6% de taux de vacances



CU de Dunkerque

Gravelines : 10%
Bourbourg : 8%
Dunkerque : 7%

CC des Hauts de Flandre

Wulverdinghe : 11%
Lederzeele : 10%
Bergues : 10%

Comparaison autres communautés urbaines

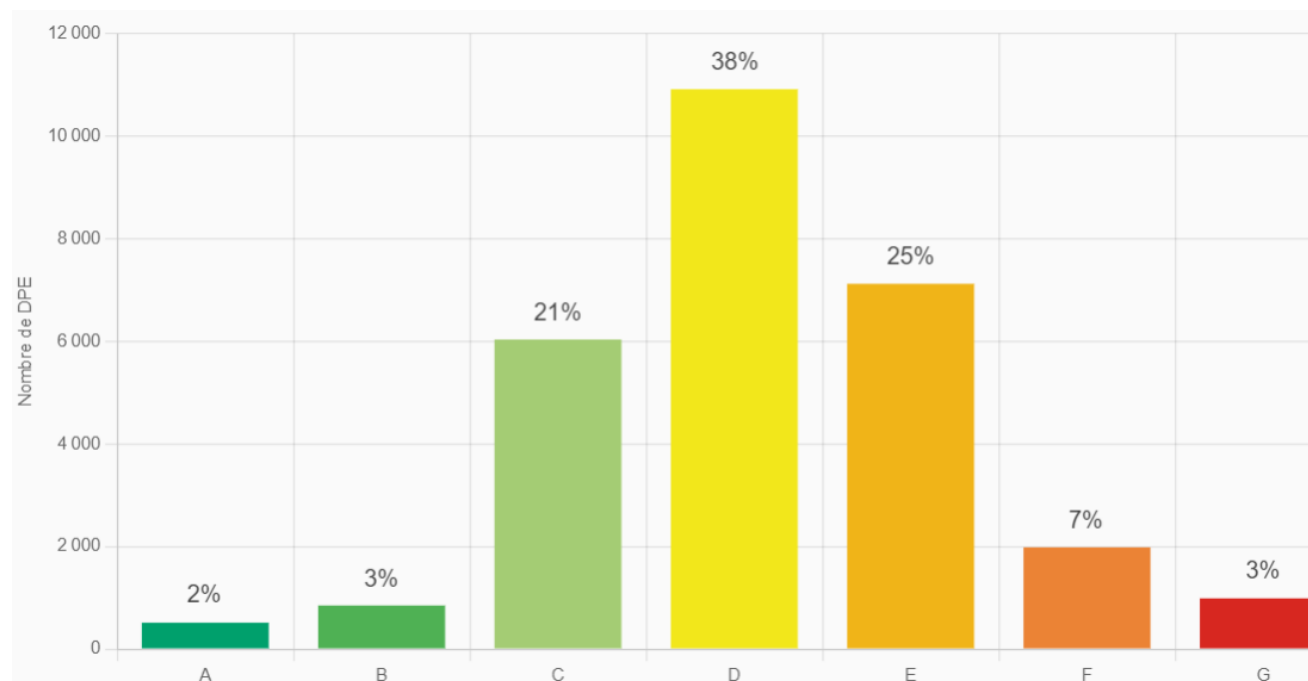
CU Le Havre Seine Métropole : 9%
CU Caen la Mer : 7%
CU du Grand Reims : 8%
CU Le Mans Métropole : 8%
CU Perpignan Méditerranée : 10%

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Des performances énergétiques qui semblent inférieures aux moyennes de territoires de comparaison, avec 35% du parc de logement en étiquettes DPE notés E, F ou G. Un parc de logement principalement issu de la reconstruction d'après-guerre, peu performant énergétiquement

Répartition des étiquettes DPE (tous logs et périodes d'établissement confondus)

SCoT Flandre-Dunkerque



Les graphiques et distributions issus de cet outil sont obtenus en interrogeant les données brutes de la base de données DPE qui contient l'ensemble des DPE effectués par les diagnostiqueurs immobiliers. Leur interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative.

SCoT Flandre-Dunkerque

35% du parc de logement est en classe DPE E, F et G

A l'échelle de la ville de **Dunkerque** :
40% du parc de logement est en classe DPE E, F et G

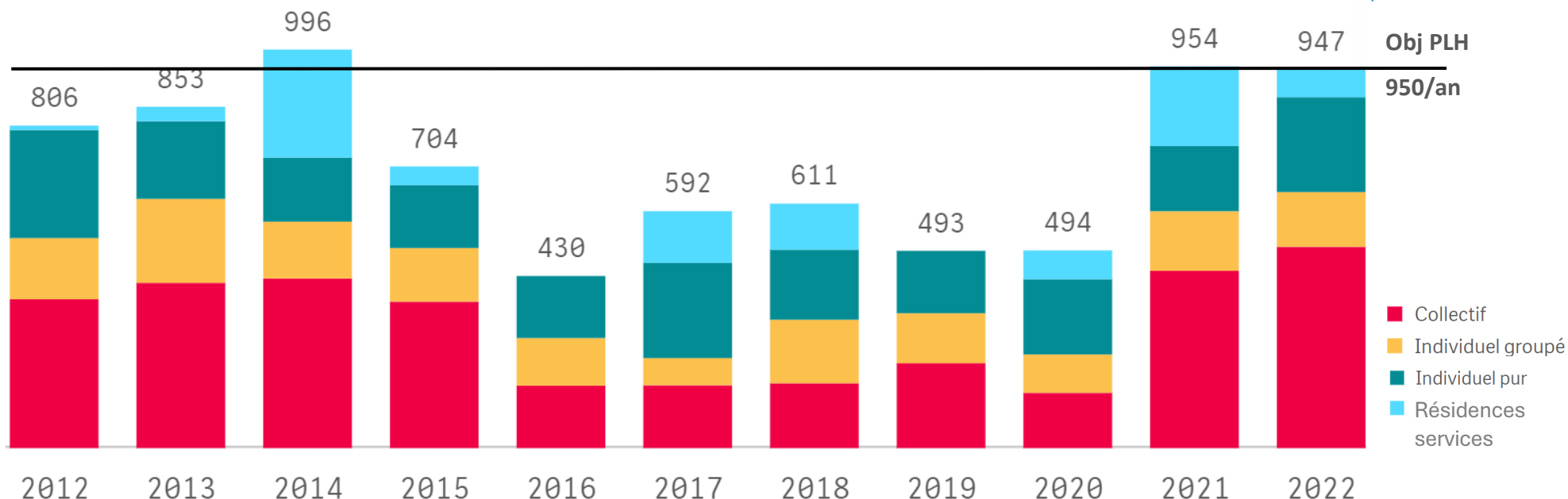
Comparaison autres communautés urbaines : part de DPE E, F et G

CU Le Havre Seine Métropole : 31%
CU Caen la Mer : 28%
CU du Grand Reims : 25%
CU Le Mans Métropole : 23%
CU Perpignan Méditerranée Métropole : 16%

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une production de logements neufs particulièrement portée par la CU de Dunkerque (75%) entre 2018 – 2022. Une production majoritaire en individuel sur la CCHF

Évolution des volumes de production de logements neufs (logements commencés) • SCoT Flandre-Dunkerque



CU de Dunkerque

Volume annuel de construction 2018-2022
528 lgts

Production de logts collectifs 2018-2022
49%

Part de Dunkerque dans la production totale 2018-2022
42 %

Objectif PLH (2023 – 2028)
750 lgts/an

CC des Hauts de Flandre

Volume annuel de construction 2018-2022
172 lgts

Production de logts collectifs 2018-2022
19%

Part de Wormhout dans la production totale 2018-2022
10 %

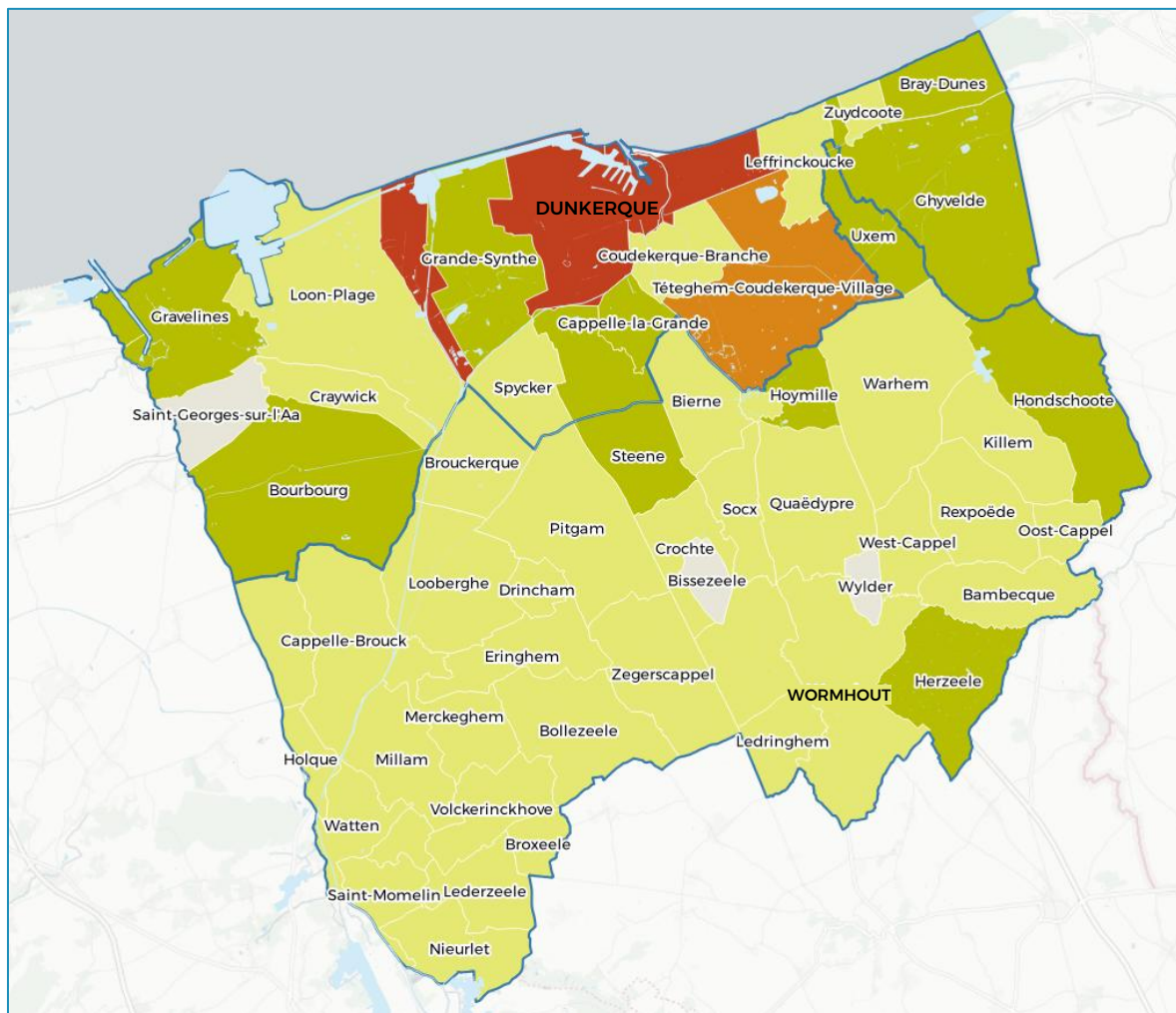
Objectif PLUi (2022 – 2027)
200 lgts/an

Source : Sitadel (logements ordinaires commencés AA+NEUF)

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une production de logements neufs centrée à Dunkerque, et une activité moindre sur les autres communes du territoire, excepté à Tèteghem-Coudekerque-Village

Où se concentre la construction neuve ?



SCoT Flandre-Dunkerque

Volume de production annuelle de logements
(2020-2022) : **798/an**

Ratio de production pour 1 000 habitants :
3,2 lgts/1000 hab

Communes produisant + de 50 logements par an

Dunkerque : **263 lgts/an** - ratio de production
pour 1 000 habitants : **3,0**

Tèteghem-Coudekerque-Village : **117 lgts/an** -
ratio de production pour 1 000 habitants : **14,2**

Cappel-la-Grande : **55 lgts/an** - ratio de
production pour 1 000 habitants : **7,0**

Volume de production annuelle de logement (2020-2022)

- 200 logements et +
- 50 - 200 logements
- 10 - 50 logements
- < à 10 logements
- Pas de construction

Source : Sitadel 2020-2022 (logements ordinaires commencés AA+NEUF)

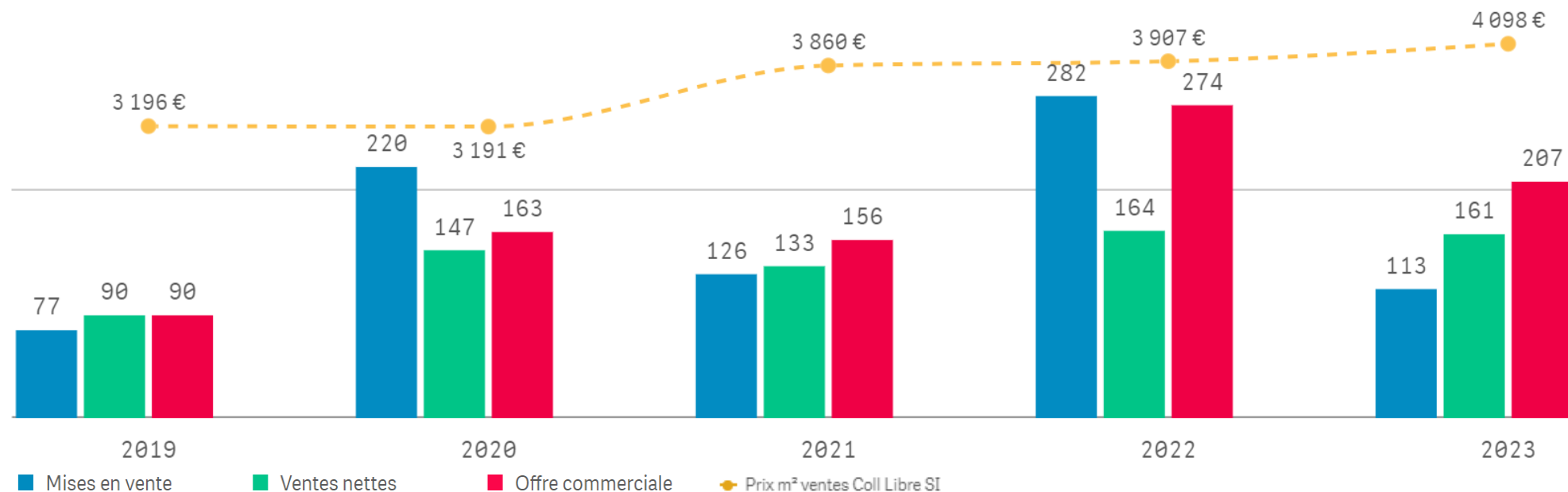
B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Un marché de la promotion immobilière porté principalement par la ville de Dunkerque.

Une forte hausse du prix de l'offre (+28,2% entre 2019 et 2023)

Un marché qui s'est révélé ces dernières années, mais une profondeur de marché à confirmer

Evolution des volumes d'activité en promotion immobilière • SCoT Flandre-Dunkeraue – collectif libre et aidé



SCoT Flandre-Dunkerque

Mises en vente 2023 vs 2022

113 lgts
- 59,9%

Ventes nettes 2023 vs 2022

161 lgts
- 1,8%

Prix/m² PKI 2023 vs 2022

4 098 €
+ 4,9 %

Ville de Dunkerque

Mises en vente 2023 vs 2022

102 lgts
- 53,4%

Ventes nettes 2023 vs 2022

140 lgts
+ 20,7%

Prix/m² PKI 2023 vs 2022

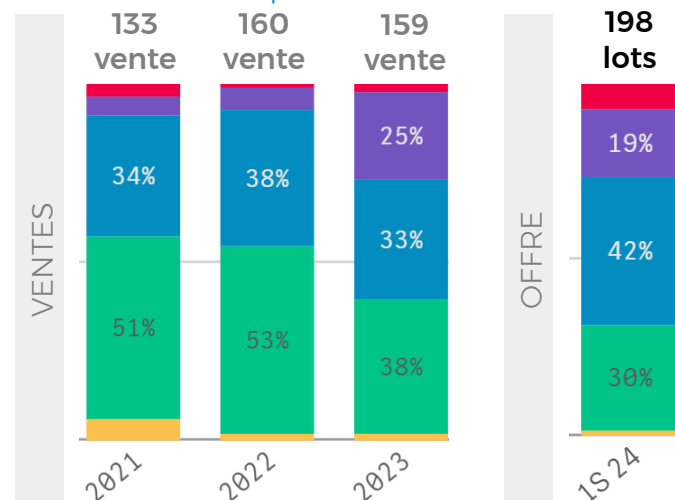
4 217€
+ 6,5 %

Source : Adequation

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

En collectif libre, un marché porté par les ventes en T2/T3 à moins de 250K€, un attrait pour les T4 en 2023 (1 vente sur 4). Des prix en hausse sur le cœur d'offre

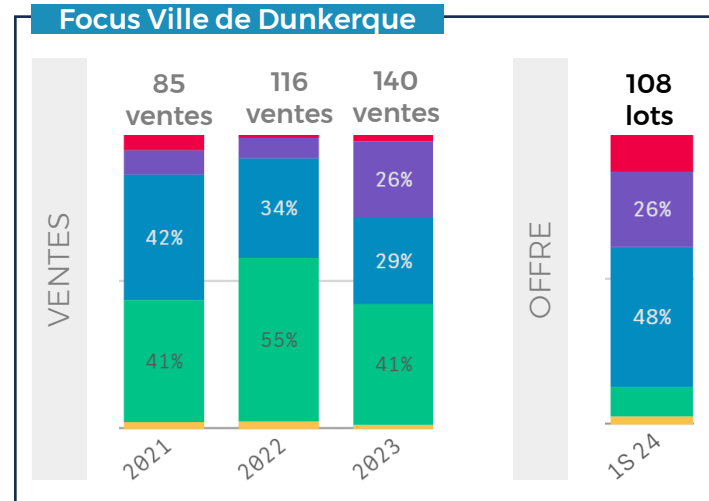
Répartition des ventes (collectif libre) par typologie • SCoT Flandre-Dunkerque



Valorisation des prix de vente par typologie (collectif libre) PKI • SCoT Flandre-Dunkerque

	T1	T2	T3	T4	T5
2022	146 K€	183 K€	243 K€	341 K€	552 K€
	31 m²	45 m²	66 m²	85 m²	120 m²
2023	146 K€	186 K€	248 K€	350 K€	534 K€
	34 m²	47 m²	66 m²	89 m²	106 m²
Evol.	-K€	+3 K€	+5 K€	+9 K€	-18 K€

Focus Ville de Dunkerque



Les $\frac{3}{4}$ des ventes en collectifs libres sur le territoire du SCoT Flandre – Dunkerque sont réalisées sur des typologies en T2 et T3. En 2022 ces typologies représentaient jusqu'à 90% des ventes. Des **prix en légère hausse**, respectivement à 186K€ et 248K€ en 2023.

