



CAPSO

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS DE SAINT-OMER

Élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

Rapport de diagnostic

NOVASCOPIA

- 1.** Bilan du PLH 2012-2019
- 2.** Contexte territorial
- 3.** Les évolutions socio-démographiques
- 4.** Zoom sur les mobilités résidentielles
- 5.** Le parc de logements
- 6.** Le marché immobilier
- 7.** Les publics aux besoins spécifiques
- 8.** Les enjeux pour le nouveau PLH

Diagnostic : les documents et données exploités



Données exploitées

- ❖ Insee (recensement de la population)
 - ❖ Fichier mobilités professionnelles
 - ❖ Fichier migrations résidentielles
 - ❖ Caractéristiques du parc de logement
 - ❖ Caractéristiques de ménages
 - ❖ Caractéristiques de la population
- ❖ ANAH (dont données copropriétés fragiles)
- ❖ DVF
- ❖ Filocom (dont PPPI)
- ❖ Suivi du GUIH
- ❖ LOVAC
- ❖ Sitadel
- ❖ RPLS
- ❖ SISAL
- ❖ ...



Analyse documentaire

- ❖ PLH 2012-2017
- ❖ SCoT
- ❖ Bilan des dispositifs CAPSO (aides accession, aide financement logement social)
- ❖ PAC
- ❖ PDALHPD
- ❖ PDLHI
- ❖ CLS
- ❖ Contrat de ville
- ❖ PCAET
- ❖ Documents AUD : note d'enjeu, observatoire vieillissement, observatoire vulnérabilité énergétique...Projets municipaux CAPSO
- ❖ Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- ❖ Projet de territoire
- ❖ ...

Diagnostic : les acteurs interrogés



Experts territoire

- ❖ Services de la CAPSO
- ❖ AUD

Partenaires institutionnels

- ❖ DDTM
- ❖ Sous-Préfecture
- ❖ Département

Acteurs privés

- ❖ Helman Immobilier
- ❖ STILNOR (Aménageur Lotisseur)
- ❖ TERR'IMMO (Aménageur Foncier)
- ❖ IMMO Location & Vente
- ❖ La Financière du Marais
- ❖ Nexity Villages

Bailleurs sociaux

- ❖ Action Logement
- ❖ Pas de Calais Habitat
- ❖ Flandre Opale Habitat
- ❖ Habitat des Hauts de France
- ❖ Le Cottage Social des Flandre

Autres acteurs

- ❖ ARS
- ❖ EPF
- ❖ Mission Locale
- ❖ SIAO
- ❖ CIAS
- ❖ CCAS de St-Omer
- ❖ SOLIHA Pas-de-Calais
- ❖ CAF 62

Echanges avec les communes

(Séminaires territoriaux avec les communes, rencontres individuelles avec les communes d'Arques, Longuenesse, Aire-sur-Lys)



Recueil du point de vue des habitants

(Micro-trottoir, enquête en ligne)



**Actions menées
par la CAPSO :
un bilan
globalement
positif**



Le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat (GUIH) : un lieu ressource pour les professionnels et les habitants

- Le GUIH a été créé en 2016. Le service habitat est installé dans les locaux du GUIH.
- Le GUIH a plusieurs missions :
 - Informer les usagers sur toutes les questions relatives à l'habitat, sur les politiques et dispositifs mis en œuvre par la CAPSO et ses partenaires (Etat, Région, Action logement).
 - Accompagner tous les porteurs de projet qu'il soit locataire ou propriétaire.
 - Fédérer les professionnels de l'habitat autour d'un projet partagé
- Le GUIH est également un guichet d'enregistrement de la demande de logement social.
- **Le GUIH est relativement bien identifié par les professionnels et les habitants ; cependant, des actions complémentaires doivent être conduites dans les prochaines années pour mieux le faire connaître.**

La CAPSO porte en son sein deux structures, qui sont présentes sous forme de permanence au GUIH :

