ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU SCoT

- Diagnostics socio-économiques -

A. La réindustrialisation de la région Flandre-Dunkerque _____ 2

1. Le contexte de la réindustrialisation _____ 2

2. Les enjeux de la région Flandre-Dunkerque_____ 5

B. Des objectifs de production de logements revus à la hausse _____ 7

1. Une estimation des besoins en logements globalement qui s'appuie sur de nouvelles projections démographiques _____ 7

2. Les besoins de logements induits _____ 9

C. Etat des lieux de la consommation foncière _____ 11

1. La consommation foncière enregistrée entre 2011 et 2020 _____ 11

2. L'état des lieux de la consommation entre 2021 et 2024 _____ 12

3. Les projets des collectivités _____ 12

A. La réindustrialisation de la région Flandre-Dunkerque

(mise à jour du diagnostic thématique VI – Dynamique économique / partie 3 les sites d'accueil des activités économiques)

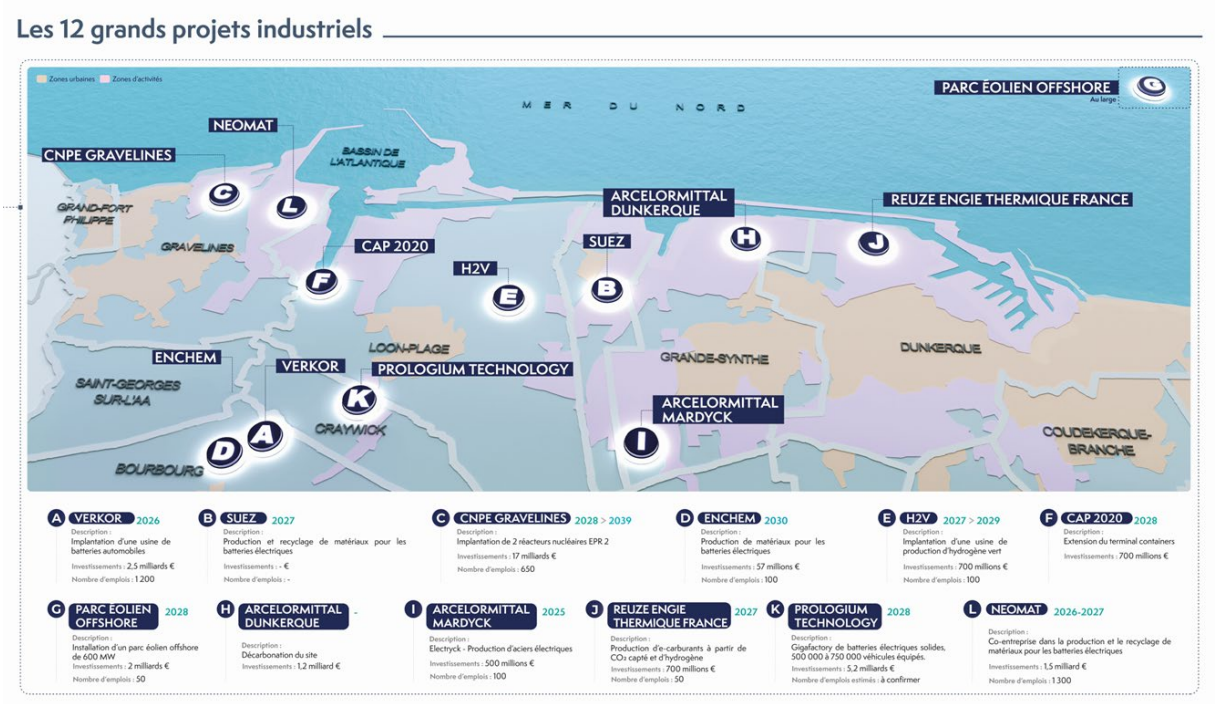
1. Le contexte de la réindustrialisation

Historiquement ancré dans un développement industriel porté par la sidérurgie sur l'eau et la présence d'un port maritime, le territoire de la Région Flandre-Dunkerque va connaitre un nouvel élan. Il va bénéficier, à la fois, du lancement des politiques de réindustrialisation, de décarbonation et de l'engagement des entreprises dans ce processus ainsi que la programmation pluriannuelle de l'énergie. En effet, la disponibilité de foncier, en particulier sur le territoire du Grand Port Maritime de Dunkerque, a permis d'accueillir plusieurs projets d'implantations industrielles de grande ampleur.

Le projet de développement du port CAP2020 a permis de réaliser infrastructures (extension de bassins, nouvelles dessertes...) et terrains pour accueillir de nouvelles entreprises industrielles. Une filière économique complète autour de la batterie a ainsi pu se constituer ; de la construction au recyclage. Les projets de décarbonation des entreprises industrielles historiques nécessitent un renforcement de l'approvisionnement en électricité, impliquant un déploiement de nouvelles infrastructures de transport de l'électricité. Le projet d'éoliennes off-shore et l'implantation de 2 EPR2 font partie des projets structurants du territoire.