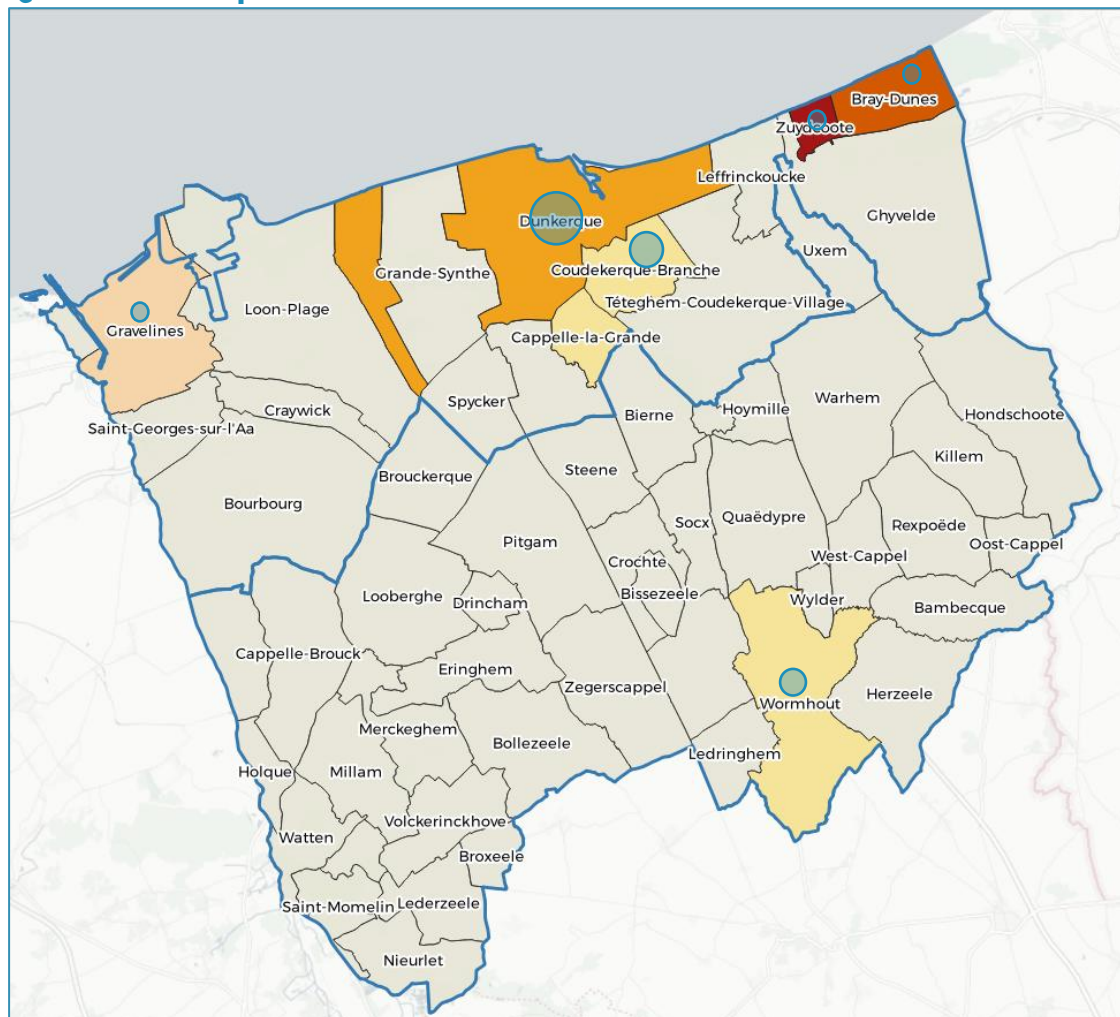
On observe cependant **une augmentation des ventes en T4**, passant de 6% en 2022 des ventes à **25% (soit 39 ventes) en 2023**. Sur des prix contenus, atteignant 350 K€ pour une surface moyenne de 89 m². A l'inverse, **les ventes de T1 et T5 restent minoritaires sur le territoire**, ne dépassant pas les 5% de ventes;

Source : Adequation

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Moins de 200 biens à l'offre en collectif libre sur le territoire au 1S 2024, de fortes disparités de stock et de valorisation selon les communes

Quels sont les prix en collectif libres dans le neuf sur le territoire ?



Source : Adequation

Indicateurs clés SCoT Flandres-Dunkerque

Volume de transactions en collectif 2023

161 transactions, soit -1,8% vs. 2022

Prix m² moyen en collectif libre PKI 2023

4 098 €/m², soit +4,9 % vs. 2022

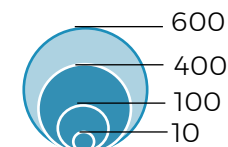
Focus logements à l'offre - ville de Dunkerque (1S 2024)

Type	Offres	Surfaces moyennes	Prix unitaire moyen PKI	Prix m² PKI
T1	3 %	34 m²	150 K€	4 355 €/m²
T2	10 %	48 m²	210 K€	4 420 €/m²
T3	48 %	71 m²	303 K€	4 290 €/m²
T4	26 %	94 m²	430 K€	4 580 €/m²
T5	13%	132 m²	570 K€	4 315 €/m²

Prix m² moyen à l'offre PKI, en collectif libre

- Echantillon insuffisant
- < 3 500 €/m²
- 3 500 - 4 000 €/m²
- 4 000 - 4 500 €/m²
- 4 500 - 5 000 €/m²
- 5 000 - 5 500 €/m²
- > 5 500 €/m²

Volume de logements neufs à l'offre (1S 2024)



B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Des projets à venir de plus de 50 logements, uniquement situés au sein de la ville de Dunkerque

Où sont localisés les grands projets au stade du PC sur le SCoT Flandre-Dunkerque ?



Source : Sitadel, Vecteur +



**5 PC accordés de + de
50 lgts**

Depuis le 1/2023

Projets autorisés de plus de 50 logements au stade du permis de construire - SCoT Flandre-Dunkerque

N°	Promoteur	Ville	Nb logs	Commentaires
1	SOGEPROM	Dunkerque	125	PC autorisé le 27/07/2023
2	OLYA INVEST	Dunkerque	71	PC autorisé le 10/01/2024
3	LINKCITY NORD-EST	Dunkerque	62	PC autorisé le 15/02/2024
4	DUNKERQUE BLUM - NOVALYS	Dunkerque	60	PC autorisé le 05/04/2023 50 logements en coll. et 10 en indiv. - Travaux commencés
5	SIA HABITAT	Dunkerque	55	PC autorisé le 01/09/2023 Baillleur social

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Habitat et implantations industrielles : de nouveaux enjeux qui impliquent des réponses stratégiques

Des objectifs de constructions à la hausse • CU de Dunkerque

Dans le cadre du programme Dunkerque 2030, un important programme de réindustrialisation a été lancé dans le bassin dunkerquois, qui doit conduire à **la création de plus de 16 000 emplois directs** sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque et près de 18 000 emplois sur le territoire des EPCI limitrophe à horizon 2034.

Or ce développement économique fait apparaître de **nouveaux enjeux pour le territoire, notamment en termes d'habitat et de logements.**

Ainsi, **le PLUi-HD de la CU de Dunkerque** qui prévoyait la construction de 7 500 logements sur 10 ans, devra être mis à jour, et prévoit **désormais la construction de près de 12 000 logements à horizon 2038 (soit 1.200/an) dont 40% de logements sociaux**, afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants actuels parfois non couverts, et l'arrivée de nouveaux habitants en lien avec les projets de réindustrialisation du territoire.

Source : Stratégie de la Communauté Urbaine de Dunkerque pour répondre aux besoins en logement générés par la réindustrialisation (2024)

Un partenariat multi-bailleurs pour une réponse efficiente et pragmatique aux besoins du territoire

Ainsi, les organismes de logements sociaux sont appelés à s'engager pour une forte production de logements sociaux par an. Dans ce contexte, trois bailleurs sociaux du territoire se sont associés pour répondre aux besoins de logement : Flandre Opale habitat, Partenord habitat et Vilogia ont signé le 29 mars 2024 "une charte de coopération visant à renforcer leur partenariat et leur mobilisation respective pour répondre aux besoins croissants de logements sociaux du bassin dunkerquois".

La coopération portera sur 3 volets :

- **La production**, sur le périmètre du programme Dunkerque 2030 **de logements locatifs accessibles à un large public** (intérimaires, ouvriers, techniciens, jeunes cadres,...) ou en **accession à la propriété.**
- L'élaboration d'une **offre locative spécifique** et des services associés pour les salariés en mobilité
- **L'innovation et le développement de services de proximité mutualisés** avec les collectivités.



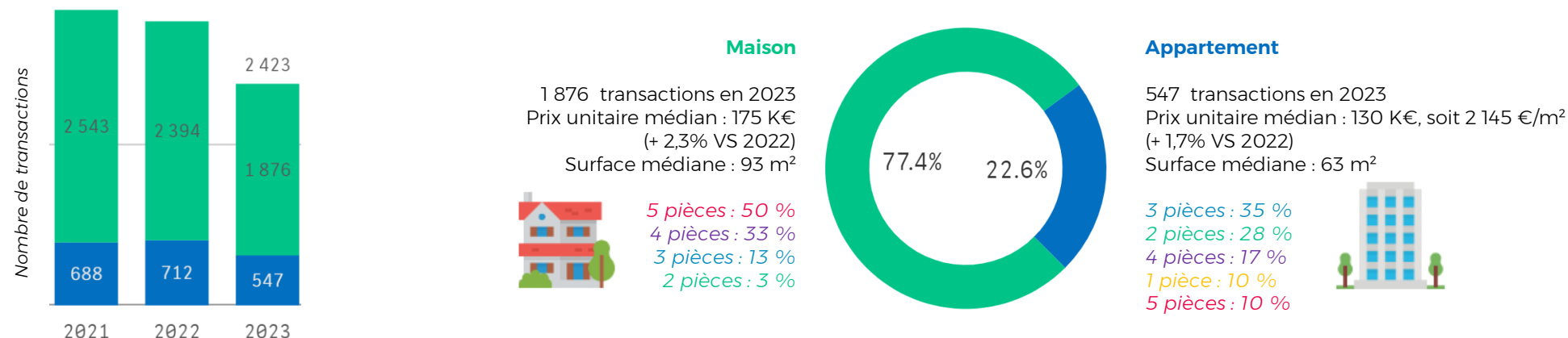
Source : Communiqué FOH Partenord Vilogia 29 mars 2024

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Un marché de la revente dynamique aux valorisations concurrentielles, qui se réalise majoritairement en individuel (77% des transactions en 2023)

Des valeurs à mettre en perspective toutefois avec l'état des bien (performance énergétique notamment)

Nombre de transactions, répartition par forme urbaine et typologies (2023) • SCoT Flandres-Dunkerque



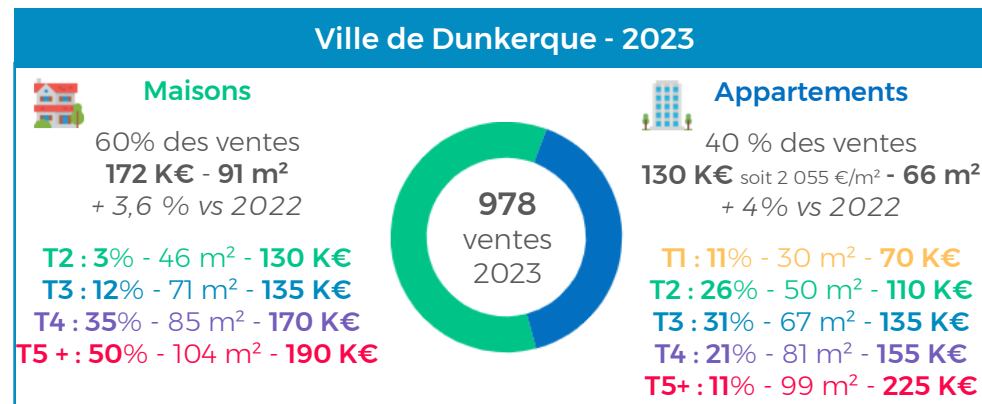
Valorisations sur le marché de la revente en 2023 •

SCoT Flandres-Dunkerque

Typologie	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus	Prix m² médian parking inclus
T1	23 - 36 m²	50 - 100 K€	2 450 €/m²
T2	39 - 55 m²	90 - 140 K€	2 375 €/m²
T3	55 - 73 m²	110 - 180 K€	2 090 €/m²
T4	75 - 88 m²	115 - 200 K€	1 920 €/m²
Maison 4P	77 - 100 m²	130 - 220 K€	1 945 €/m²
Maison 5P+	91 - 131 m²	150 - 270 K€	1 880 €/m²

Données clés du marché de la revente en 2023 • Ville de

Dunkerque

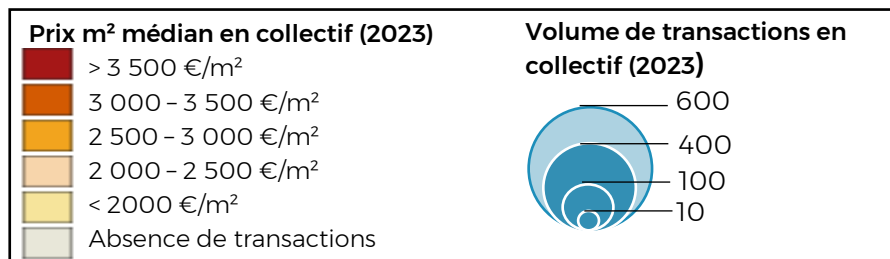
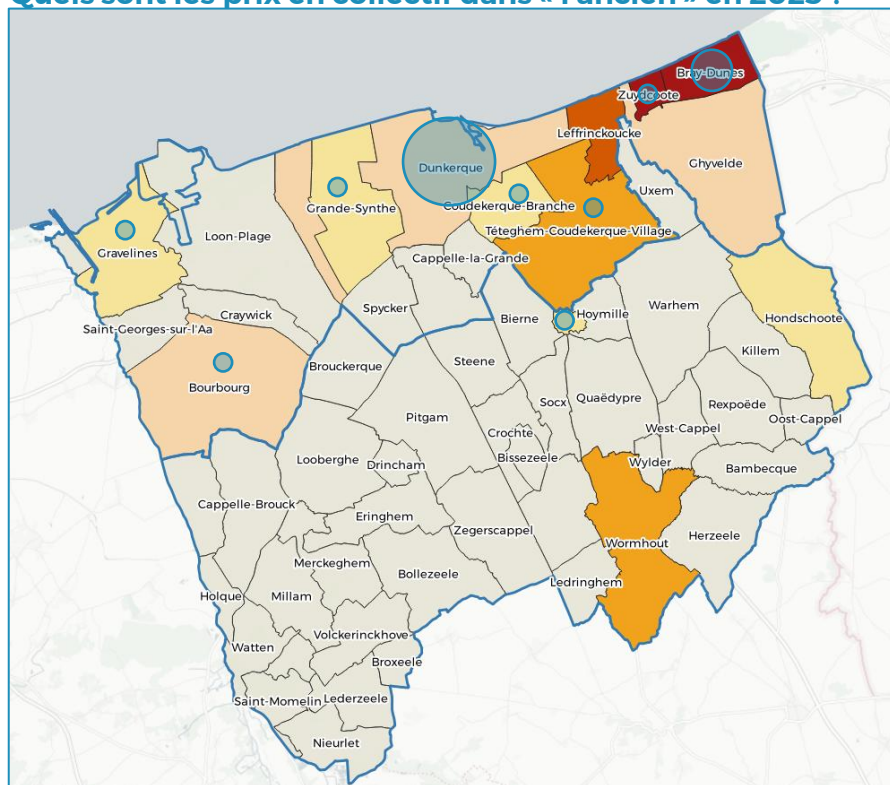


Source : Données DVF (données 2023 non exhaustives) - Prix de vente hors frais de notaire, hors meubles - Traitement ADEQUATION

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Un marché de la revente en collectif majoritairement centré sur la ville de Dunkerque, et à la marge en communes périphériques. En individuel une répartition de l'offre plus homogène sur le territoire

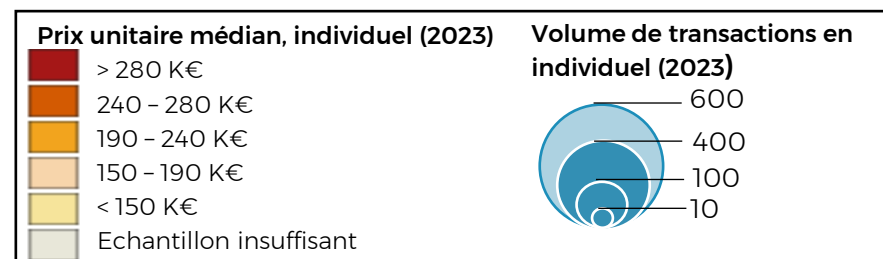
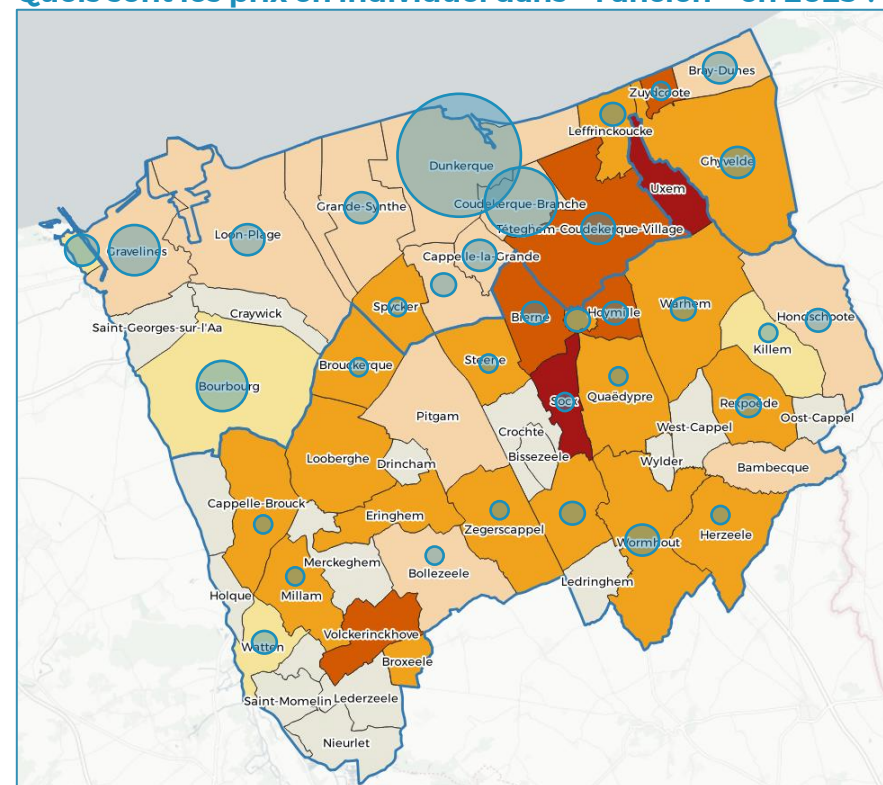
Quels sont les prix en collectif dans « l'ancien » en 2023 ?