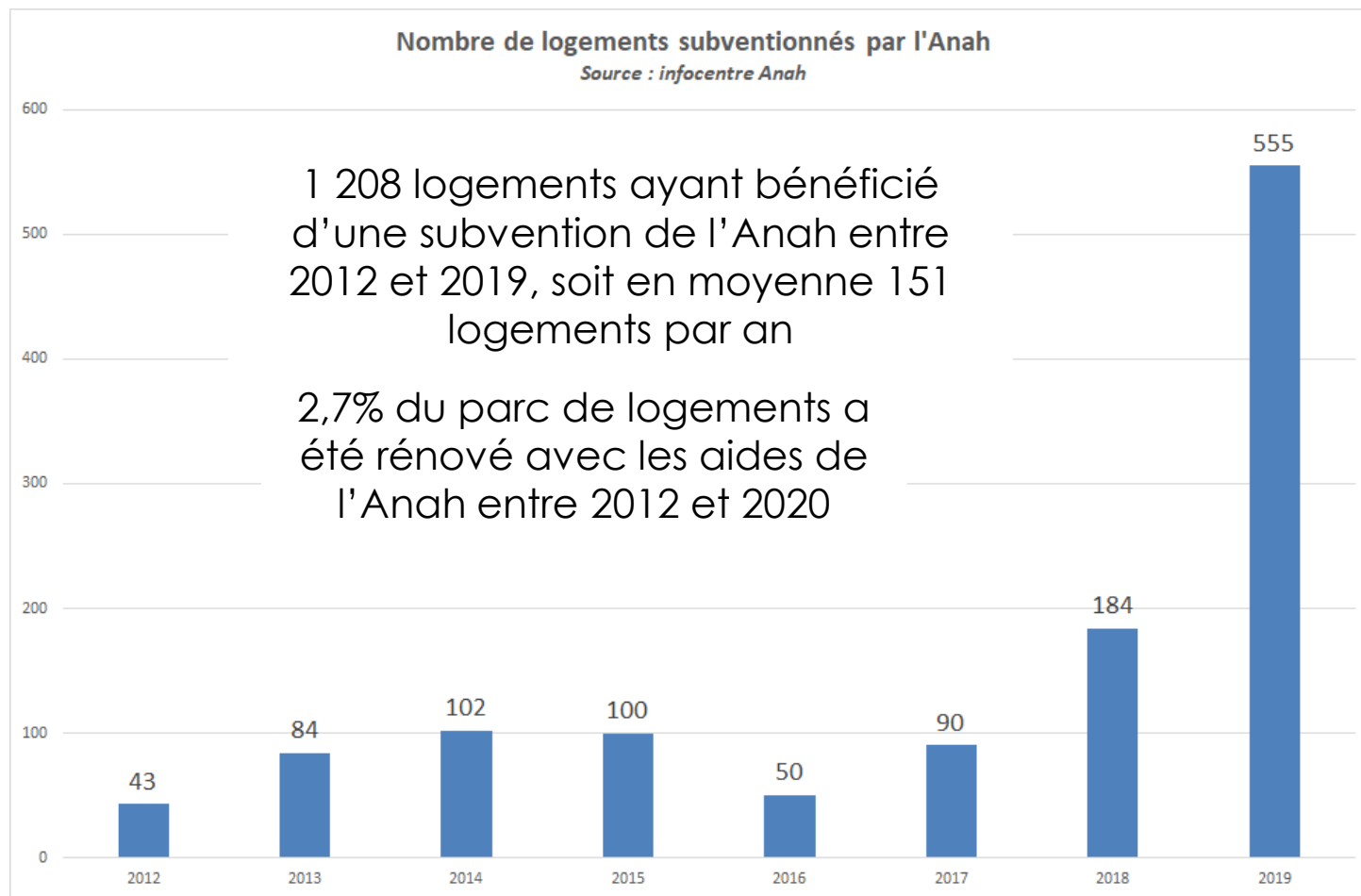
- Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ).
- L'Espace France Renov du Pays de Saint-Omer

- Au-delà de la CAPSO, différentes structures interviennent au sein du GUIH, sous la forme de permanences :
 - L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).
 - L'Architecte conseil de l'Agence d'Urbanisme et de Développement.
- Différentes brochures ont été réalisées pour informer les habitants.