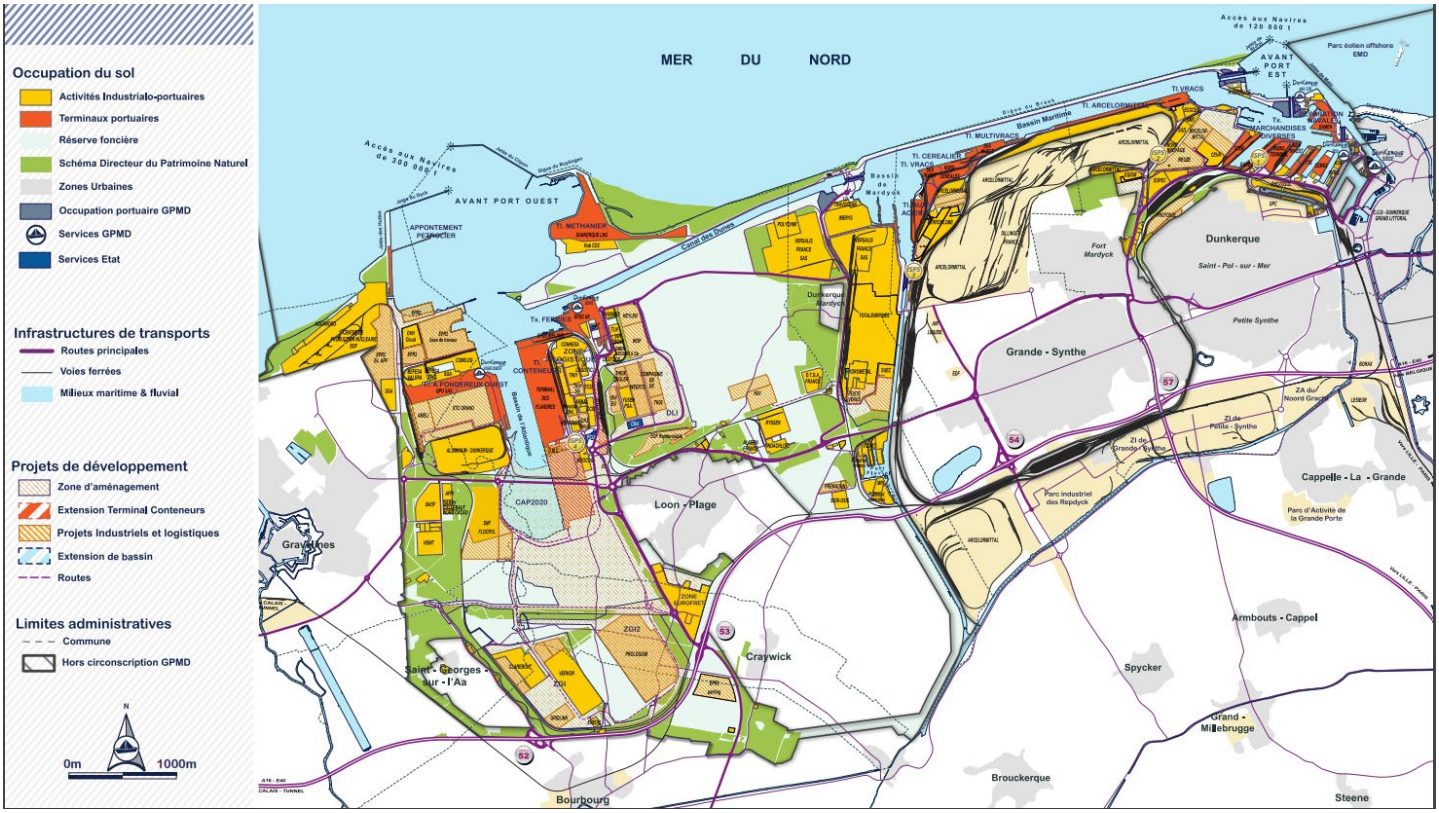
Veille spatialisée des projets –

Zoom sur la partie Ouest du territoire de la communauté urbaine de Dunkerque



Grille de lecture : les années figurant en bleu à côté du nom des entreprises est l'année d'implantation ou la durée du chantier pour le CNPE de Gravelines.

Concrètement, cela se traduit par l'inauguration de l'usine Verkor le 11 décembre 2025, la pose de la première pierre de l'usine Prologium le 10 février 2026 et le lancement en 2026 des travaux d'extension du bassin de l'Atlantique et la construction d'un nouveau quai de 1 000 mètres en eaux profondes. Cela est permis notamment par la mise en service de la route inter Atlantique, nouvelle voie de desserte de la zone industrialo-portuaire en remplacement de la D601.



Afin d'accompagner cette réindustrialisation, le territoire bénéficie d'une reconnaissance nationale notamment par l'attribution d'une enveloppe exceptionnelle d'hectares à artificialiser au titre des projets d'envergure nationale et européenne (PENE), à hauteur de 896 hectares.