Source : Données DVF

© ADEQUATION · Mission logement des agents publics Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique · Juin 2024

Quels sont les prix en individuel dans « l'ancien » en 2023 ?



B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Un marché locatif dynamique mais caractérisé par une tension locative élevée (moins de 13 jours de publication) et un taux d'effort médian conséquent

Quelle tension sur le marché locatif local ? annonces locatives neuf et ancien, non meublés • 12 derniers mois

	Collectif			Individuel		
	Loyer moyen €/m ² hors charges	Durée de publication	Volume d'annonces	Loyer moyen €/m ² hors charges	Durée de publication	Volume d'annonce
SCoT	10,72 €/m ²	12 jours	1 566 biens	8,86 €/m ²	7 jours	703 biens
CU de Dunkerque	10,86 €/m ²	12 jours	1 350 biens	8,92 €/m ²	7 jours	444 biens
CC des Hauts de Flandre	9,38 €/m ²	13 jours	216 biens	8,43 €/m ²	8 jours	259 biens

Source : Yanport

REPERE SCoT Flandre-Dunkerque

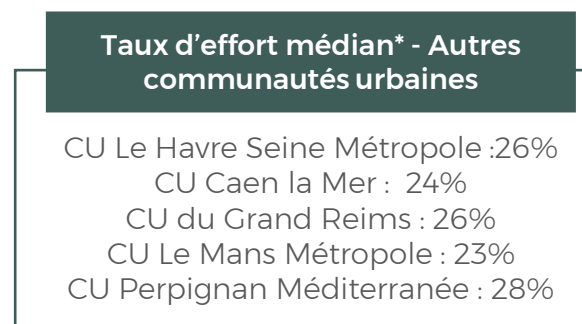


Pour la moitié des ménages du SCoT Flandre-Dunkerque, cela signifie dépasser 25% de leur budget mensuel pour se loger dans le parc locatif privé.

* Le taux d'effort médian ici calculé correspond à la part que représente le loyer moyen hors charges d'un T3 dans les revenus mensuels nets médians (ménages du 5^e décile). Le budget locatif hors charges maximal représente 25% des revenus nets mensuels.

Source : Yanport

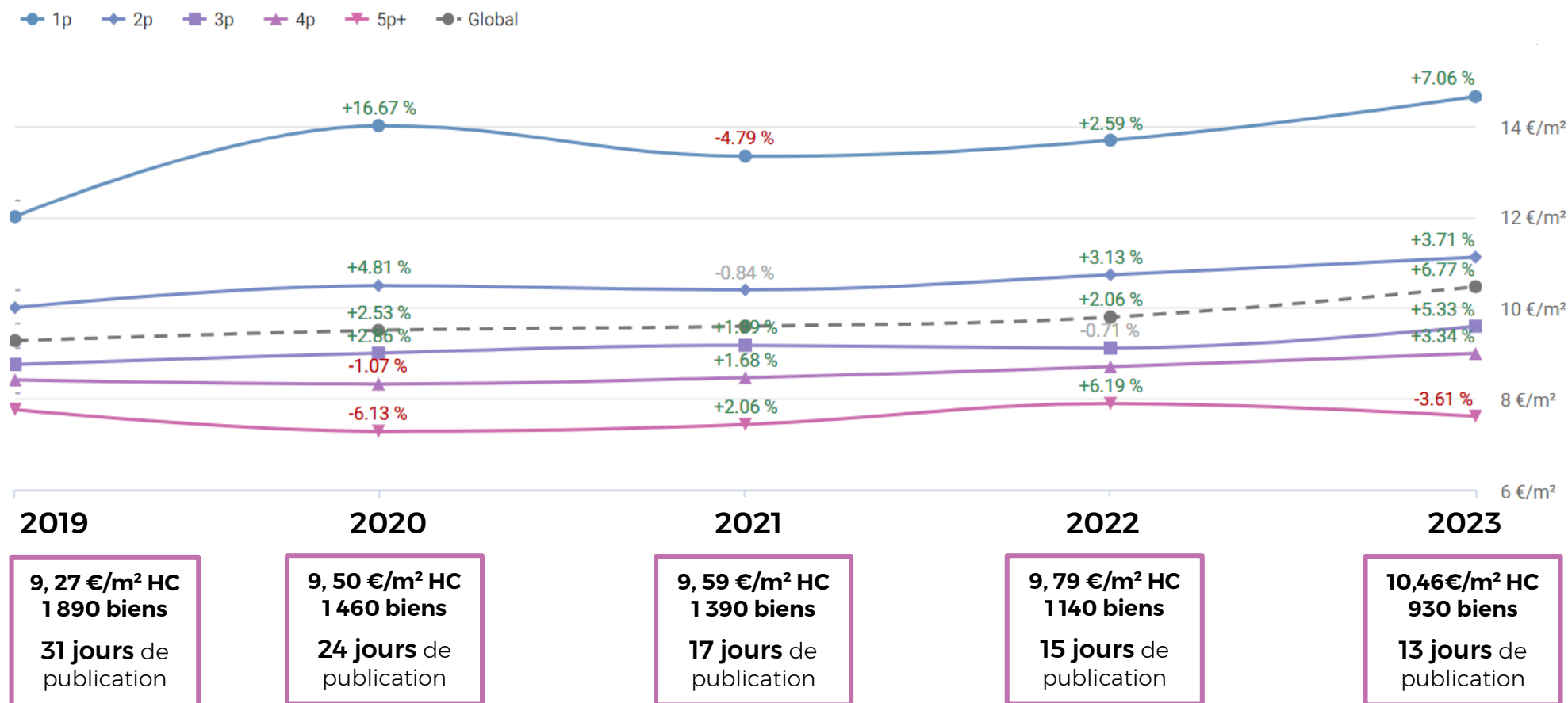
REPERE Territoire de comparaison



B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Une progression des loyers relativement stable jusqu'en 2022, une hausse notable en 2023 (+6,7%). A l'inverse une diminution annuelle de l'offre depuis 2019, augmentant la tension locative

Evolutions des loyers hors charges en collectif non meublés • SCoT Flandres-Dunkerque

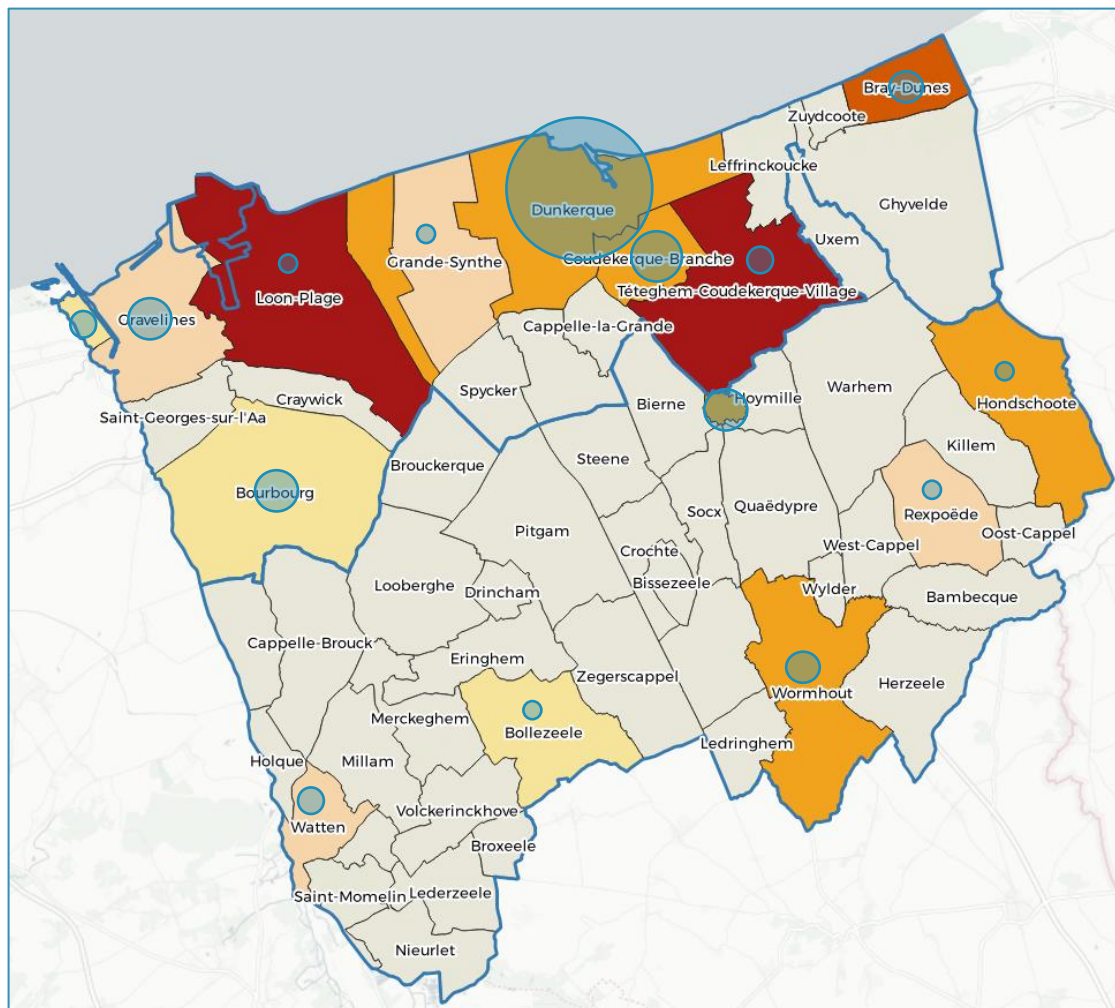


Source : Yanport

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Sur le marché locatif en collectif, plus de 1 500 biens proposés en 12 mois, dont 65% à Dunkerque ; des valorisations en hausse à l'échelle du territoire

Quels sont les loyers moyens en collectif non meublés sur le territoire ?



Source : Yanport

Indicateurs clés SCoT Flandres-Dunkerque

Volume de biens proposés en collectif non meublés (12 mois glissants)

1 566 biens, soit +37 % vs. 2022

Loyer €/m² moyen en collectif (hors charges) - non meublés

10,72€/m² H-C, soit +9,5 % vs. 2022

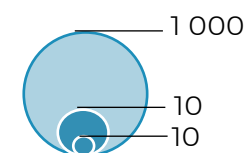
Loyers pratiqués pour des biens collectifs neufs (non meublés) - ville de Dunkerque (6 mois glissants)

Type	Volume	Surfaces moyennes	Loyer moyen HC - HS	Prix €/m² moyen
T1	-	23 - 28 m²	350 - 400 €	14,5 - 15,5 €/m²
T2	++	42 - 47 m²	450 - 500 €	10,5 - 11,5 €/m²
T3	+	60 - 65 m²	625 - 675 €	10 - 11 €/m²
T4	- -	78 - 83 m²	795 - 845 €	9,5 - 10,5 €/m²
T5		Aucune offre sur les 6 derniers mois		

Loyer €/m² moyen (hors-charges) en collectif

- > 12 €/m² H-C
- 11 - 12 €/m² H-C
- 10 - 11 €/m² H-C
- 9 - 10 €/m² H-C
- < 9 €/m² H-C
- Echantillon insuffisant

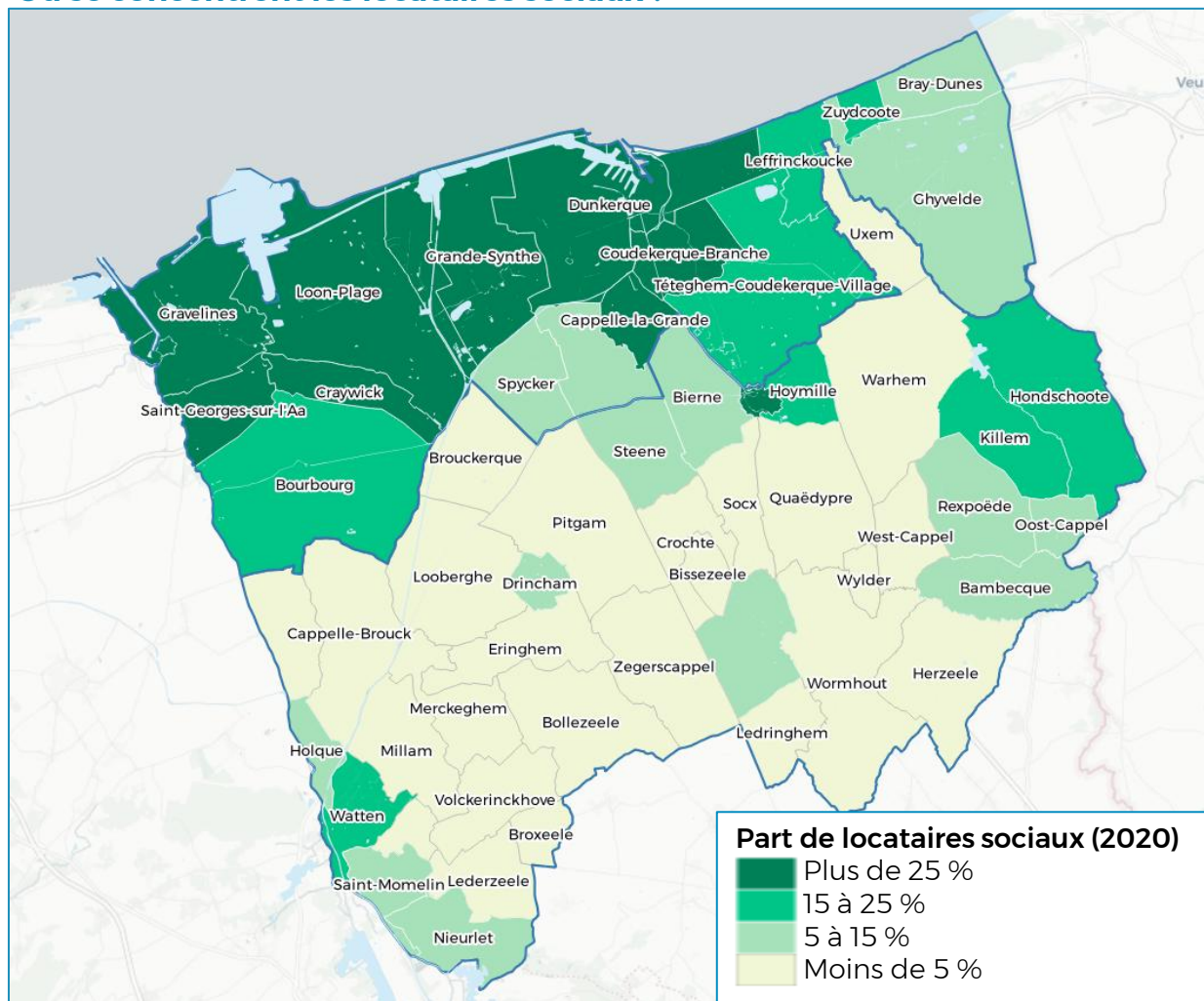
Offre de logements en collectif (12 derniers mois)



B.3 Caractérisation du parc social LLS

Plus d'un ménage sur 4 réside au sein d'un logement social (27%), un parc de logements sociaux concentré sur Dunkerque et ses communes périphériques

Où se concentrent les locataires sociaux ?



SCoT Flandre-Dunkerque

28 764 locataires sociaux (27%)
31 477 lgts sociaux (fin 2021)



CU de Dunkerque

26 845 locataires sociaux (31%)
29 422 lgts sociaux (fin 2021)

Dunkerque : 32% loc. sociaux –
 14 217 lgts sociaux
Grande-Synthe : 58% loc. sociaux –
 4 924 lgts sociaux

CC des Hauts de Flandre

1 919 locataires sociaux (9%)
2 055 lgts sociaux (fin 2021)

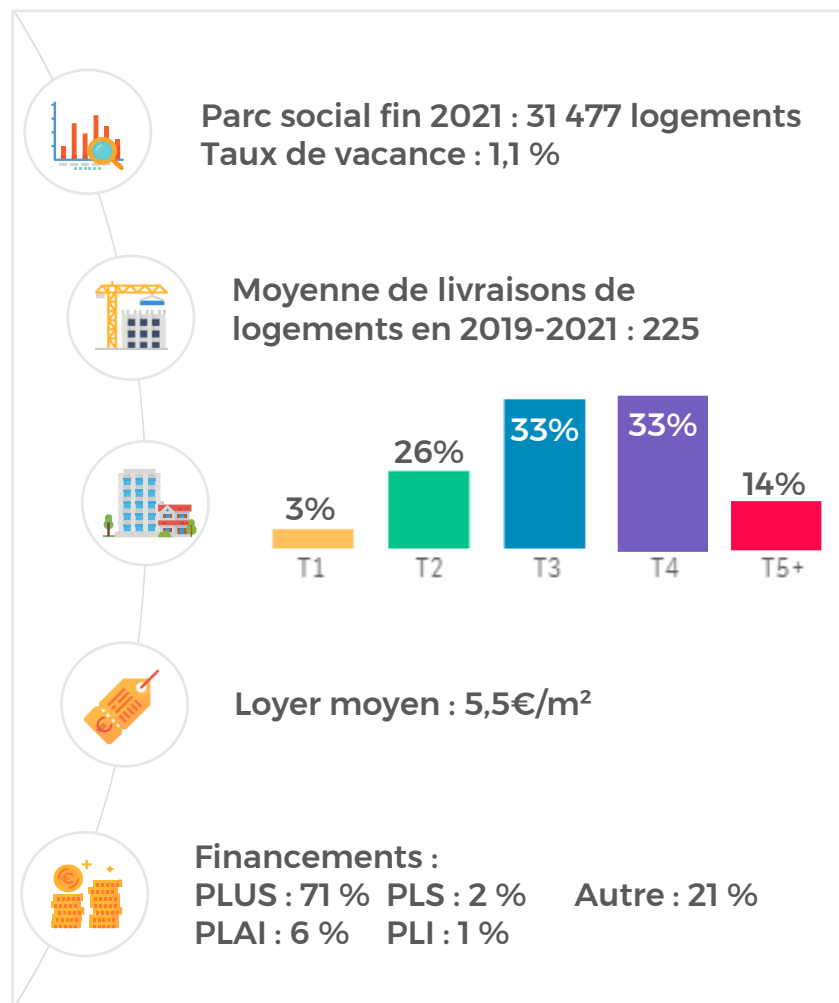
Wormhout : 5% loc. sociaux –
 154 lgts sociaux
Bergues : 28% loc. sociaux –
 490 lgts sociaux

Source : INSEE 2020 - RPLS fin 2021

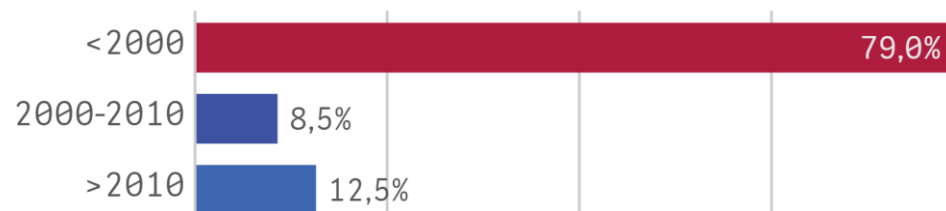
B.3 Caractérisation du parc social LLS

Un parc de logements sociaux composé de plus de 31 000 logements dont 70 % financés en PLUS et un très faible taux de vacance (1,1%)

Quelles caractéristiques du parc social LLS du SCoT Flandres-Dunkerque ?