Zoom sur le CLLAJ

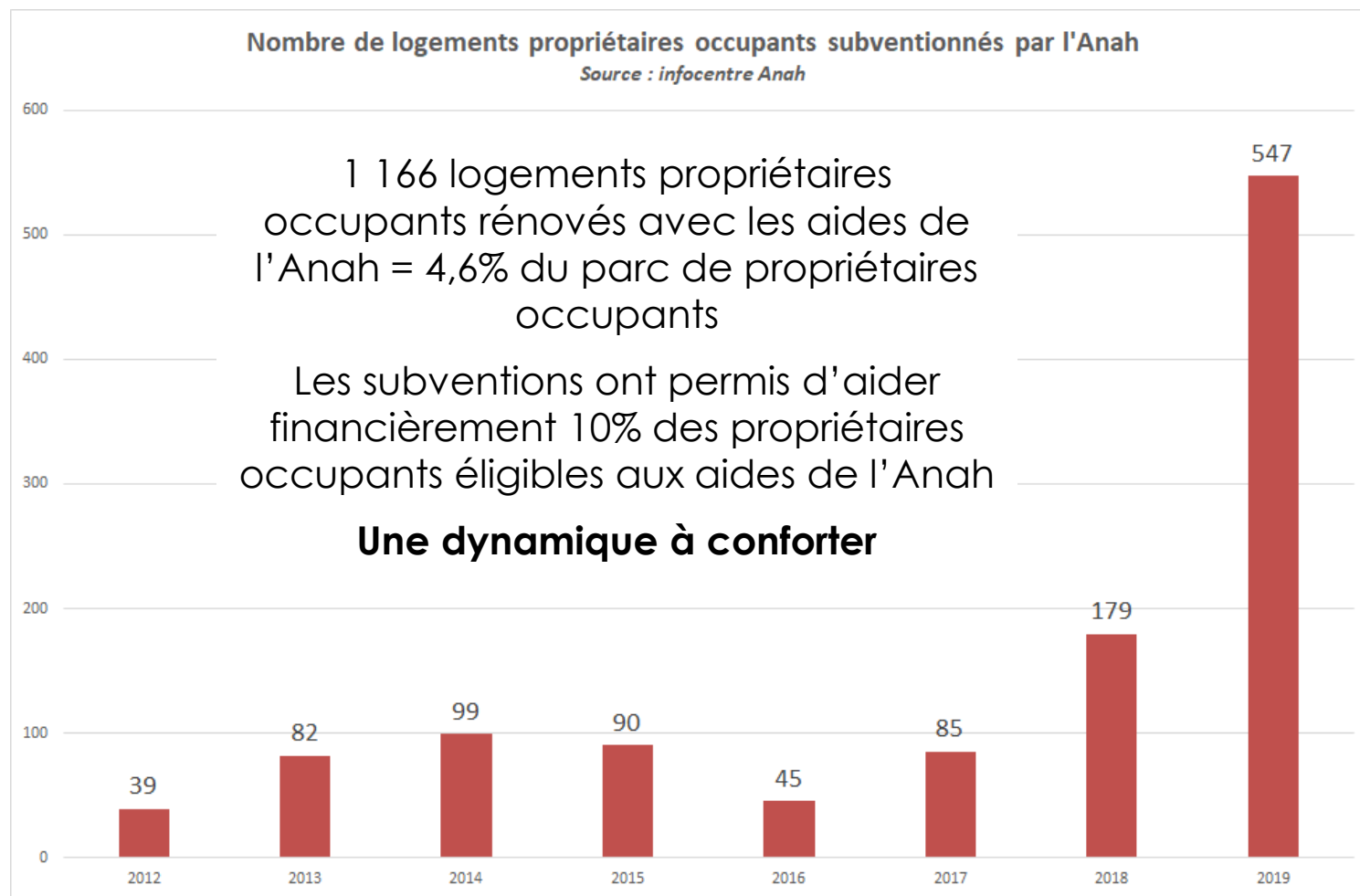
- Des permanences sont assurées dans différentes communes (Saint-Omer, Lumbres, Fauquembergues, Aire-sur-la-Lys...) ;
- Des marges de progrès :
 - Comment améliorer l'information et l'accompagnement des jeunes en milieu rural ?
 - Comment mieux faire connaître le CLLAJ ?
 - Comment mobiliser davantage de solutions – capter des logements dans le parc privé via une bourse au logement ?