Les premiers chiffres, issus de l'OCS2D, publiés fin mars 2026 montrent d'ailleurs que ces grands projets économiques et portuaires sont passés en phase opérationnelle. En effet, 589 hectares de consommation brute d'ENAF ont été comptabilisés entre 2021 et 2024 principalement dans les communes de l'ouest du territoire :

- Craywick : 156,58 hectares ;
- Bourbourg : 123,2 hectares
- Loon-Plage : 119,61 hectares ;
- Saint-Georges-sur-l'Aa : 60,76 hectares ;
- Gravelines : 40,98 hectares

La force d'un territoire en développement est d'être en mesure de répondre aux nombreux enjeux découlant d'un tel développement économique et démographique.

En ce sens, dans le cadre de la démarche Dunkerque 2030 initiée par le Préfet du Nord dès 2023, une gouvernance spécifique a été mise en place permettant à la fois d'appréhender les

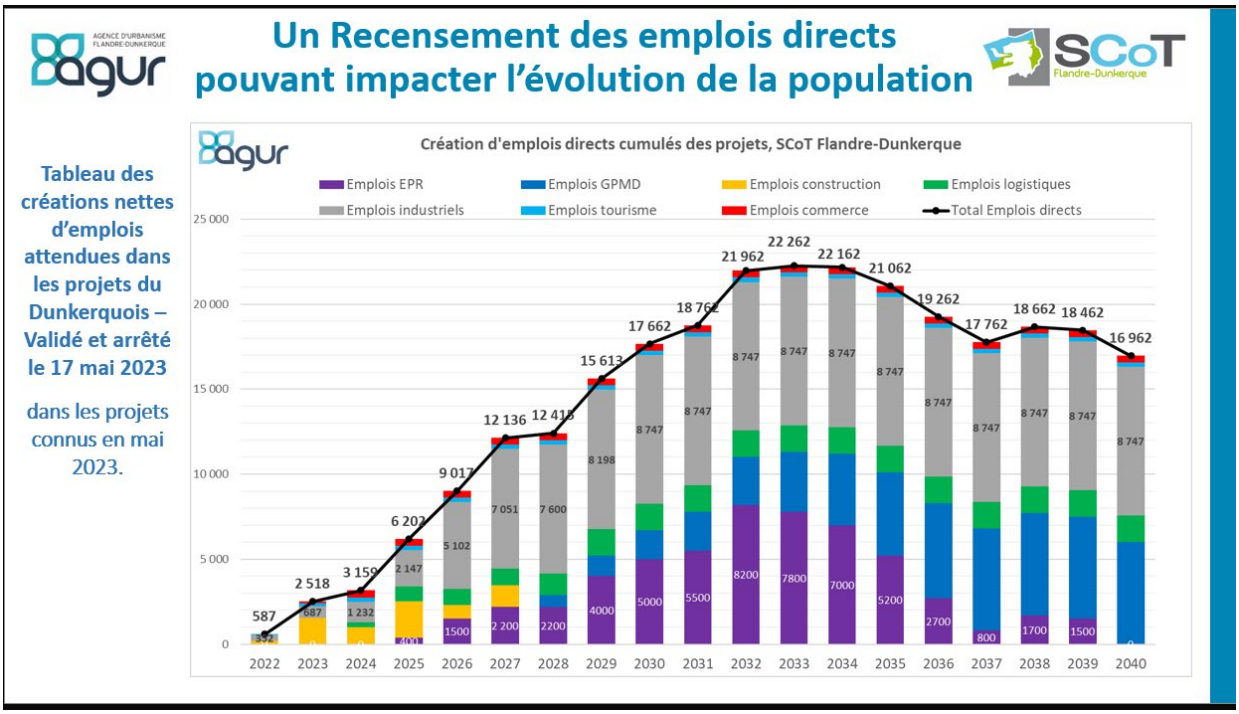
évolutions à venir et d'anticiper les besoins liés au développement industriel attendu : logement, mobilité, emploi/formation. Cette gouvernance, co-animée par la CUD et la sous-préfecture, réunit partenaires et acteurs du territoire : Collectivités territoriales, Etat, Chambres consulaires, agence d'urbanisme, acteurs du monde économique et de l'habitat ainsi que les territoires limitrophes et le PMCO.

Elle a permis d'associer les territoires limitrophes et d'aborder la question de la mobilité et du logement, en montrant l'impact prévisible sur leur territoire, notamment par l'analyse des navettes domicile-travail. Elle a mobilisé les acteurs économiques et de la formation au regard des besoins en main d'œuvre induit.