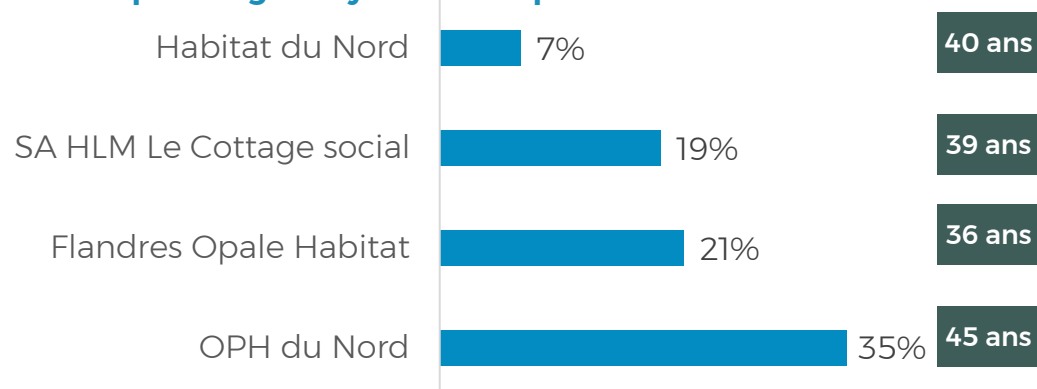
Répartition du parc social par année de livraison



Age moyen du parc social (RPLS) du SCoT Flandres-Dunkerque : 40 ans

Source : RPLS 2021 - SNE 2021

Zoom sur les principaux bailleurs présents sur le SCoT Flandres-Dunkerque et âge moyen de leur parc social

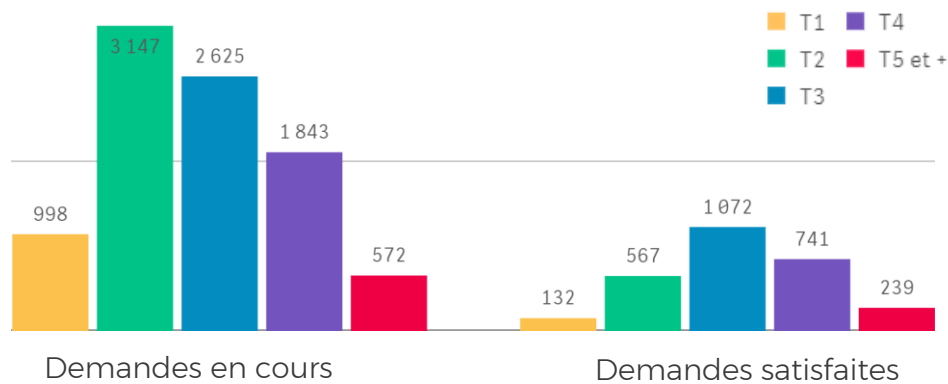


Source : RPLS 2021 - SNE 2021

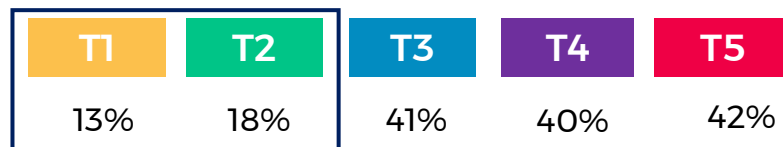
B.3 Caractérisation du parc social LLS

Des demandeurs de logements sociaux plutôt jeunes (49% de moins de 40 ans), aux faibles ressources, et une forte pression de la demande sur les petites typologies (T1/T2)

Logements sociaux demandés • SCoT Flandres-Dunkerque



Part de demandes satisfaites par typologie • SCoT Flandres-Dunkerque



Tension offre/demande de logements sociaux

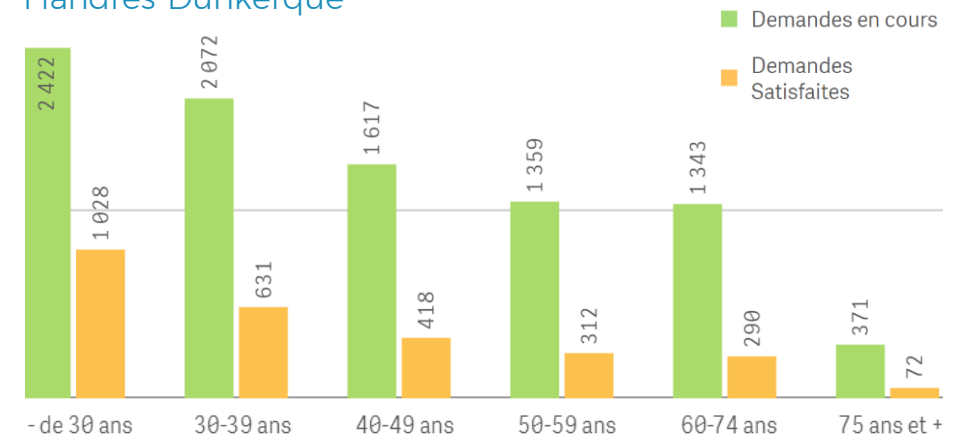
3,3 demandes
pour 1 attribution

9 874 demandes
en cours en 2021

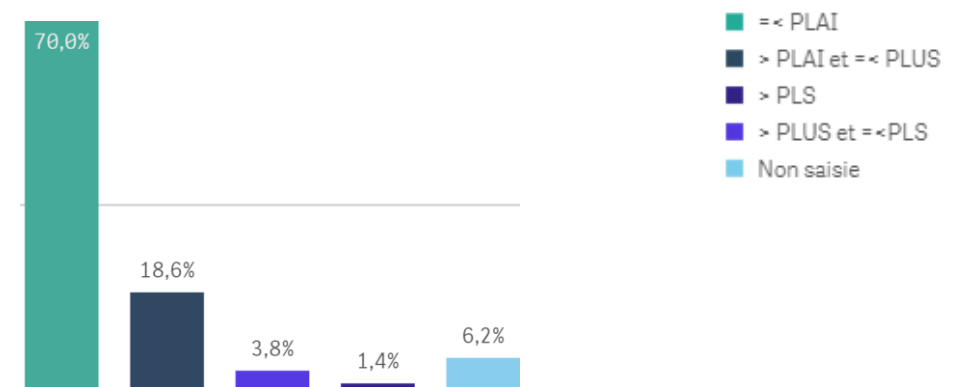
3 353 demandes
satisfaites en 2021

France : 5,2 demandes pour 1 attribution

Age des demandeurs de logements sociaux • SCoT Flandres-Dunkerque



Répartition des demandes en cours par plafonds de ressources • SCoT Flandres-Dunkerque

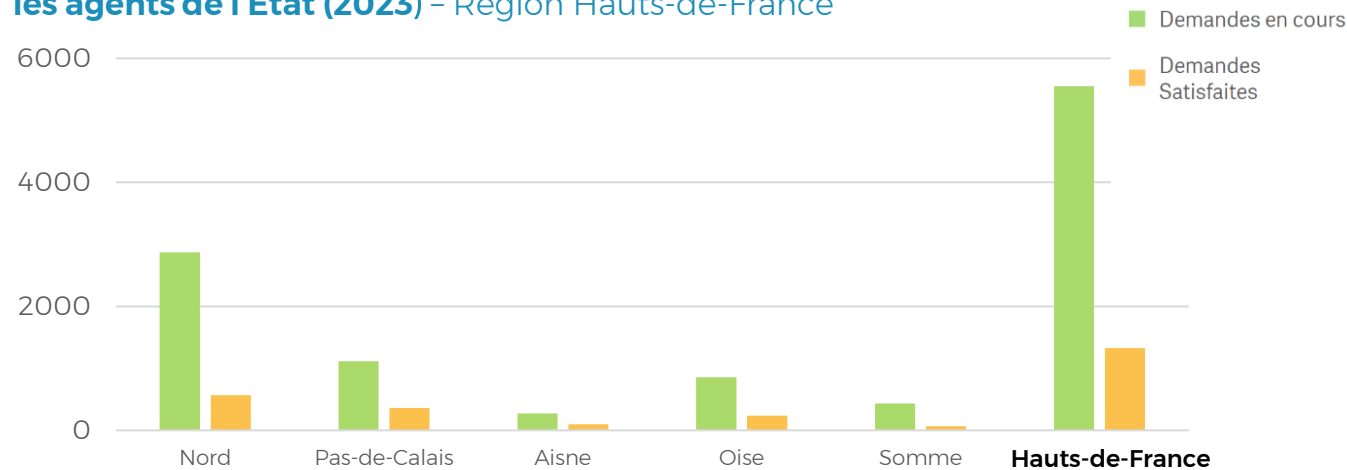


Source : RPLS 2021 - SNE 2021

B.3 Caractérisation du parc social LLS

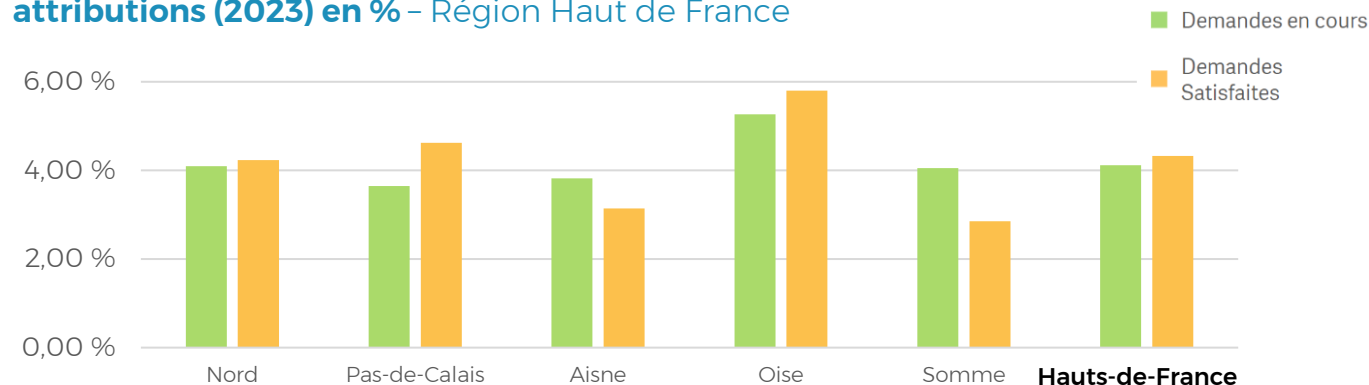
Focus sur les demandes des agents de l'Etat et taux d'attribution : un défi d'accès qui semble toucher tous les versants de la Fonction Publique

Nombre de demandes d'agents de l'État et nombre de demandes satisfaites pour les agents de l'État (2023) – Région Hauts-de-France



A l'échelle nationale **en 2023, 105 000 demandes de logement sociaux des agents de l'État ont été formulées** pour seulement 21 000 logements attribués. **Les autres versants de la fonction publique seraient touchés par un défi de la même ampleur.** A titre illustratif, l'AP-HP recenserait environ 2400 demandes de logements chaque année, pour seulement 600 attributions par an en moyenne depuis 2019.

Parts d'agents de l'État parmi les demandes de logements sociaux et parmi les attributions (2023) en % – Région Haut de France



Ce phénomène s'observe également à l'échelle régionale des Hauts de France, et départementale pour le département du Nord au regard du nombre important de **demandes en cours des agents de l'Etat en 2023, plus de 2 870**, face au nombre d'attribution cette même année (568)

Source : Vie publique., SNE 2023

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements – Synthèse

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements - Synthèse

Des volumes de construction inférieurs aux objectifs du PLH. L'évolution des tendances sera déterminante au regard des objectifs revus à la hausse en 2024, et la production réelle à venir sur le territoire

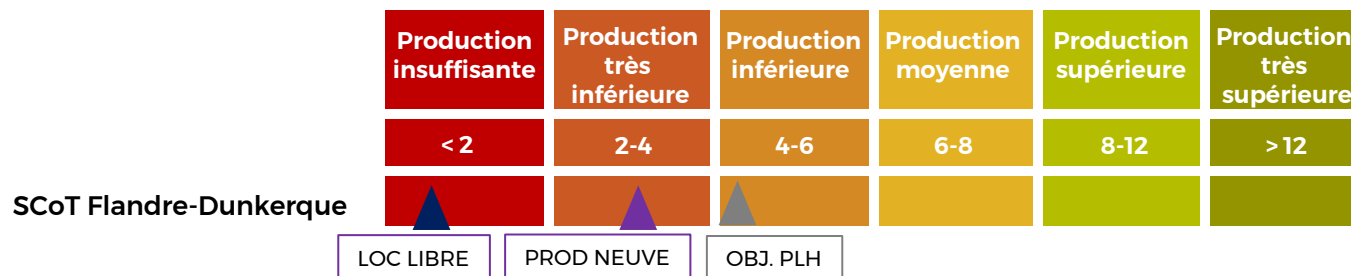
REPÈRES : OBJECTIFS PLH, PRODUCTION NEUVE DU TERRITOIRE

Note explicative : 6 indicateurs clés sont ici présentés, et positionnés sur une échelle de valeur mise en place par Adéquation par le biais d'un ratio/1000 habitants ou à titre indicatif (indicateur de volume annuel moyen de logement rapporté à la population du secteur étudié). Ils permettent de confronter le dynamisme de production réelle aux objectifs PLH.

Les 6 indicateurs présentés sont les suivants :

			Atteintes des objectifs
OBJ. PLH	Objectifs PLH de production de logs neufs/an (2023-2028)	950 lgts/an	✗
PROD NEUVE	Production réelle de logs neufs/an entre 2020 et 2022	798 lgts/an	- 152 lgts/an
LOC LIBRE	Nombre réel de logs neufs à destination locative libre livrés entre 2022 et 2023	39 lgts/an	
LOC LLI	Nombre de logs neufs à destination locative LLI acquis/an entre 2019 et 2022	- lgts/an*	
OBJ. PLH LLS	Objectifs PLH de production de logs LLS/an (2023-2028)	380 lgts/an	✗
PROD LLS	Production réelle de logs LLS/an entre 2019 et 2021	225 lgts/an	- 155 lgts/an

*Estimation Adequation



A noter, en 2024, le PLUi-HD de la CU de Dunkerque a été modifié et **prévoit désormais la construction de près de 12 000 logements en 10 ans (soit 1 200/an) dont 40% de logements sociaux** (soit 480 lgts LLS/ans)

Les volumes de LLS ne s'apprécient pas au travers de ratios. Ils sont d'ordre politique, et les objectifs sont fixés par les communes et territoires à travers la loi SRU

Source : PLUi des Hauts de Flandres, PLH Dunkerque, Stratégie de la Communauté Urbaine de Dunkerque pour répondre aux besoins en logement générés par la réindustrialisation (2024), Sitadel, RPLS (2021), INSEE (2020)

Synthèse territoriale

Dynamiques territoriales

- Le SCoT Flandre-Dunkerque compte plus de **246 000 habitants** répartis sur 57 communes et enregistre une perte démographique (-1 232 hab./an), cependant **son nombre de ménage augmente** chaque année (+ 303/an). Des contrastes néanmoins marqués entre les communes périurbaines et rurales, plus ou moins attractives.
- Une tendance à mettre en parallèle avec la trajectoire économique du territoire, qui connaît un nouveau **dynamisme économique**. Le territoire compte plus de 96 000 emplois, La **ville de Dunkerque constitue un pôle d'emploi majeur**, rassemblant près de 50% des emplois. **Les deux principaux employeurs sont des institutions publiques** : la Ville de Dunkerque et le Centre-Hospitalier.
- Sur le plan socio-économique, une **dichotomie nord/sud marquée et l'est/ouest littoral**. Les ménages les plus aisés résident davantage dans le cœur et le sud du territoire.
- Un territoire caractérisé par un **population vieillissante** avec plus d'1/3 des ménages de plus de 60 ans

Opportunité et perspectives

- Quelques **projets d'aménagements** au sein du territoire et des **projets dédiés à la recherche et l'innovation**, concentrés sur la ville de Dunkerque.
- le SCoT Flandre-Dunkerque s'inscrit dans un **contexte économique favorable porté notamment par l'arrivée de projets industriels structurants** qui vont générer des besoins en logements
- Le territoire entre dans un renouveau économique avec l'arrivée de **plus de 16 000 emplois directs** attendus d'ici 2030, pour partie liés à l'industrie et à l'énergie mais aussi à la construction des deux réacteurs EPR
- Les **enjeux socio-économiques apparaissent fort** pour ce territoire dans les années à venir