Parc privé existant : une dynamique de rénovation qui s'est amplifiée



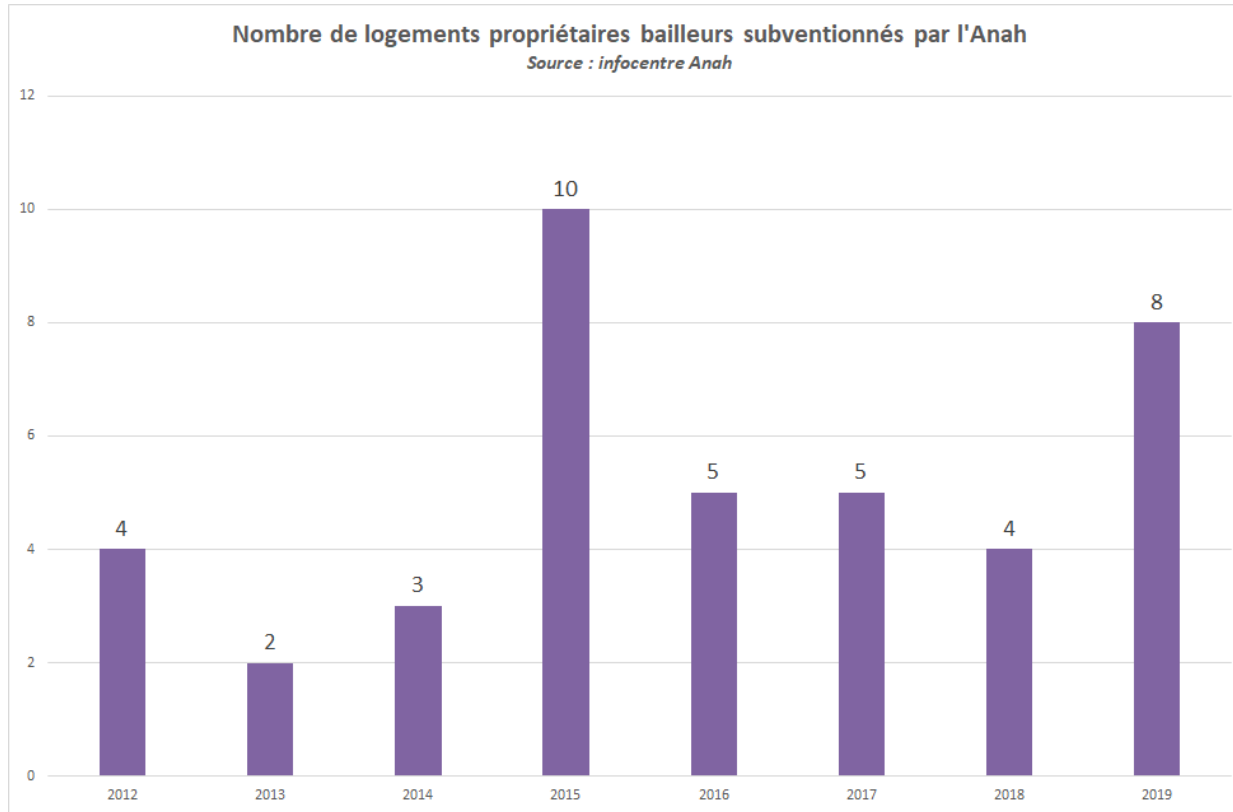
Le nombre de logements privés ayant bénéficié d'une subvention de l'Anah a progressé depuis 2012. A noter qu'en 2019, le volume a été « boosté » par le dispositif Agilité.