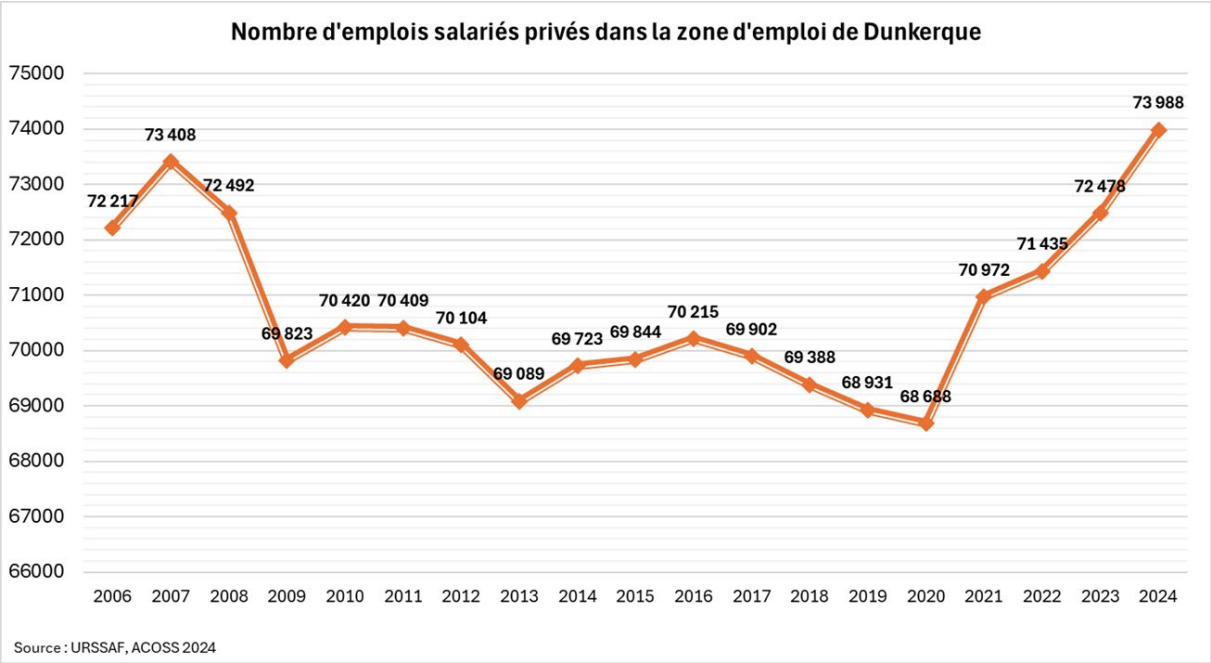
Elle a mis en place le suivi partenarial des créations d'emplois afin d'évaluer annuellement l'évolution de l'emploi attendu. Compte tenu de l'importance des entreprises attendues, de type gigafactory, ce ne sont pas moins de 20 000 emplois attendus d'ici 2033.

Parmi ces 20 000 emplois attendus, il est possible de distinguer plusieurs types d'emplois générant des besoins différents

- Les emplois permanents liés au fonctionnement de l'entreprise, qui pourront être occupés par des actifs du territoire ou venant d'un autre territoire.
- Les emplois de chantier au moment de la construction de l'unité de production, occupés par des salariés en mobilité présents sur le territoire à la semaine. Le plus gros pourvoyeur de ces emplois sera le chantier EPR2 avec pour caractéristiques : un volume important de salariés estimé à 8 000 (et réévalué depuis par EDF à 10 000) sur site au pic de la construction (nombreux corps de métier présents), une durée de chantier assez longue (une dizaine d'années), des besoins importants en logements spécifiques.



L'analyse de l'évolution des emplois salariés dans la zone de Dunkerque permet de confirmer l'augmentation des emplois.



2. Les enjeux de la région Flandre-Dunkerque

Dans le domaine de la mobilité, la nouvelle stratégie de mobilité durable, déployée sur le territoire portuaire par la communauté urbaine de dunkerque, repose sur le principe « usines sans parking ».

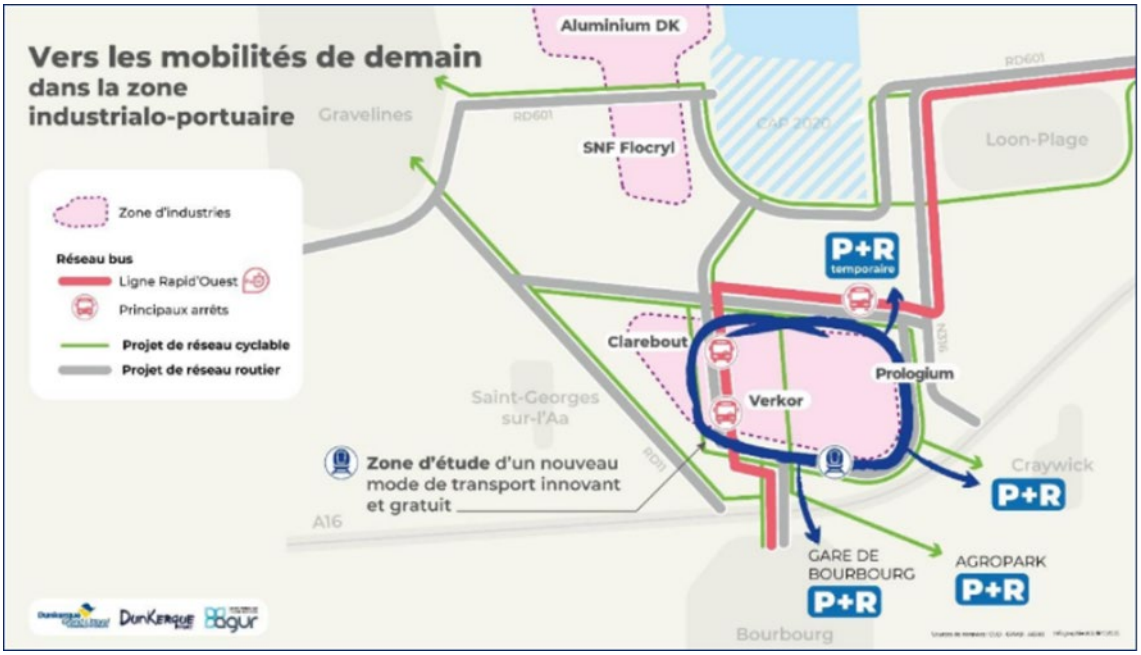
Ces sites industriels fonctionnant en continu, génèrent des besoins spécifiques en mobilité et stationnement. La stratégie de la collectivité développée vise à limiter l'artificialisation des sols, favoriser les mobilités alternatives et apporter une solution au risque de saturation du réseau à proximité des nouvelles industries.