Marchés immobiliers neuf/revente

- A l'échelle du SCoT, le **marché de la promotion est dynamique** et présente des ventes réactives. Cependant, des communes au profil de marché disparates. En effet, **Dunkerque concentre principalement le marché** de la promotion immobilière.
- Malgré un ralentissement en 2022, l'année 2023 présente toutefois une moindre alimentation du marché et une demande supérieure à l'offre indiquant un marché concurrentiel réactif
- **Le prix est orienté en hausse et s'élève à 4.100 €/m² SI TVA pleine**. Sur les communes périphériques et littorales, dans une moindre mesure Wormhout, un marché de la promotion immobilière faiblement alimenté et atone sur le reste du territoire.
- L'accession aidée semble peu développée sur le territoire
- **Les profils de marché sont variés selon les communes et les secteurs**, entre les communes classées en zone en B1, celles en B2 ou en C.
- Un **marché de la revente très concurrentiel et notamment en individuel**, mais des enveloppes travaux pouvant être très volatiles

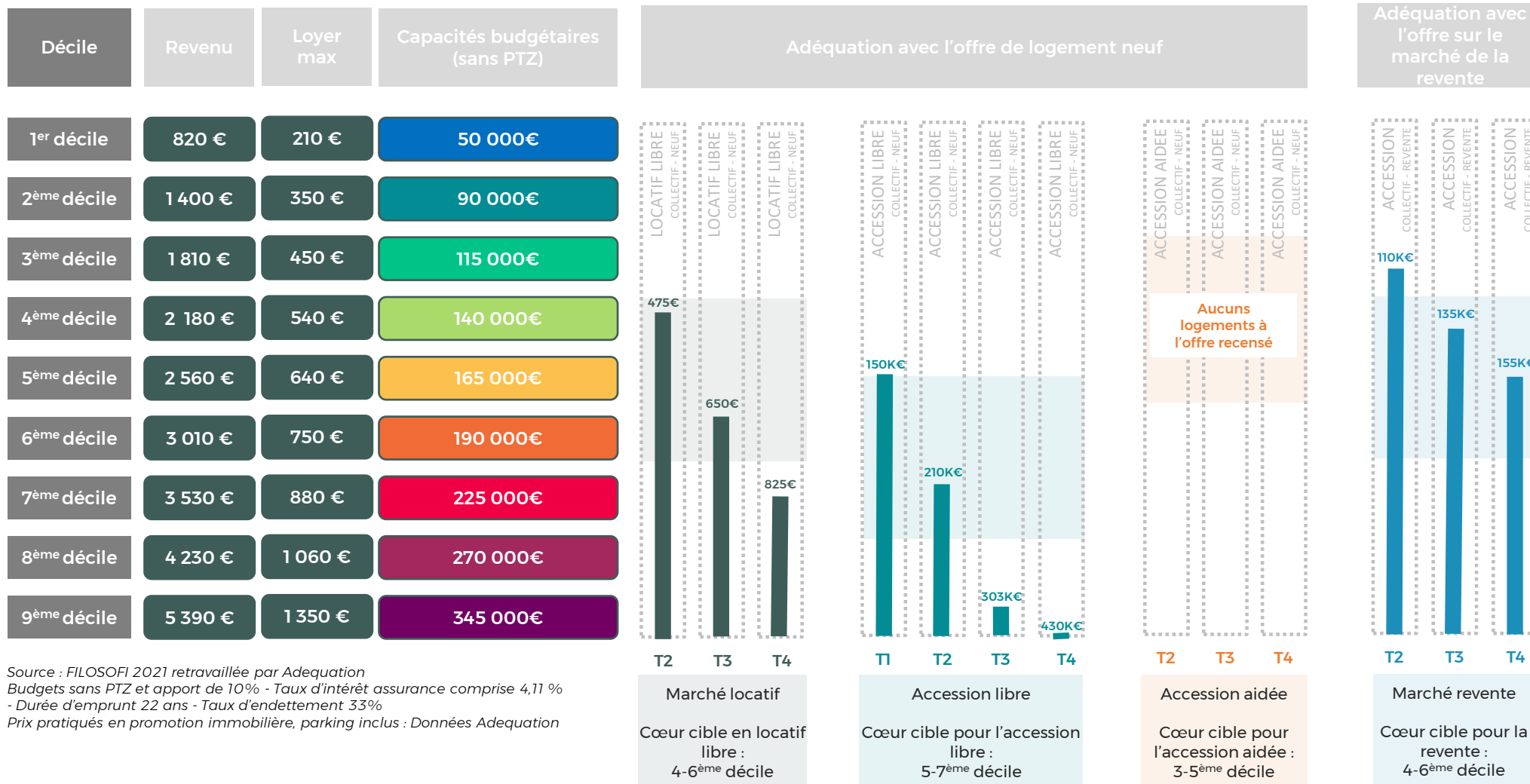
Marché locatif et budgets des ménages

- **Un marché locatif dynamique mais caractérisé par une tension locative élevée et un taux d'effort médian conséquent**. Une progression des loyers relativement stable jusqu'en 2022, une hausse notable en 2023. A l'inverse une diminution annuelle de l'offre depuis 2019, augmentant la tension locative
- **Le marché locatif libre se concentre dans le centre de l'agglomération**, en particulier à Dunkerque.
- Sur le plan quantitatif, **l'offre locative est restreinte en collectif**, peu d'offres sont disponibles en périphérie et centrées sur les maisons individuelles
- **Une demande forte en locatif social, avec plus d'un ménage sur 4 résidant au sein du parc LLS du territoire**. D'autant plus élevé au nord.
- **Le parc PLS est peu développé** et ne représente que 2% du parc en LLS.

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements - Synthèse

La confrontation entre l'offre développée et les capacités budgétaires des ménages locaux traduit un décrochage dans le neuf, en location et accession

Capacité budgétaire maximale admissible par décile • SCoT Flandre-Dunkerque



PARTIE 2.B

Analyse de la demande des agents de la fonction publique

2.B Analyse de la demande

Dans le département du Nord plus d'un emploi sur 5 se situe dans la fonction publique (21,9%), un taux supérieur à l'échelle nationale (20,1%)

Quels sont les effectifs de la fonction publique ?

Territoire	Effectifs de la fonction publique	Effectifs de la fonction publique pour 100 habitants	Effectifs de la fonction publique pour 100 emplois salariés
Nord (59)	226 500	8,7	21,9
Hauts-de-France	473 300	7,9	22,1
France métropolitaine	5 228 200	8,0	20,1

Comment sont répartis les effectifs de la fonction publique ?

France métropolitaine	Fonction publique de l'Etat 41%	Fonction publique territoriale 36%	Fonction publique hospitalière 23%
Haut-de-France	Fonction publique de l'Etat 39%	Fonction publique territoriale 36%	Fonction publique hospitalière 25%
Nord (59)	Fonction publique de l'Etat 40%	Fonction publique territoriale 36%	Fonction publique hospitalière 24%
<i>Dans le département du Nord :</i> 226 500 fonctionnaires (hors militaires)	Soit 90 100 agents dont 71% dans le secteur de l'éducation, l'enseignement supérieur et la recherche, Soit 63 600 agents	Soit 81 400 agents Dont 71,1% au sein d'un organismes du secteur communal, soit plus de 57 800 agents. Et 28,5% au sein d'un organismes régional ou départemental, soit 23 500 agents.	Soit 55 100 agents, Dont 89% en hôpitaux, soit plus de 49 300 agents. Et 12% au sein d'établissements médico-sociaux, soit 5 700 agents.

En France, un emploi sur cinq se situe dans la fonction publique (20,1 %), ce taux est plus important dans le département du Nord (21,9%) et les Hauts-de-France (22,1 %).

Dans les Hauts-de-France, le département du Nord concentre près de la moitié des emplois, dont, près de la moitié des emplois publics (226 560, soit 48%).

Dans le département du Nord, **la répartition par versant est sensiblement identique à celle qui existe à l'échelle régionale et nationale**. Avec toutefois des distinctions au sein des secteurs :

- Dans la Fonction publique de l'Etat, une présence plus importante de l'éducation, l'enseignement supérieur et la recherche (71% contre 65% à l'échelle nationale)
- Pour la territoriale, une présence plus marquée des effectifs travaillant au sein d'un organisme régionale ou départementale (28,9% contre 22,5% sur le territoire national), et à l'inverse une part moindre au sein du secteur communal (71,1% dans le département du Nord versus 77,5% en France).
- La Fonction publique hospitalière se différencie au niveau des effectifs des établissements médico-sociaux (12% dans le Nord contre 15% en France).

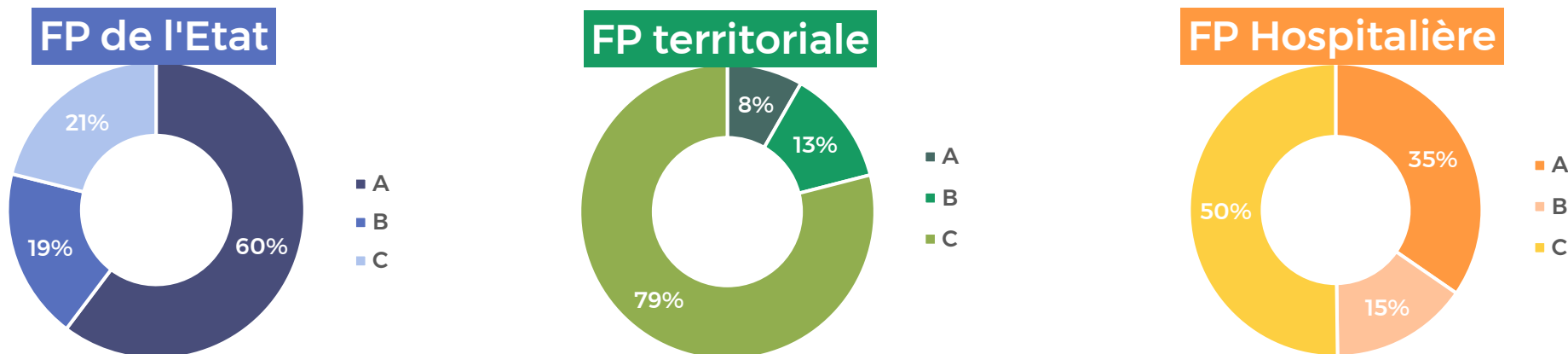
Champ : France hors Mayotte, postes principaux (actifs et non annexes) au 31 décembre, y compris bénéficiaires de contrats aidés, hors militaires, exceptés les pompiers de Paris et Marseille (inclus dans le champ). Les établissements publics sous tutelle sont également inclus.

Sources : « INSEE (2023), SIASP, DGAFF

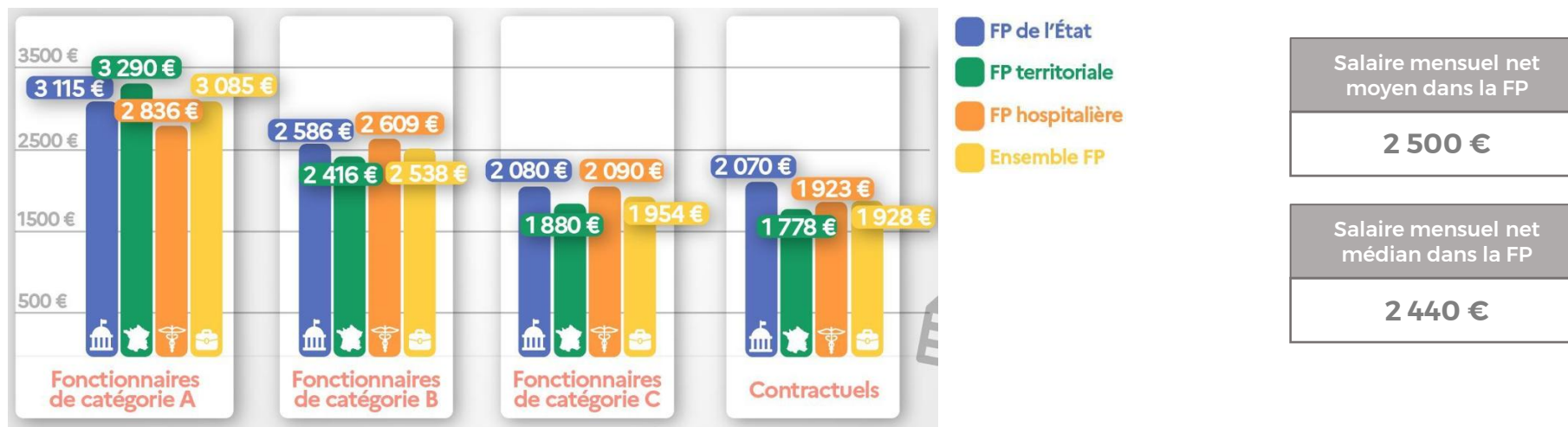
2.B Analyse de la demande

Au niveau régional, la catégorie A est surreprésentée dans la fonction publique de l'État (FPE), avec six agents de l'État sur dix à l'inverse de la FP territoriale où domine les agents de catégorie C (79%)

Quelle répartition par catégorie hiérarchique dans la fonction publique en Haut-de-France ? (2022)



Quels salaires nets moyen mensuel dans la fonction publique ? (France entière, 2021, en équivalent temps pleins)

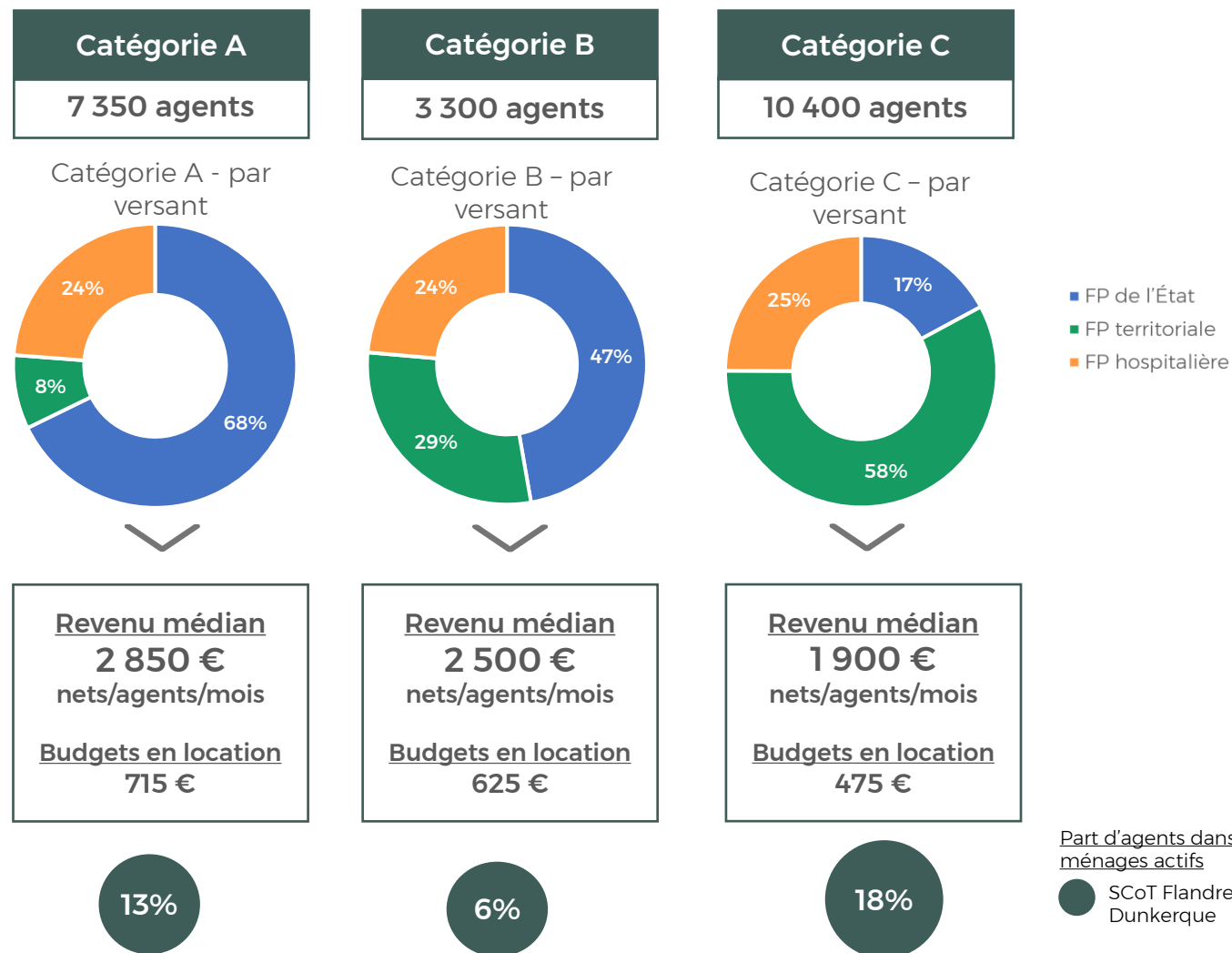


Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFP, Datagora

2.B Analyse de la demande

Hypothèse et projection de la fonction publique sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque : près d'un agent sur deux serait en catégorie C

Hypothèse de travail : Quels profils types des agents de la fonction publique sur le SCoT Flandre-Dunkerque ?



Méthodologie:

Cette projection de la fonction publique sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données de l'INSEE, du SIASP et de la DGAFF à l'échelle départementale et régionale. Elle a été ensuite projetée à l'échelle locale sous la forme d'hypothèse de ratio identique à l'échelle départementale et régionale. Il s'agit ici d'hypothèses de travail, à prendre avec précaution.

Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFF, Datagora, Revenus médians en ETP (2021) INSEE (2023) »

2.B Analyse de la demande

Hypothèse et budgets associés des agents de la fonction publique sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque : méthodologie

Hypothèse de travail : Quelles capacités budgétaires des agents de la fonction publique sur le SCoT Flandre-Dunkerque ?

Méthodologie :

Cette projection des budgets des agents de la fonction publique sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données de l'INSEE, du SIASP et de la DGAFP à partir des salaires nets mensuels moyens par catégorie socioprofessionnelle (catégorie A, B et C) dans les trois versants de la fonction publique, en 2021.

Permettant de définir pour chaque versants et catégorie de la fonction publique la répartition des revenus mensuels (en équivalent temps pleins).

Elle a été ensuite projetée pour les ménages de deux personnes à l'échelle locale sous la forme d'hypothèse : le/la conjoint.e d'un agent de la fonction publique disposerait du salaire médian pour les ménages d'une personne sur le territoire SCoT Flandre Dunkerque, c'est-à-dire 1 560 €/net/mois.