... notamment pour les propriétaires occupants



1 166 logements occupés par leur propriétaire ont bénéficié d'une subvention de l'Anah sur la période 2012-2020, soit en moyenne 146 logements par an. A noter que le volume en 2019 est lié au dispositif « Agilité ».

Un volume de dossiers plus limité pour les propriétaires bailleurs, à mettre notamment en lien avec la complexité des dossiers



41 logements de propriétaires bailleurs ont bénéficié de subventions de l'Anah entre 2012 et 2019, soit en moyenne 5 logements par an. **Seulement 0,5 % des logements du parc privé ont été concernés.**

Ces résultats sont à mettre en lien avec la complexité des dossiers et les difficultés rencontrées sur le territoire de la CAPSO comme ailleurs à convaincre des propriétaires bailleurs de s'engager dans une logique de conventionnement.

80% des logements subventionnés ont été conventionnés en social (seulement 3 en très social).

A noter que les travaux d'adaptation pour favoriser l'autonomie ne sont pas subventionnés par l'Anah pour les propriétaires bailleurs.

Même si les seniors sont très majoritairement propriétaires occupants, la question de l'adaptation des logements au vieillissement se pose également dans le parc locatif privé.

Propriétaires occupants : des travaux qui ont concerné pour l'essentiel la rénovation thermique

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total 2012-2019	
Logements indignes	0	1	3	0	0	0	1	2	7	1%
Logements très dégradés	0	0	0	0	2	1		4	7	1%
Travaux autonomie	6	13	18	16	19	11	34	41	158	14%
Sérénité	24	59	78	75	25	40	109	120	530	47%
Agilité							38	387	425	38%
Total	30	73	99	91	46	52	182	554	1127	100%

Source: infocentre ANAH

- Entre 2012 et 2019, 85% des logements subventionnés par l'Anah l'ont été pour des travaux de rénovation énergétique. Les subventions ont permis de répondre à un enjeu marqué sur le territoire, celui de la rénovation énergétique – pour rappel, 43% des logements ont été construits avant les années 70.
- Le nombre de logements subventionnés pour des travaux d'autonomie a progressé, il est passé de 6 dossiers en 2012 à 41 en 2019. A noter cependant que les besoins restent importants : **28% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont 75 ans ou plus**. A noter que la CAPSO verse une prime de 1 000 € sous conditions pour ce type de travaux.
- **Le nombre de logements indignes et très dégradés traités est plus limité (14 au total), ce qui s'explique notamment par la complexité des dossiers et le temps nécessaire pour les solutionner.**

Des dispositifs innovants et exemplaires qui vont contribuer à amplifier la dynamique de reconquête de l'habitat privé existant et à lutter contre les marchands de sommeil

La CAPSO a mis en place une Cellule Intercommunale de lutte contre l'habitat indigne.

- Le fonctionnement de cette cellule s'appuie notamment sur deux inspecteurs de salubrité publique intégrés au sein de l'équipe habitat de la CAPSO.
- Cette singularité - la CAPSO est un des seuls territoires à avoir intégré ce type de compétences au sein du service habitat – est un atout et est valorisé en tant que tel par l'ARS dans la lutte contre l'habitat indigne

Un repérage des logements qui concerne deux cas de figure :

- Les logements pour lesquels un signalement a été émis (organisation visite avec l'accord du locataire en place) : pas de périmètre défini, concerne l'ensemble de la CAPSO. Toute personne est susceptible de signaler un logement dégradé (locataires, mairies, associations...)
- Des logements inscrits dans le périmètre défini dans le protocole défini avec la CAF (locataires qui perçoivent allocation). Périmètre inscrit dans la convention CAF.