Ainsi, l'objectif réside dans le déploiement d'offres de transports pour chacun des modes alternatifs afin d'offrir pour les 20 000 nouveaux emplois ainsi que l'ensemble des 15 000 emplois industriels déjà présents, et l'ensemble des habitants, des alternatives efficaces à la voiture individuelle. Il est ainsi le développement de pôles d'échanges multimodaux (PEM) pour permettre un report modal efficace, la création d'une station intermodale centrale dans le projet de desserte imaginée par la CUD et l'implantation d'un système de transport collectif autonome sur rails. La création de parkings silos mutualisés permettra le rabattement vers les systèmes de transports pour les salariés des territoires limitrophes, notamment, ne bénéficiant pas de desserte en transport en commun adaptée.

Outre une station intermodale centrale située dans la zone industrialo-portuaire, quatre sites, répartis sur l'ensemble du territoire, ont été identifiés comme stratégiques par leur proximité avec les grands axes de desserte de la zone et leur potentiel de rabattement multimodal :

- ✓ Gare de Gravelines ;
- ✓ Site de l'Agropark à Bourbourg en proximité de la gare de Bourbourg ;

- ✓ Site du bec de canard à Craywick en proximité de l'autoroute A16 ;
- ✓ Site nord-ouest du centre commercial Aushopping à Grande-Synthe situé à la sortie du centre d'agglomération.
- ✓



De plus, les enjeux de la région Flandre-Dunkerque sont de pouvoir concilier développement économique et cadre de vie, et de répondre conjointement :

- Aux besoins liés à la population présente sur le territoire
- Et aux besoins liés aux nouveaux emplois qu'ils soient pérennes ou de chantier,

notamment en matière de logement.

B. Des objectifs de production de logements revus à la hausse

(mise à jour du diagnostic thématique II – Dynamiques démographique et sociale / partie 3 Scénarios de développement démographiques)

L'ambition du SCoT de la Région de Flandre-Dunkerque est d'assurer les besoins induits par le développement industriel attendu, et notamment de

- ✓ Permettre aux salariés qui arrivent sur les emplois de se loger et de se sentir accueillis ;
- ✓ Préserver la capacité du territoire à toujours mieux répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

1. Une estimation des besoins en logements globalement qui s'appuie sur de nouvelles projections démographiques

La démarche du Syndicat mixte du SCoT de la région Flandre-Dunkerque

Face aux perspectives de développement industriel qui se dessinent, le Syndicat mixte du SCoT de la région Flandre-Dunkerque a engagé, en partenariat avec l'INSEE, une étude visant à mieux comprendre les conséquences des créations d'emplois attendues sur l'évolution de la population, et anticiper les besoins notamment en matière de logement, de services, de mobilité...

Une démarche de co-construction à l'échelle du territoire

Le Syndicat mixte du SCoT a choisi de s'inscrire dans une logique de co-construction multipartenariale et interterritoriale. L'étude a ainsi été pensée comme un outil au service du territoire. Ont été associés les collectivités territoriales, l'Etat, les acteurs économiques et de l'emploi, les SCoT…

L'impact des créations d'emplois sur la démographie de la région Flandre-Dunkerque

Selon les projections tendancielles de l'INSEE (modèle OMPHALE), et sans les créations d'emplois, entre 2020 et 2040, il serait attendu :

- Une diminution de la population active de 109 539 à 94 694 actifs (soit – 14 845 actifs) ;
- Une augmentation des navettes domicile de 2 060 déplacements supplémentaires entrants ;
- Une baisse du nombre des ménages de 1 820 unités (avec une réduction de la taille des ménages atteignant 2,04 en 2040).