Il s'agit ici d'hypothèses de travail, à prendre avec précaution.

Ménage 1 personne – Fonction publique



« classes intermédiaires
INFÉRIEURES » (Q1)

Le 1^{er} quartile représente : le quart des agents dont le salaire mensuel net se situent au-dessous de cette borne (soit 25%)

« médiane »

Le salaire net médian, partage en deux parties égales l'ensemble des agents, 50% ont un revenu mensuel net (en équivalent temps pleins) inférieurs, 50% se situent au-dessus de ce budget.

« classes intermédiaires
SUPÉRIEURES » (Q3)

Le 3^{ème} quartile représente : le quart des agents dont le salaire mensuel net se situent au-dessus de cette borne (soit 25%)

Ménage 2 personnes



+ 1 salaire médian du territoire (ménage d'une personne) :
1 560 €/net/mois

Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFP, Datagora, Revenus médians en ETP (2021) INSEE (2023)

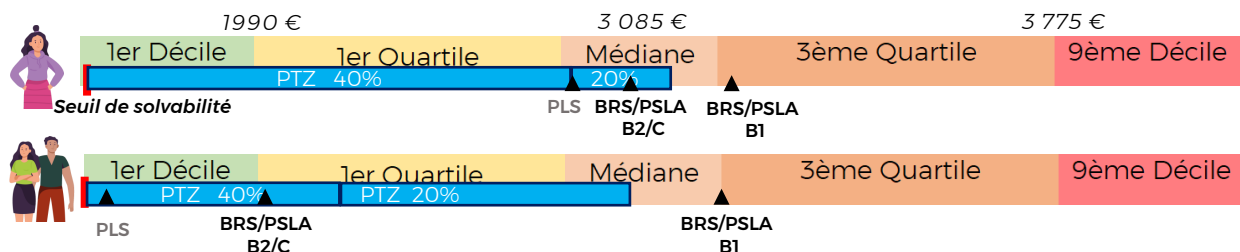
2.B Analyse de la demande

Fonction publique d'Etat : de nombreux agents sont éligibles au dispositif BRS/PSLA, et semblent pouvoir prétendre au PTZ. Près de 25% des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique d'Etat

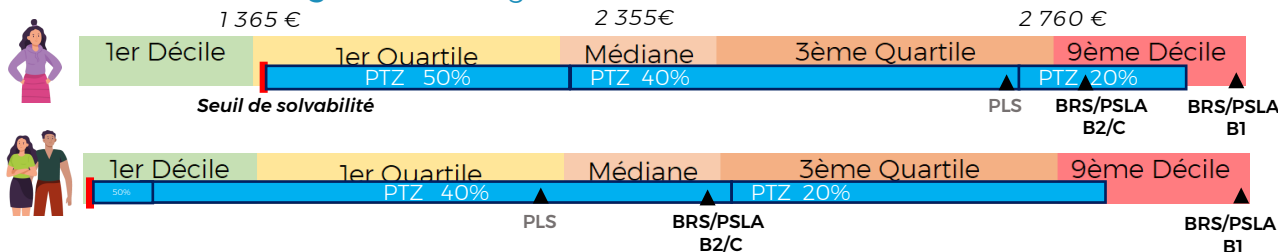
SCoT Flandre-Dunkerque, zonage B1 :

Fonctionnaires catégorie A - zonage B1 :



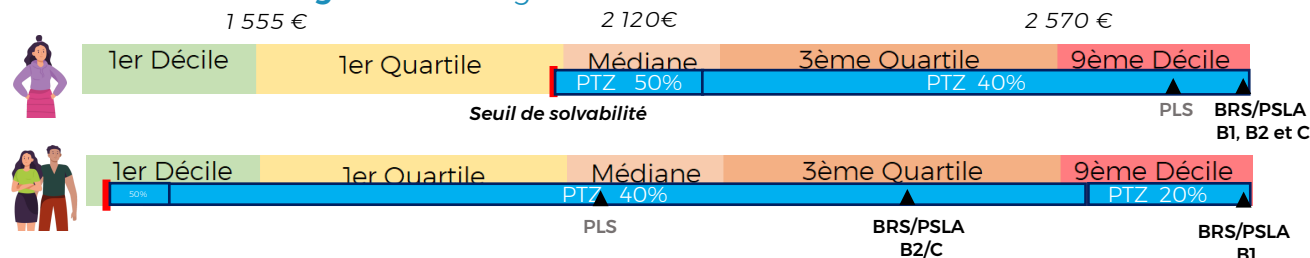
Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique d'Etat, on observe **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS**, en particulier pour **permettre une offre plus développée sur le territoire, qui connaît une forte tension sur un marché locatif restreint en collectif.**

Fonctionnaires catégorie B - zonage B1 :



Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique d'Etat semblent éligibles au PTZ** (dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important.**

Fonctionnaires catégorie C - zonage B1 :



De plus, de nombreux fonctionnaires (en particulier de catégorie B et C) ont des revenus leurs permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA)**. Cependant **ces produits restent (trop) peu développés sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque.**

Lecture : Parmi les agents de la FP d'Etat de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 1 990€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP d'Etat de catégorie A, s'élève à 3 085€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus de 3 775€ net par mois.

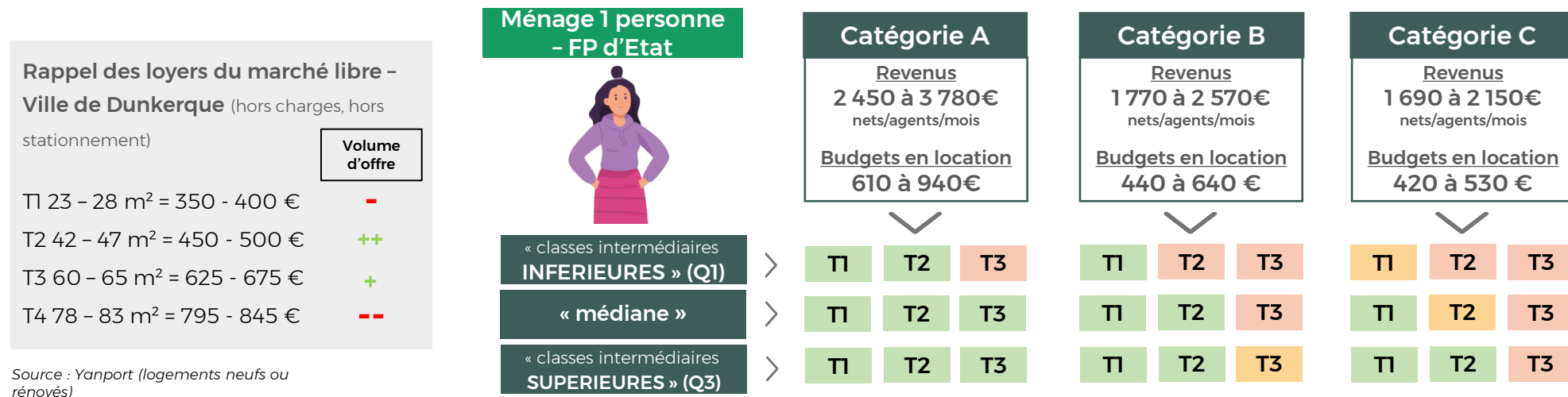
Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

2.B Analyse de la demande

Les fonctionnaires d'Etat résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque peuvent se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque, mais les agents en catégorie C vivant seuls peuvent rencontrer des difficultés

Au-delà du budget, l'offre disponible en petite typologie (T1) est relativement faible sur le territoire

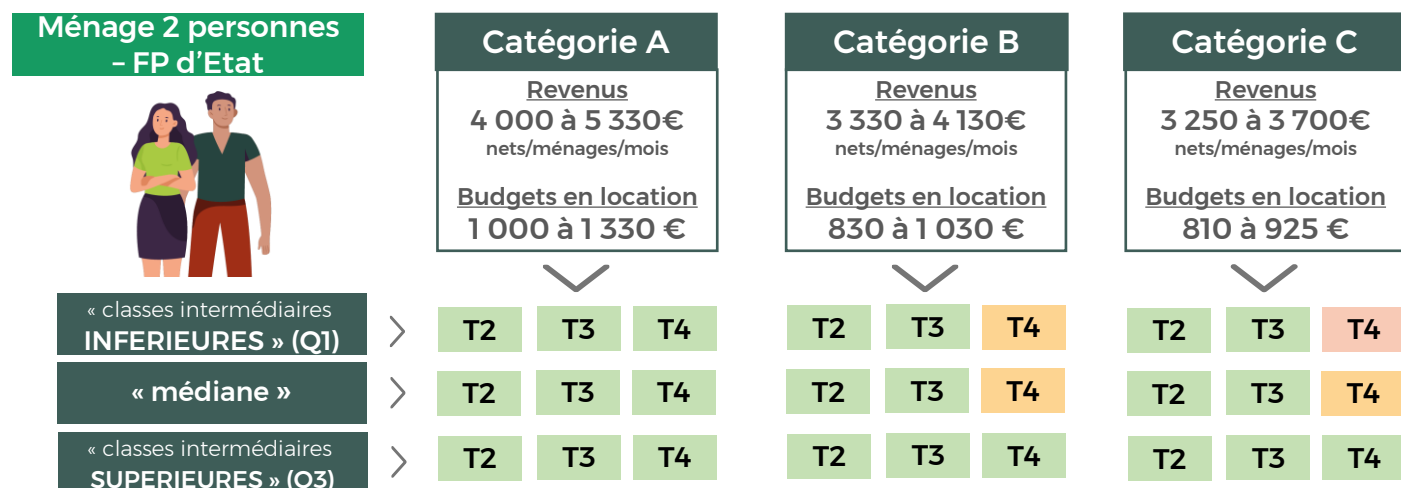
Les fonctionnaires d'Etat peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque ?



Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non
-----	-----------	-----

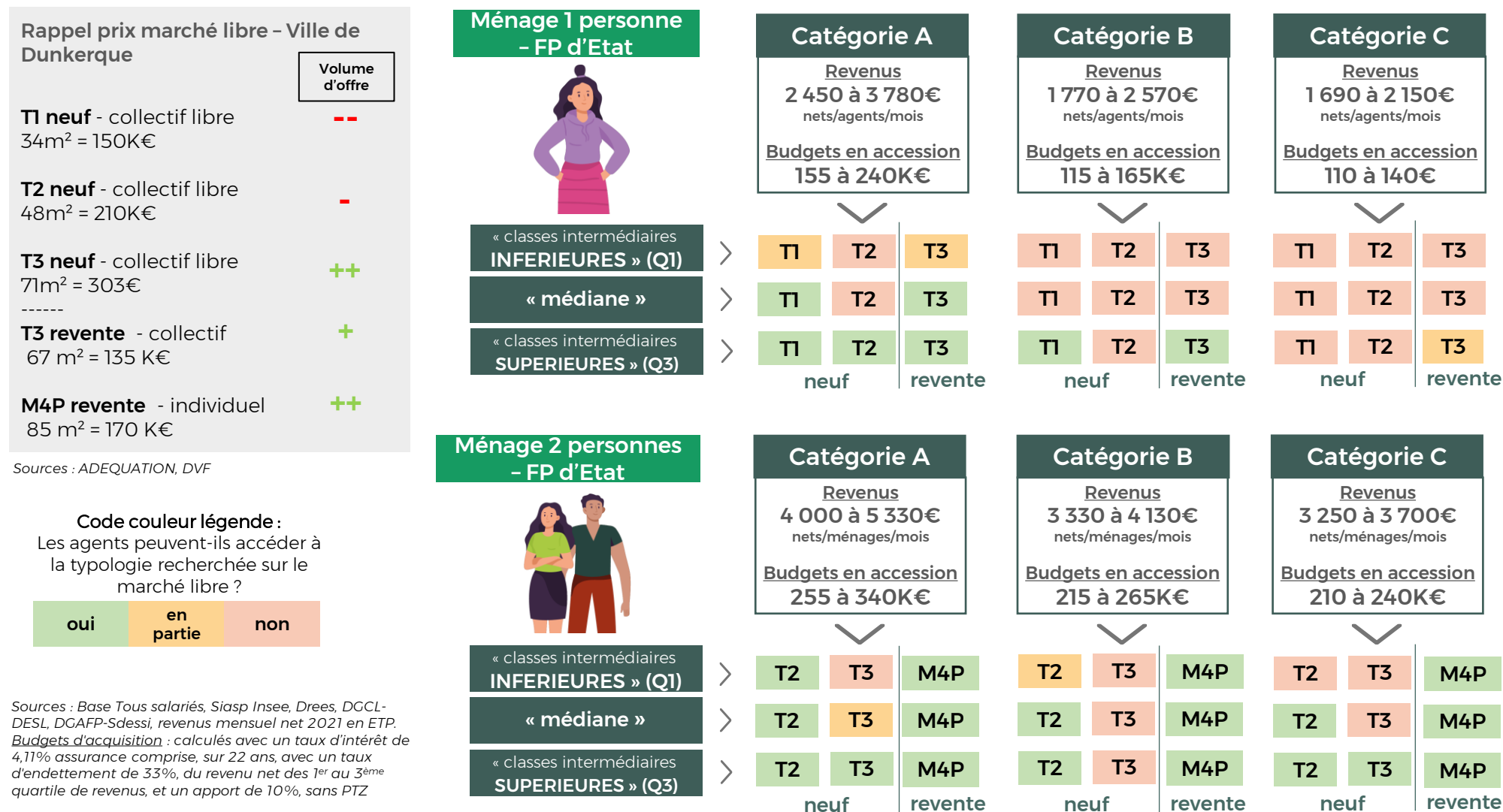
Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFF-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budget locatif exprimé hors charges = 25% du revenu net des 1^{er} au 3^{ème} quartile de revenus. Loyers : Yanport.



2.B Analyse de la demande

Les fonctionnaires d'Etat résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque n'ont majoritairement pas accès aux produits développés en accession libre neuf. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C, en particulier les ménages vivants seuls

Les fonctionnaires d'Etat peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Dunkerque ?



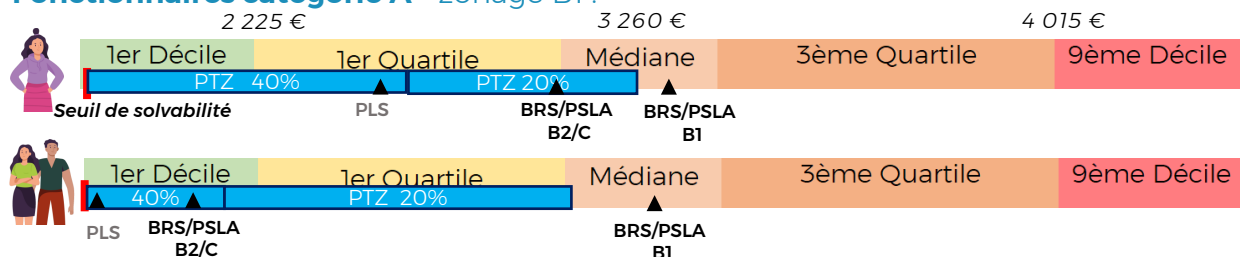
2.B Analyse de la demande

Fonction publique territoriale : de nombreux agents sont éligibles au dispositif BRS/PSLA, et semblent pouvoir prétendre au PTZ. Près de 50% des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

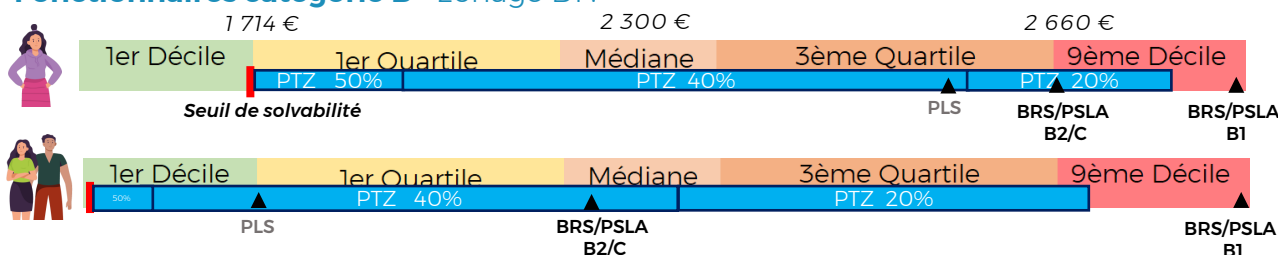
Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique territoriale

SCoT Flandre-Dunkerque, zonage B1 :

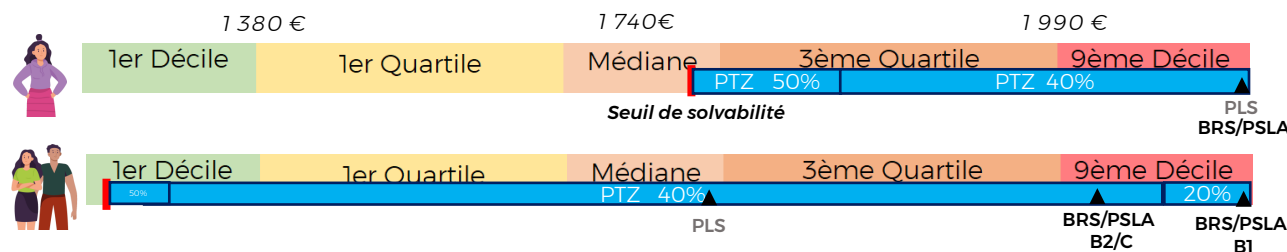
Fonctionnaires catégorie A - zonage B1 :



Fonctionnaires catégorie B - zonage B1 :



Fonctionnaires catégorie C - zonage B1 :



Lecture : Parmi les agents de la FP Territoriale de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 2 225€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP Territoriale de catégorie A, s'élève à 3 260€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus 4 015€ net par mois.

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique territoriale, on observe **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS**, en particulier pour **permettre une offre plus développée sur le territoire, qui connaît une forte tension sur un marché locatif restreint en collectif**.