Différentes actions mises en œuvre après signalement des logements :

- Quand un logement est signalé, une visite des lieux est organisée par la cellule . Une procédure est ensuite engagée en fonction de l'état de dégradation (non-décence, insalubrité, impropre à l'habitation, etc.)

Entre 2015 et 2021, 879 logements ont été traités, et 456 logement non-décents ont été identifiés

879 dossiers traités entre 2015 et 2021

- Entre 2015 (date de sa création) et le 31 août 2021, la cellule a traité 879 dossiers et effectué 774 visites. Plus de la moitié des désordres relève d'infraction au titre de la non décence. Un peu plus de 10% des dossiers ont été transmis aux services de l'Etat, via l'ARS. Ces dossiers les plus graves peuvent entraîner la prise d'arrêtés préfectoraux.
- A noter que le nombre de visites a diminué en 2020, du fait de la crise sanitaire (moins de signalements de locataires ont été reçus).

 Relevé d'Observations Logement (ROL) <i>(affecté par la DDTM 62)</i>	
Diagnostic visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du décret relatif aux caractéristiques du logement décent.	
Rapport établi par : Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer	
Date de la Visite : Adresse : 2, rue Albert Camus C.S. 20079 82888 LONGUEUESSE CEDEX	
Téléphone : 03.74.18.22.20 Mail : l.carranco@ca-pso.fr / adrien.rousseau@ca-pso.fr	
Occupants / Adresse : <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> N° d'allocation CAF/MSA : <input type="checkbox"/> Date d'entrée dans les lieux : <input type="checkbox"/> N° Unique départemental : <input type="checkbox"/> N° d'une gîte/mise FSL :	
Sous-Locataire <input type="checkbox"/> Logé gratuitement <input type="checkbox"/> Sans droit au titre <input type="checkbox"/> Logement situé dans le périmètre.	
Autorisation Possible de Mise en Location : <input type="checkbox"/> Logement situé dans le périmètre.	
Caractéristique(s) de la famille	
Nombre total de personnes : <input type="checkbox"/> Personne(s) handicapé(s) dans le foyer : <input type="checkbox"/>	
Ressources et charges	
Ressources : <input type="checkbox"/> RSA <input type="checkbox"/> AAH <input type="checkbox"/> AP <input type="checkbox"/> Autre : <input type="checkbox"/> Montant total du loyer : <input type="checkbox"/>	
Dates : Loyer : <input type="checkbox"/> FSL : <input type="checkbox"/> Mairie : <input type="checkbox"/> Fourniture énergétique mensuelle approximative : <input type="checkbox"/>	
Recherche de logement	
<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Si oui : <input type="checkbox"/> Domaine Public <input type="checkbox"/> Domaine Privé	
<input type="checkbox"/> Suivi de la famille <input type="checkbox"/> Référént famille :	
<input type="checkbox"/> Propriétaire(s) <input type="checkbox"/> A d'atout, Gestionnaire <input type="checkbox"/>	
Gestionnaire : <input type="checkbox"/> Contact : <input type="checkbox"/>	
Adresse : <input type="checkbox"/> Téléphone : <input type="checkbox"/>	
1- LOGEMENT	
Désignation dans le bail : <input type="checkbox"/> Type du Logement : <input type="checkbox"/> Nombre de logement (si collectif) : <input type="checkbox"/>	
Superficie approximative : <input type="checkbox"/> Voir dossier Diagnostic Technique annexé au bail - DPE, ERNM ...)	
Présence d'une pièce d'au moins 9 m ² : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (2)	
Nombre de pièces principales (2) indiquées dans le bail, chambre(s) salon et salle à manger dont chambre(s) : <input type="checkbox"/>	
Nombre de salles de bains : <input type="checkbox"/> Nombre de cuisine : <input type="checkbox"/> Nombre de WC : <input type="checkbox"/>	
Présence d'animaux (domestique ou NAC) dans le logement : <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Si oui, (requis) :	
Le logement vous semble-t-il en adéquation avec la composition familiale ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (Si non, voir §6)	
Un bail a été signé entre le locataire et le propriétaire / gestionnaire : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non présent lors de la visite	
Un état des lieux a été signé à l'entrée des lieux : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non présent lors de la visite	
Un dossier de diagnostic technique a été donné à l'emplacement des lieux : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Non présent lors de la visite	
Les occupants ont-ils déjà signalé les désordres au propriétaire/gestionnaire par courrier avec AR ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
(2 par de signalements en ligne et/ou terrain, être rapport de ceux obligés avant l'entrée de l'occupant)	
- Les interventions antérieures : Couloirs, démarches juridiques (à préciser) :	
Date de construction : <input type="checkbox"/> [-1949 (CREPE) <input type="checkbox"/> [-1969 /voir §5 - Alération - Ventilation <input type="checkbox"/> Ne sait pas <input type="checkbox"/> Entre 1949 et 1969	
- Si bâtiment construit avant 1949 et entrée postérieure au 12 Août 2008 : <input type="checkbox"/> Un Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été fourni au locataire : <input type="checkbox"/> Oui (Validé 6 ans) <input type="checkbox"/> Non	