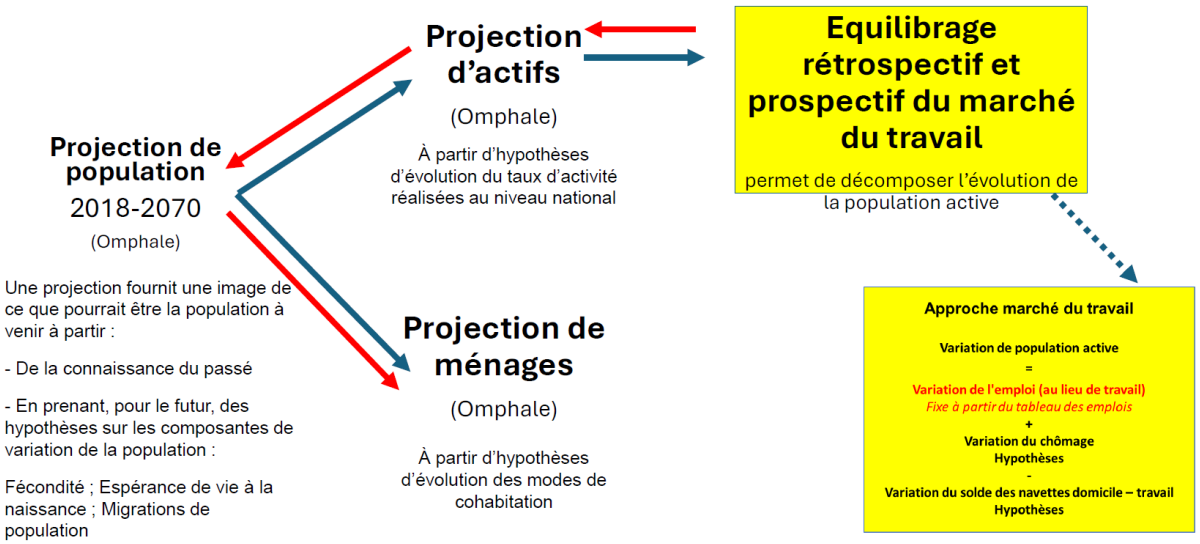
Ces tendances correspondent au mouvement de fond de la population en place.

Pour mesurer l'impact des créations d'emplois attendues, l'INSEE a utilisé son outil **"Equilibrage rétrospectif et prospectif du marché du travail"**. Il permet de faire varier les projections d'actifs puis celle de la population.

Cet outil a été utilisé avec l'approche "Marché du travail" qui utilise l''équation suivante :

$$variation\ de\ la\ population = variation\ de\ l'emploi\ au\ lieu\ d'emploi + variation\ du\ taux\ de\ chômage - variation\ du\ solde\ des\ navettes\ domicile\ travail$$

Schéma de l'outil « Equilibrage rétrospectif et prospectif du marché du travail »



Les hypothèses injectées dans cette équation sont les suivantes :

- *Variation de l'emploi au lieu de travail :*
  Elle correspond au nombre d'emplois attendus (directs et indirects). 2 périodes ont été définies :
  - 2020-2033 : + 24 010 emplois
  - 2020 -2040 : +18 350 emplois

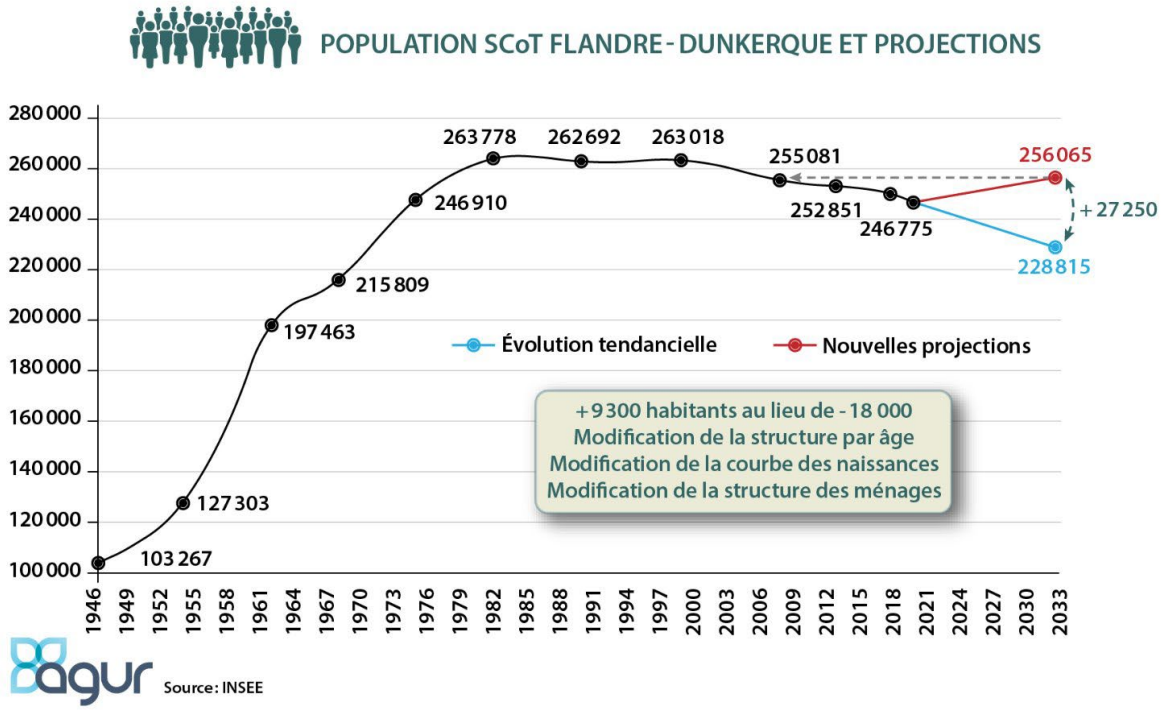
- *Variation du chômage :*
  Elle a été définie avec les acteurs et partenaires du territoire. Une hypothèse de plein emploi a été retenue dans la mesure où l'ambition politique était de faire bénéficier, de ces nouveaux emplois, les actifs du territoire en développant des politiques publiques spécifiques. Le plein emploi a été défini à 7%, soit près de 10 000 chômeurs dunkerquois en moins, soit un rythme tendanciel de diminution multiplié par 1.7.