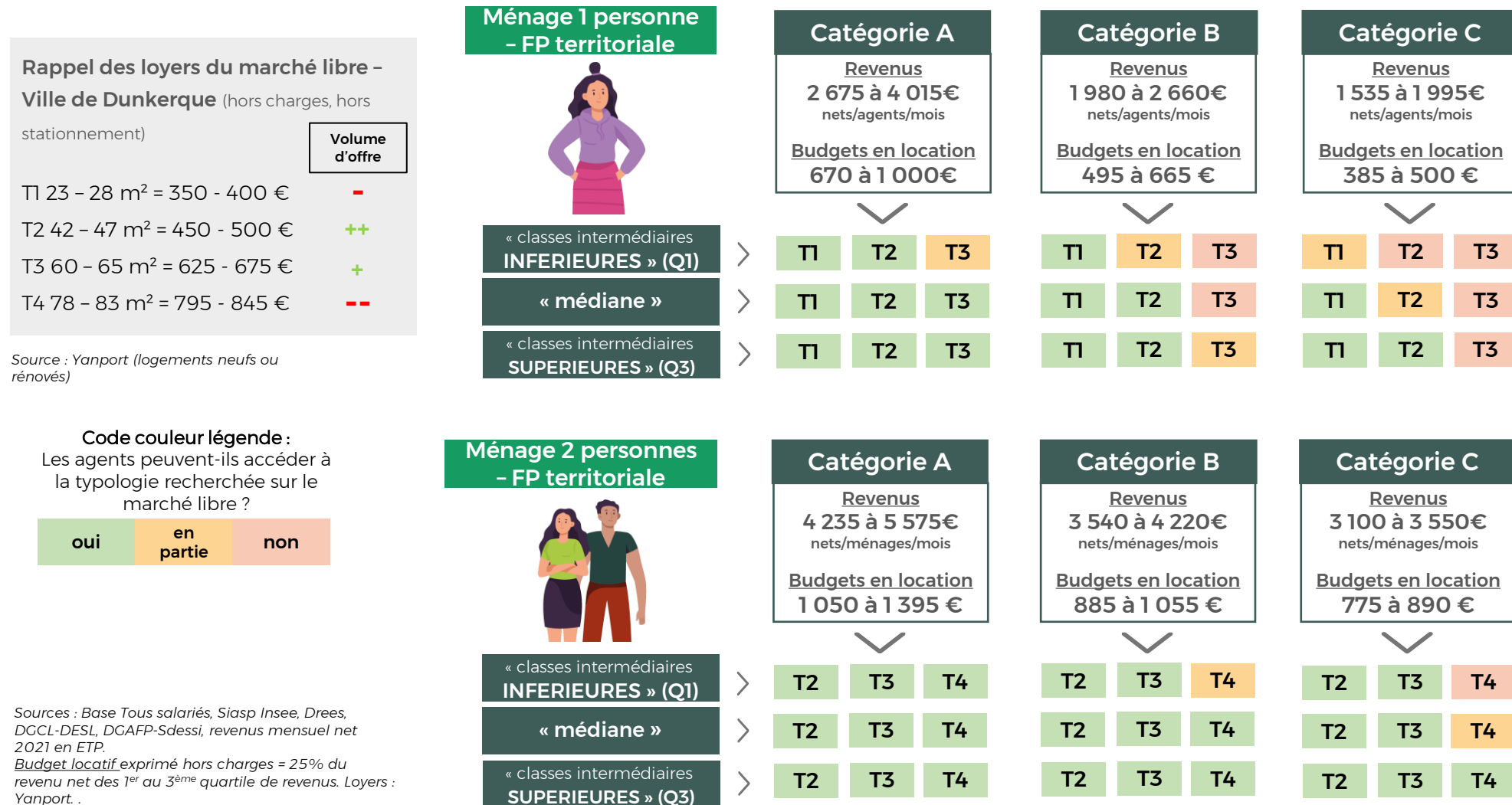
Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique territoriale semblent éligibles au PTZ** (dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important**.

De plus, de nombreux fonctionnaire, 90% des fonctionnaires catégorie B et C, ont des revenus leur permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA)** en zonage B1.

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique territoriale résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque peuvent se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque, mais les agents en catégorie C vivant seuls peuvent rencontrer des difficultés

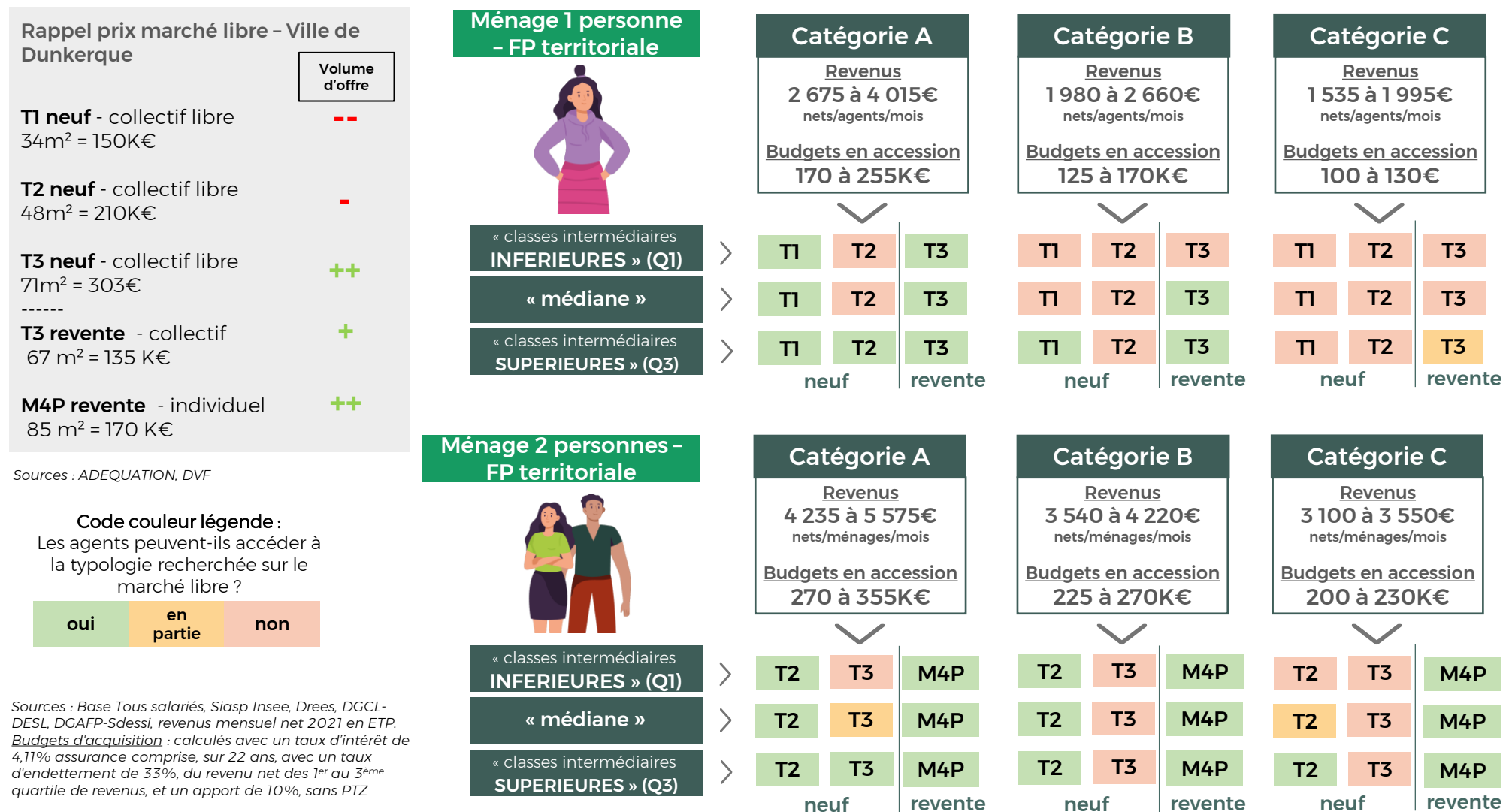
Les agents de la fonction publique territoriale peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque ?



2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique territoriale résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque n'ont majoritairement pas accès aux produits développés en accession libre neuf, exceptés les catégories A. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C

Les agents de la fonction publique territoriale peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Dunkerque ?



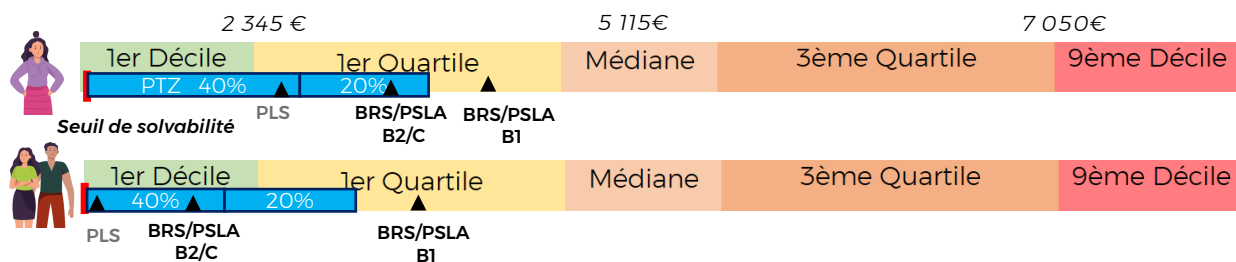
2.B Analyse de la demande

Fonction publique hospitalière : des écarts particulièrement marqués entre les agents de catégorie A et les catégories B et C. Plus de 25 % des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

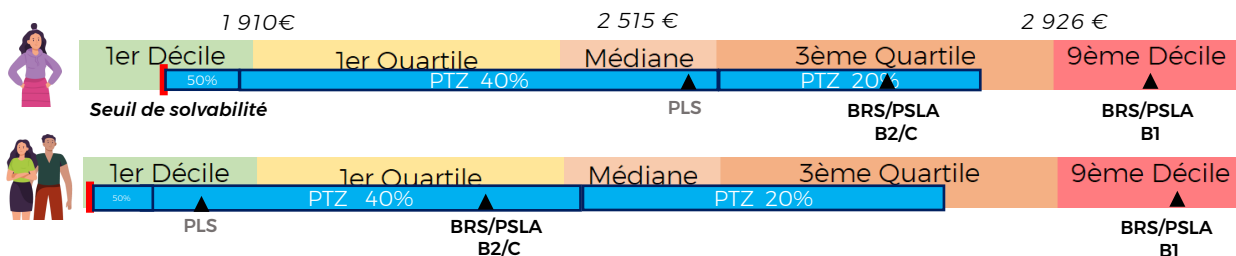
Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique hospitalière

SCoT Flandre-Dunkerque, zonage B1 :

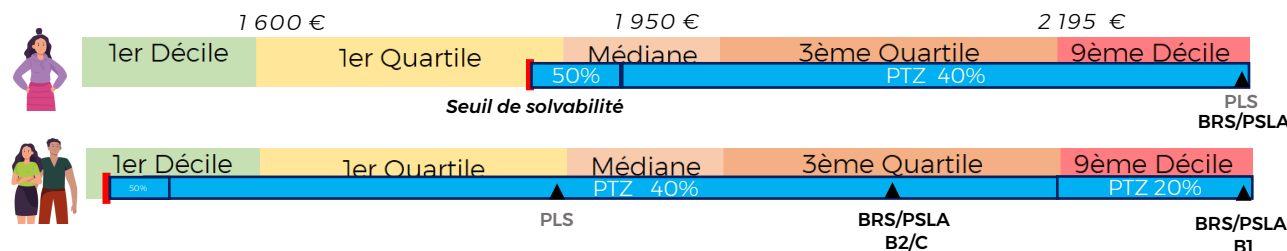
Fonctionnaires catégorie A - zonage B1 :



Fonctionnaires catégorie B - zonage B1 :



Fonctionnaires catégorie C - zonage B1 :



Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique hospitalière, on observe des écarts de revenus particulièrement marqués entre les fonctionnaires de catégories A, et les catégories B et C. Pour ces catégories, **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS, au regard des plafonds de ressources**

Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique hospitalières de catégorie B et C semblent éligibles au PTZ** (dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important**.

De plus, de nombreux fonctionnaires de catégorie B et C ont des revenus leurs permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA)**. Cependant **ces produits restent (trop) peu développés sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque**.

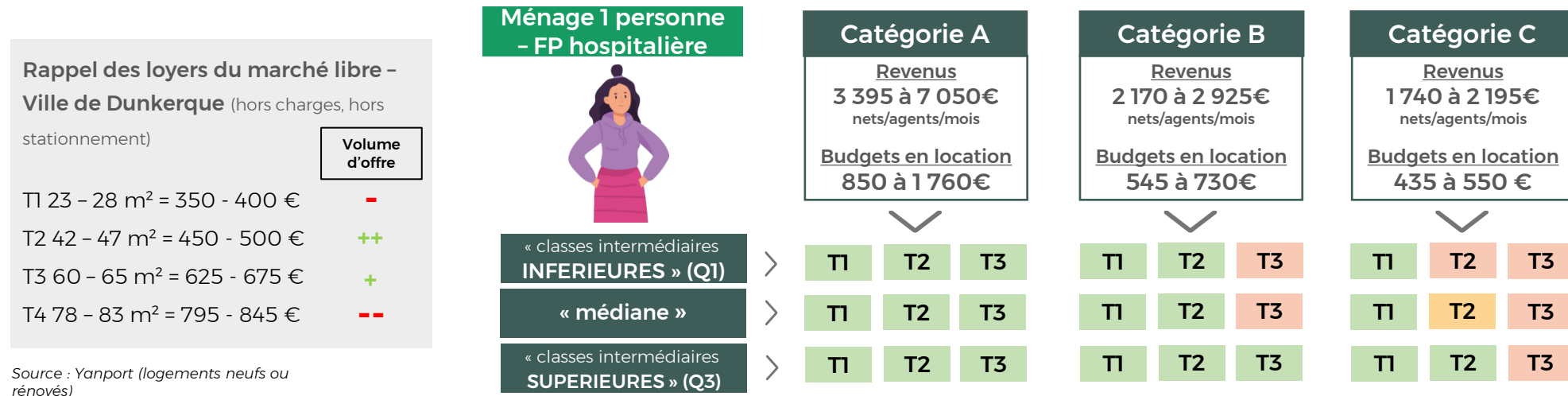
Lecture : Parmi les agents de la FP Hospitalière de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 2 345€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP Hospitalière de catégorie A, s'élève à 5 115€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus 7 050€ net par mois.

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique hospitalière résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque peuvent se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque, mais les agents en catégorie C vivant seuls peuvent rencontrer des difficultés

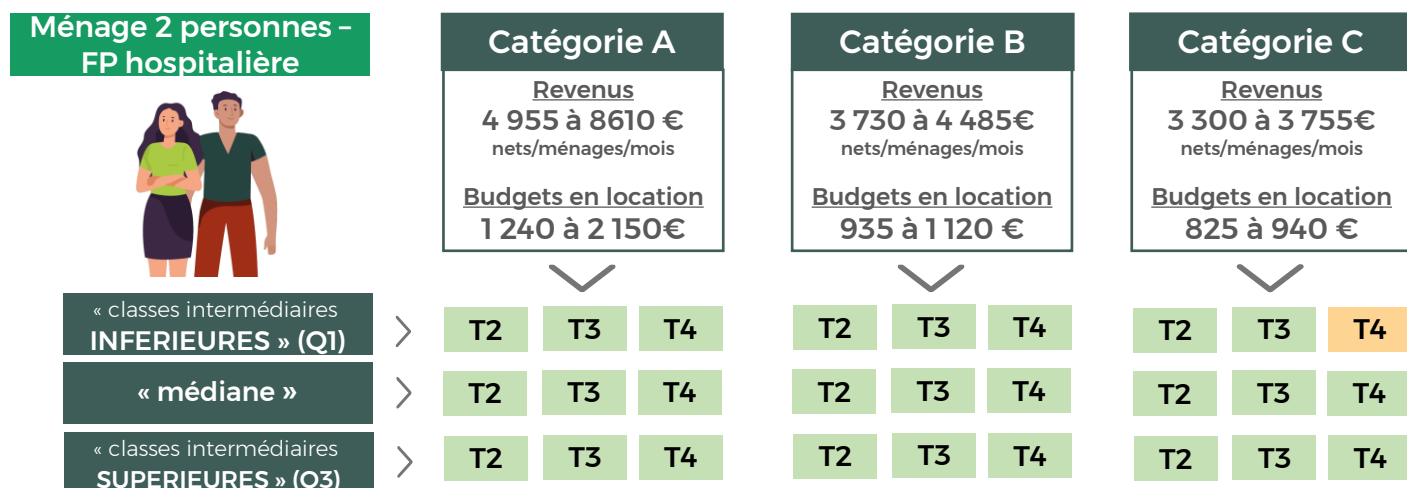
Les agents de la fonction publique hospitalière peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Dunkerque ?



Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non
-----	-----------	-----

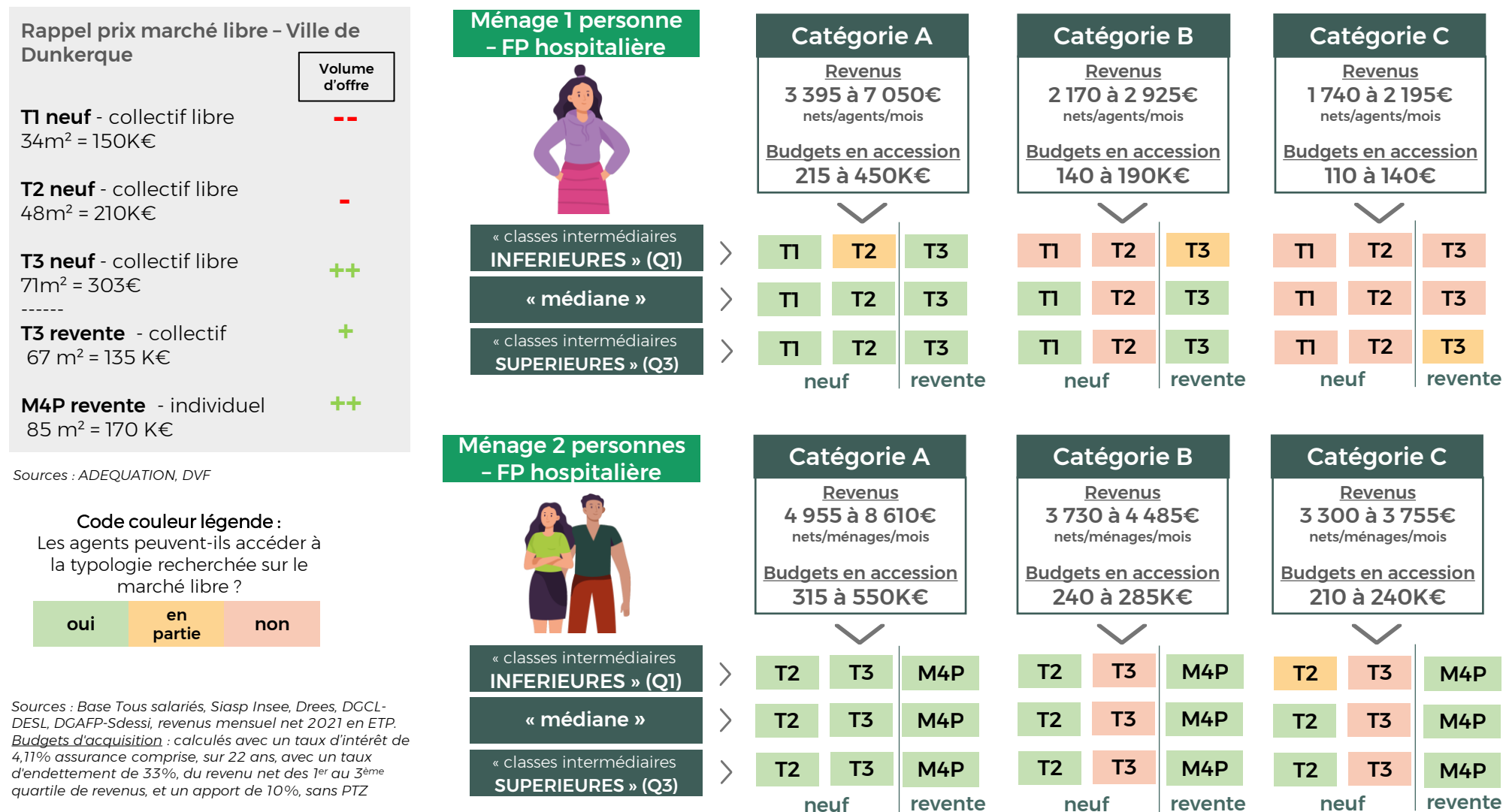
Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFF-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budget locatif exprimé hors charges = 25% du revenu net des 1^{er} au 3^{ème} quartile de revenus. Loyers : Yanport.