- *Variation du solde des navettes domicile-travail :*
  Le taux des navettes domicile-travail a été maintenu à son niveau actuel, signifiant une volonté d'enrayer l'augmentation de celles-ci constatée depuis plusieurs années, et supposant d'augmenter la résidentialisation de la population active. Cela représente toutefois une augmentation de 6 000 entrants et 4 000 sortants.

Conclusion :
Si les hypothèses de travail sont maintenues (plein emploi et maintien du taux actuel des navettes domicile-travail), l'étude INSEE montre, alors, que :

- la population pourrait attendre le niveau de 2008 (soit 256 000 habitants environ),

- la structure de la population va se modifier structurellement : vieillissement important de la population et diminution de la taille des ménages.



2. Les besoins de logements induits

Ainsi, la population de la Région Flandre-Dunkerque pourrait attendre son niveau de 2008, soit 256 000 habitants. En revanche, la structure de la population attendue ne sera pas la même qu'en 2008. En effet, le phénomène de vieillissement de la population va s'accélérer et la taille moyenne des ménages va continuer de diminuer.

Un vieillissement très marqué de la population
Les plus de 75 ans seront plus nombreux en 2033 qu'en 2020 : +61%, soit 12 600 personnes de plus.
Dans le même temps, le nombre d'enfants diminuera mais moins vite que prévu par les projections tendancielles : -8% d'enfants de 0-10 ans en 2033 (contre -22%).

Une structure des ménages qui se modifie
Les ménages composés d'une personne vont augmenter : passant de 33% en 2020 à 39% en 2033.
Et dans le même temps, la taille moyenne des ménages passe de 2,26 personnes par ménage en 2020 à 2,11 en 2033.

Des besoins en logements plus importants
Ces évolutions démographiques ont des incidences importantes sur les besoins en logements.

L'évolution de la structure de la population se traduit par une augmentation du nombre de ménages, par rapport à 2020, estimée à + 12 000 ménages.

Pour accueillir ces nouveaux ménages et compte tenu des caractéristiques du parc du logements, l'estimation du besoin en logement s'appuie sur les 2 hypothèses suivantes :

- maintien du taux de vacance des logements (6,3%)
et
- maintien de l'évolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels au même rythme que celui observé entre 2010 et 2020 (+3,74 % en moyenne par an)

Ainsi, les effets combinés de l'augmentation de la population et l'arrivée de nouveaux habitants ainsi que la diminution de la taille des ménages induisent un besoin de **17 000 logements à l'horizon 2033, à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque**.

Compte tenu de la courbe des emplois attendus, un pic des besoins en logement est attendu d'ici 2033. La production de logements doit ainsi sur le territoire s'accélérer, et atteindre un rythme de 1 300 logements / an entre 2020 et 2033.

Ces 17 000 logements permettraient de réponde :

- **Pour 63 % aux besoins liées aux nouveaux résidents, soit 10 600 logements environ°;**
- **Pour 37% aux besoins de la population déjà résidente, soit 6 400 logements environ.**

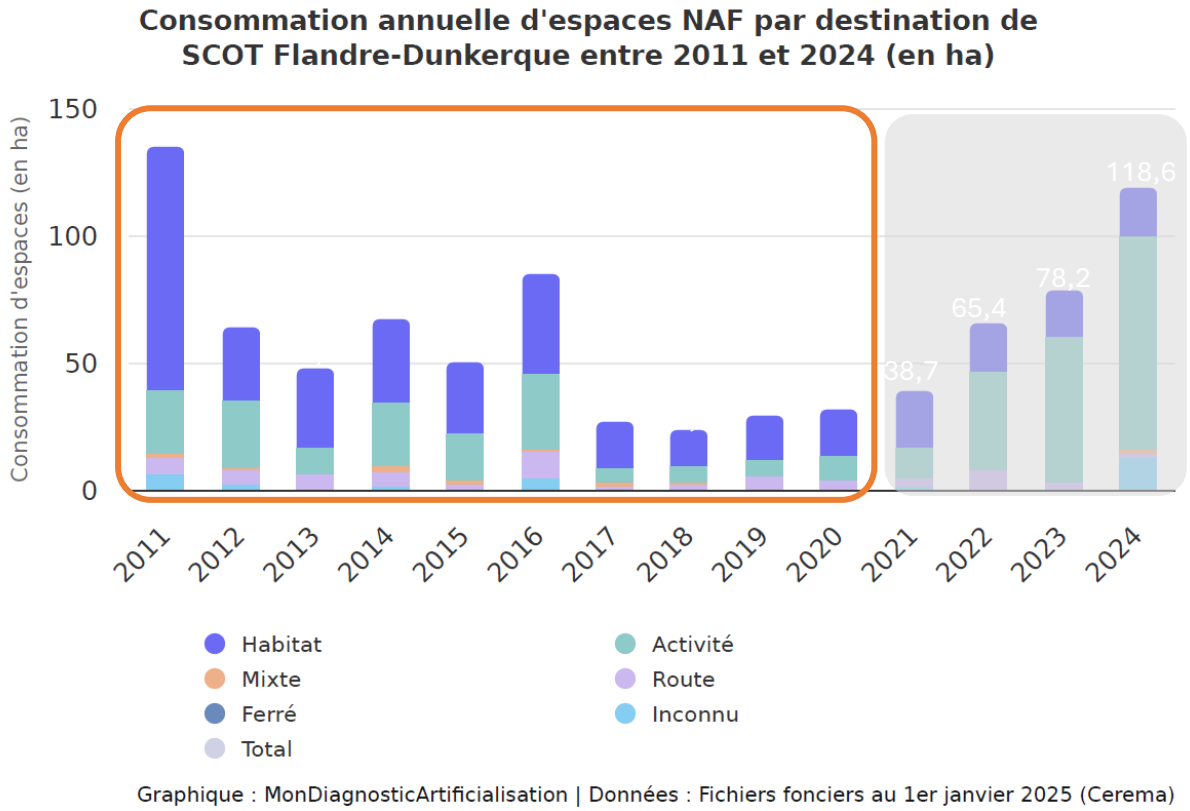
En maintenant le poids relatif de chacune des EPCI constituant le SCoT,
- les ¾ des logements seraient construits dans la CUD, soit 12 750 logements.
- le ¼ restant en CCHF soit 4 250 logements entre 2020 et 2033
entre 2020 et 2033.

C. Etat des lieux de la consommation foncière

(mise à jour du diagnostic thématique I- Description du territoire / partie 5 La consommation foncière)

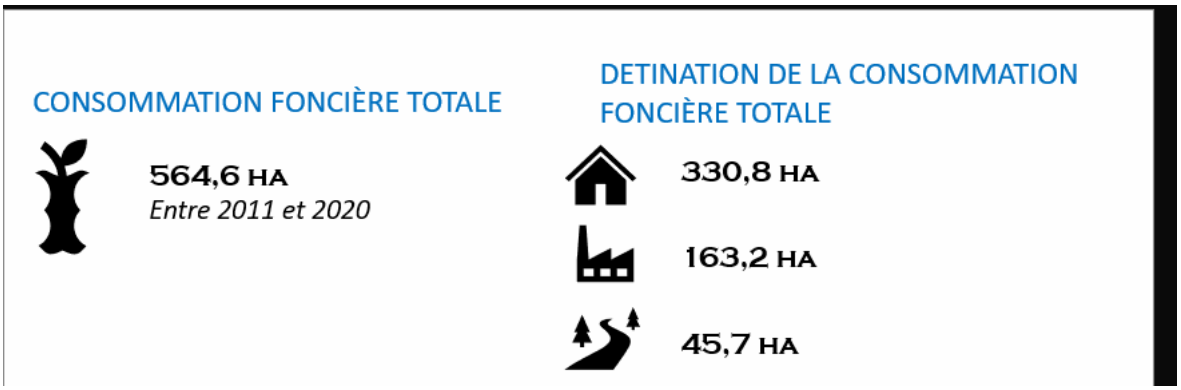
1. La consommation foncière enregistrée entre 2011 et 2020

Selon les données du portail national de l'artificialisation :



Sur la période de référence entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la région Flandre-Dunkerque a consommé 565 ha, soit 56,5 ha par an.

La répartition de cette consommation est la suivante selon les destinations :



2. L'état des lieux de la consommation entre 2021 et 2024

Selon le portail national de l'artificialisation, la consommation foncière enregistrée entre 2021 et 2024 est de 300,9 ha à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque dont :

- 209 ha pour la CUD
- 91,9 ha pour la CCHF.

Pour rappel, le portail de l'artificialisation ne décompte pas la consommation des PENE.

3. Les projets du territoire de la région Flandre-Dunkerque

Sont pris en compte :

- les projets engagés qui ont obtenu une autorisation d'urbanisme

et

- les projets en cours d'engagement dont les études sont suffisamment avancées soit pour avoir déposer une autorisation d'urbanisme, en cours d'instruction, soit pour déposer une demande d'autorisation avant le 1er janvier 2031.

Ces projets sont localisés dans des zones de projet existants dans les PLUi en vigueur sur les deux intercommunalités, et devraient être engagés avant le 1er janvier 2031.

A l'échelle de la région Flandre Dunkerque, ces projets représentent 169,1 ha. Ils répondent aux besoins induits par le développement industriel attendu notamment en termes de logement et accueil de sous-traitants mais aussi aux besoins économiques des entreprises existantes (extension).

Certains de ces projets ont été qualifiés (ou sont en cours de qualification) de projet d'envergure régionale.