2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique hospitalière résidant sur le territoire du SCoT Flandre-Dunkerque n'ont majoritairement pas accès aux produits développés en accession libre neuf, exceptés les catégories A. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C vivant seuls

Les agents de la fonction publique hospitalière peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Dunkerque ?



PARTIE 3

Synthèse et recommandations

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction

Quels besoins en logement pour les fonctionnaires du territoire de Flandre-Dunkerque ? Des difficultés et des enjeux pour certains agents d'accès à la location : entre tension locative et budget

Une pression de la demande :



En collectif dans le parc locatif libre



Dans le parc LLS

Particulièrement forte sur les petites et moyennes typologies :

T1

T2

T3

Une inadaptation des budgets marquées pour les catégories C :



Les agents en catégorie C des trois versants de la fonction publique vivant seuls peuvent rencontrer des difficultés financières à se loger dans le parc locatif privé

Le développement d'une offre intermédiaire, une réponse adaptée :



Développer une offre en adéquation avec le budget des agents qui rencontrent des difficultés sur le marché privé



Elargir le spectre des biens auxquels les agents peuvent prétendre : obtenir « la » pièce en +

Un secteur en demande de logements locatifs

L'offre locative en collectif, est très peu présente voire absente du territoire en dehors de la ville de Dunkerque. Cependant la demande locative est forte sur le territoire, et le taux d'effort semble conséquent. Le potentiel pour le déploiement d'une offre intermédiaire de type PLS est avérée, afin de répondre à un besoin locatif positionné sur des loyers attractifs, sur des valorisations cependant inférieures au plafond fixé en B1.

Le développement d'une offre intermédiaire permettrait de mieux desservir des ménages intermédiaires qui peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans des logements adaptés à leurs besoins, en particulier les fonctionnaires de catégorie C qui semblent rencontrer des difficultés à se loger dans le parc locatif libre neuf du territoire.

Le logement intermédiaire permet de s'adresser aux fonctionnaires qui se situent au-dessus des plafonds du logements social, et qui ont pour autant des difficultés à se loger sur le marché libre, ou ceux qui se situent sous les plafonds mais n'ont pas réussi à obtenir un logement social faute de disponibilités.

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction

Quels besoins en logement pour les fonctionnaires du territoire de Flandre-Dunkerque ? Des difficultés et des enjeux pour certains agents d'accès à l'accession**Des disparités de prix élevé entre le neuf et l'ancien**

En collectif libre
neuf : un prix en
forte hausse



Un marché de la revente très
concurrentiel mais
nécessitant des enveloppes
travaux importantes

Des freins financiers marqués pour les agents de la fonction publique :

Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement
marqué pour les agents de catégorie B et C vivant
seuls, pouvant être partiellement solvables et
finançables.



L'éloignement de la ville-centre pour bénéficier d'un
bien plus adapté à leurs besoins (pièces, surfaces)

Le développement d'une offre en BRS/PSLA, une réponse adaptée :

Développer une offre en
adéquation avec le
budget des agents qui
rencontrent des
difficultés sur le marché
neuf



Elargir le spectre
des biens auxquels
les agents peuvent
prétendre : obtenir
« la » pièce en +

L'accès à la propriété : des freins d'abord financiers

L'accès à la propriété reste une aspiration forte, notamment au titre de la mobilité résidentielle. En ce sens, le développement d'une aide ou d'une offre à l'acquisition ne doit pas être écarté. Notamment au regard des budgets d'acquisition des fonctionnaires des catégories B et C, des 3 versants de la fonction publique, rencontrant des difficultés d'accès au marché local en collectif libre neuf.

Dans le contexte actuel de taux d'intérêts élevés, impactant directement les budgets d'acquisition des fonctionnaires, des prêts à taux bonifier, complémentaires au PTZ; pourraient être développés. Des dispositifs peuvent également être mis en place de façon complémentaire pour permettre de couvrir les frais de notaire et permettre de financer l'apport nécessaire pour faciliter l'accès au crédit des ménages (frein identifié dans l'accès au crédit pour les ménages éligibles au PSLA).

De plus l'offre en accession aidée est peu développée sur le territoire, or de nombreux fonctionnaires (en particulier de catégorie B et C) semble pouvoir y prétendre. Ainsi le développement d'offres en Bail réel Solidaire (BRS) pourrait apporter des possibilités complémentaires aux fonctionnaires du territoire.

Exemple de développement d'une offre en BRS : à Annecy (Haute-Savoie), sur la ZAC Pré-Billy, des logements en BRS ont été pré-flécher prioritairement pour des agents publics, notamment ceux exerçant dans l'hôpital voisin.

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction

Quels besoins en logement ?**Localisation à privilégier****Priorité 1 / le cœur d'agglomération**

Dunkerque, ville centre de l'agglomération qui concentre les emplois, notamment de la fonction publique. On observe une pression sur le marché locatif social et les loyers y sont relativement élevés alors que les revenus sont inférieurs à la moyenne de l'EPCI.

Priorité 2 / Opportunité/ les communes en périurbain

Des communes localisées en périurbain de Dunkerque, bénéficiant du dynamisme économique de la ville centre, et présentant des pôles secondaires d'emplois de fonctionnaires pour lesquelles le potentiel de développement est modéré. Les dynamiques démographiques sont variables mais ces communes sont des pôles d'emplois secondaires pouvant présenter des pôles d'attractivité. Les communes bénéficiant d'un accès rapide routier ou en transport en commun aux pôles d'emplois de Dunkerque sont à privilégier. En collectif, les marchés immobiliers sont peu dynamiques, moins structurés et l'offre locative est réduite. La tension sur le parc locatif libre et sur le parc social est très élevée.

Priorité 3/ Potentiel modéré / l'arc sud

Des communes localisées dans la frange sud du territoire de Flandre-Dunkerque, plus excentrées et pour lesquelles le potentiel de développement est plus modéré. Ces communes sont en zonage C. Elles connaissent des dynamiques démographiques variables mais possèdent un parc locatif libre limité. On relève une tension modérée sur le marché locatif libre et sur le parc social. Ce sont néanmoins des territoires attractifs pour certaines CSP.

Formes urbaines à privilégier

Une offre en petits collectifs, attractive localisée à **Dunkerque** ou **en centralité de bourg de communes en périurbain, proposant des espaces centraux et à proximité de commodités et de services**. Une attention à l'accessibilité à l'offre de transport en commun est à porter, notamment pour rejoindre les principales institutions publiques.

Un cœur d'offre un T2 -T3 en cœur de cible, **répondant aux aspirations de jeunes ménages et au regard du fort taux de ménage de 1 personne sur le territoire (34%). Le développement de quelques T1 semble également pertinent**, pour une offre actuellement peu présente sur le territoire.



Une offre individuelle représentée par des **petites maisons accolées pour des 3P-4P en cœur de cible, répondant aux aspirations des jeunes familles et des ménages familiaux** pour une offre neuve actuellement peu présente sur le territoire.



PARTIE 4

Annexes

Les différents dispositifs et plafonds de ressources associées

1. Les différents dispositifs

Depuis décembre 2023, les plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social ont augmenté de 3,5%

Principe d'accès du ménage au logement social

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers

Evolution des plafonds de ressources depuis le 12/2023

Les plafonds de ressources à respecter pour l'attribution d'un logement locatif social à compter du 1er janvier 2024 ont fait l'objet d'un arrêté en date du 18 décembre 2023.

Les plafonds de ressources ont évolué de + 3,5%, correspondant à l'évolution sur 1 an de l'IRL plafonné.

Prêt locatif social (PLS)

Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Plafonds de ressources PLS depuis le 11/12/2023

Plafonds PLS		
Composition familiale	Hors IDF (A, B et C)	Revenu net mensuel
1 personne	29 435 €	2 453 €
2 personnes	39 309 €	3 276 €
3 personnes	47 271 €	3 939 €
4 personnes	57 060 €	4 755 €
5 personnes et +	67 133 €	5 594 €

Loyer plafond en PLS (2024) - surface utile

Plafonds 2024 - loyer €/HT m² SU	
Abis	14,68 €
A	11,31 €
B1	9,75 €
B2	9,34 €
C	8,66 €

Source : www.hlm.coop au 01/01/2024

1. Les différents dispositifs

Depuis décembre 2023 de nouveaux plafonds de revenus, niveau d'endettement admissibles et plafonds de prix de vente en accession sociale

Principe d'endettement du ménage et des capacités d'emprunt

La capacité d'acquisition d'un logement en accession sociale dépend fortement de deux critères :

- la composition du ménage (dispositif soumis à plafond de ressources),
- Le niveau d'endettement selon qu'il porte sur 1 ou 2 personnes
 - Lorsqu'un ménage d'1 personne souhaite acheter seule, le projet peut difficilement se réaliser avec un revenu mensuel inférieur à 1 678,4 € (soit 1,2 SMIC environ)
 - Lorsque l'achat se fait à 2 personnes, on peut considérer qu'il est possible de s'endetter à partir d'un revenu mensuel de 1 958,2 € (soit 1,4 SMIC environ)

Dans tous les cas, le taux d'endettement maximum retenu est de **33%**. Pour privilégier un reste à vivre suffisant, ce taux d'endettement n'a pas été porté à 35% comme le permet le HCSF.

Plafonds de ressources et prix de vente en BRS et PSLA (applicable depuis le 11/12/2023)

Composition familiale	Plafonds BRS et PSLA		
	A et (A bis)	B1	Zone B2 et C
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes et +	104 592 €	95 739 €	74 518 €

[Arrêté du 11 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

En 2024 la définition des catégories de ménage change pour s'aligner sur les catégories du logement locatif social et **la zone B1 obtient un plafonnement spécifique.**

Plafonds de prix de vente en BRS et PSLA (2024)

Plafonds 2024 - prix de vente €/HT m² SU	
Abis	5 941 €
A	4 501 €
B1	3 605 €
B2	3 147 €
C	2 751 €

Sources : <https://www.hlm.coop/sites/default/files/2023-12/Memento%20Accession%202024.pdf>

1. Les différents dispositifs

Un dispositif « PTZ » prolongé jusqu'en 2027, qui évolue et permet d'en faire bénéficier à davantage de ménages avec une forte hausse des plafonds

Des modalités qui évoluent pour le PTZ (2024-2027) :

- Réservé aux primo-accédants
- Dans les zones A, A bis et B1 : s'applique uniquement pour les logements neufs en collectif
- Dans les zones B2 et C : s'applique uniquement pour les logements anciens avec travaux (les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération)
- Des plafonds de revenus fortement réhaussés afin d'en faire bénéficier à davantage de ménages (de 7% à 30% selon les zones et les tranches de revenus)
- Augmentation à 50% de la quotité du projet finançable par le PTZ (contre 40% précédemment)

Pour une quotité à 50 % le montant du PTZ ne peut excéder 100 000 €

Pour une quotité à 40 % le montant du PTZ ne peut excéder 80 000 €

Pour une quotité à 20 % le montant du PTZ ne peut excéder 40 000 €

	Logement neuf en libre (collectif uniquement) / Acc. sociale collectif et ind. groupé						Logement ancien (collectif et individuel) avec travaux / Acc. sociale collectif et ind. groupé					
	Zone A bis et A			Zone B1			Zone B2			Zone C		
Nb pers.	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%
1	25 000 €	37 000 €	49 000 €	21 500 €	30 000 €	34 500 €	18 000 €	27 000 €	31 500 €	15 000 €	24 000 €	28 500 €
2	37 500 €	55 500 €	73 500 €	32 250 €	45 000 €	51 750 €	27 000 €	40 500 €	47 250 €	22 500 €	36 000 €	42 750 €
3	45 000 €	66 600 €	88 200 €	38 700 €	54 000 €	62 100 €	32 400 €	48 600 €	56 700 €	27 000 €	43 200 €	51 300 €
4	52 500 €	77 700 €	102 900 €	45 150 €	63 000 €	72 450 €	37 800 €	56 700 €	66 150 €	31 500 €	50 400 €	59 850 €
5 +	60 000 €	88 800 €	117 600 €	51 600 €	72 000 €	82 800 €	43 200 €	64 800 €	75 600 €	36 000 €	57 600 €	68 400 €

Source : [1240 - CP - Pour mieux accompagner les primo-accédants le Gouvernement refonde le prêt à taux zéro pour 6 millions de foyers éligibles supplémentaires.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

Revenus de référence des agents de la Fonction Publique (2021)

Revenus de références

Tableau de répartition des salaires nets mensuels dans les 3 versants de la Fonction Publique, par catégorie, en 2021

Salaires nets mensuels moyens par catégorie socioprofessionnelle dans les trois versants de la fonction publique, en 2021 – en euros (€)

		Moyenne	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Global	FP Etat	2 688	1 602	2 021	2 486	3 104	3 861
	FP Territoriale	2 039	1 415	1 596	1 858	2 254	2 848
	FP Hospitalière	2 590	1 671	1 884	2 213	2 729	3 595
	Ensemble de la Fonction publique	2 431	1 508	1 772	2 176	2 757	3 519
Catégorie A	FP Etat	3 283	1 993	2 446	3 086	3 773	4 772
	FP Territoriale	3 465	2 223	2 674	3 257	4 015	4 917
	FP Hospitalière	5 402	2 344	3 394	5 116	7 050	8 525
	Ensemble	3 545	2 048	2 522	3 198	4 052	5 443
Catégorie B	FP Etat	2 396	1 367	1 954	2 356	2 759	3 202
	FP Territoriale	2 350	1 714	1 979	2 303	2 661	3 014
	FP Hospitalière	2 598	1 912	2 172	2 514	2 926	3 348
	Ensemble	2 442	1 622	2 022	2 384	2 792	3 213
Catégorie C	FP Etat	2 242	1 556	1 776	2 122	2 569	3 042
	FP Territoriale	1 801	1 378	1 536	1 742	1 992	2 282
	FP Hospitalière	1 992	1 602	1 739	1 947	2 196	2 431
	Ensemble	1 926	1 432	1 614	1 843	2 141	2 495

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee. Traitements Insee, Drees, DGCL-DESL, DGA-FP-SDessi. (2022)

Champ : France (hors Mayotte).

Champ pour la fonction publique : Y compris bénéficiaires de contrats aidés, en équivalent temps plein mensualisé. Hors militaires, hors assistants maternels et familiaux, hors apprentis, hors internes et externes des hôpitaux publics.

Note : La nomenclature des catégories socioprofessionnelles utilisée est la PCS-Insee.

Lecture : Parmi les agents de la fonction publique, 10 % ont un salaire net inférieur à 1 508€ en équivalent temps plein et 25 % un salaire inférieur à 1 772€. Le salaire net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des salariés de la fonction publique, s'élève à 2 176€ net. Un quart des salariés gagnent plus de 2 757€ net, et 10 % plus de 3 519 € net par mois.

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **la DGAFF, Bordeaux Métropole, la CU de Dunkerque et la CC des Hauts de Flandre** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Quentin Lamour, Elodie POCERO, Damien DELVARD, Marie CHIRON et Alessandro ELLI**

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Quentin Lamour
P. 06 46 56 52 67
q.lamour@adequation-france.com

La société ADEQUATION

Parce que les évolutions sociétales et technologiques interagissent avec les lieux de vie, de travail et de consommation des français, parce que le développement des territoires suppose innovation et anticipation, les acteurs des marchés de l'immobilier, du foncier et de la construction connaissent une période de grandes mutations où foisonnent les questionnements comme les opportunités. S'en saisir demande de plus en plus d'acuité.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe, analyse et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France. Elle aide les acteurs de la filière à mieux comprendre leurs marchés et leurs enjeux pour y développer les meilleurs projets et définir les stratégies les plus efficaces. Une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé et incontournable.

Dans cet objectif, ADEQUATION réunit un triptyque singulier d'activités : data, études, conseil. Trois métiers guidés par un principe d'hybridation adressé à l'ensemble des acteurs de la filière : promoteurs, investisseurs, institutionnels, collectivités territoriales, bailleurs.

Adossée à un solide ancrage territorial (7 implantations régionales), ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place de leader qui agit quotidiennement pour sécuriser, accompagner et anticiper la réussite des projets et des stratégies, en réponses aux contraintes et aux opportunités d'un marché immobilier en pleine mutation.

CHIFFRES CLÉS

- 103 collaborateurs au 1^{er} janvier 2021
- 130 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités
- 900 clients actifs
- 3 750 missions d'études et de conseil en 2020
- 24 000 études en ligne en 2020
- 70 aires de marchés couvertes par nos observatoires immobiliers
- 7 implantations régionales : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Nice et Lille
- Société créée en 1992
- 9 559 000 € de chiffre d'affaires en 2020, soit + 14 % de croissance par rapport à 2019

Nos implantations

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

LILLE

T. 06 79 51 25 10

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11