Extrait d'un ROL – Source : CAPSO

Des dispositifs innovants et exemplaires qui vont contribuer à amplifier la dynamique de reconquête de l'habitat privé existant et à lutter contre les marchands de sommeil

Zoom sur le protocole mis en place avec la CAF


Fonctionnement

- Depuis 2016, un protocole a été mis en place avec la CAF.
- Ce dernier vise à repérer et à traiter les logements non décents sur certains secteurs du territoire.
- Les secteurs sont définis en accord avec les communes volontaires.
- La CAF s'appuie sur un listing des bénéficiaires d'une allocation (allocation familiale ou allocation logement social).
- Un questionnaire « logement » est envoyé/remis aux allocataires.
- Ce questionnaire est récupéré au domicile par la cellule habitat indigne.
- Un ROL peut être réalisé à ce moment-là si besoin.

Secteurs concernés par le protocole

- En 2016, le protocole concernait un secteur bien délimité au sein de la Ville de Saint-Omer et a ensuite été étendu au reste de la commune.
- Les communes de Fauquembergues et Mametz ont été intégrées en 2019 et 2020 (50% de leur parc locatif privé)
- Le protocole concerne également pour 2022-2025 les communes d'Arques, Wizernes et Enquin-lez-Guinegatte..

Entre 2016 et 2020, 349 logements ont été concernés par le protocole CAF ; 182 logements non-décents ont ainsi pu être identifiés.

 **CONVENTION CAF-CAPSO**

Nombre de logements visités par année et par commune

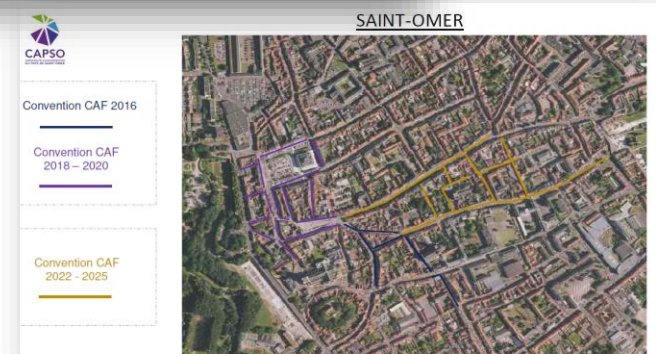
	2016	2018	2019	2020	2021*	2022-2025*	TOTAL
Saint-Omer (cf. plan des rues concernées)	146	77				180	403
Fauquembergues			80				80
Mametz				45	40		85
Arques (cf. plan des rues concernées)						90	90
Wizernes						160	160
Enquin-lez-Guinegatte						90	90
TOTAL	146	77	80	45	40	520	908

* nombre d'allocataires estimés par la CAF

Nombre de logements concernés par la convention CAF – CAPSO –
Source : CAPSO



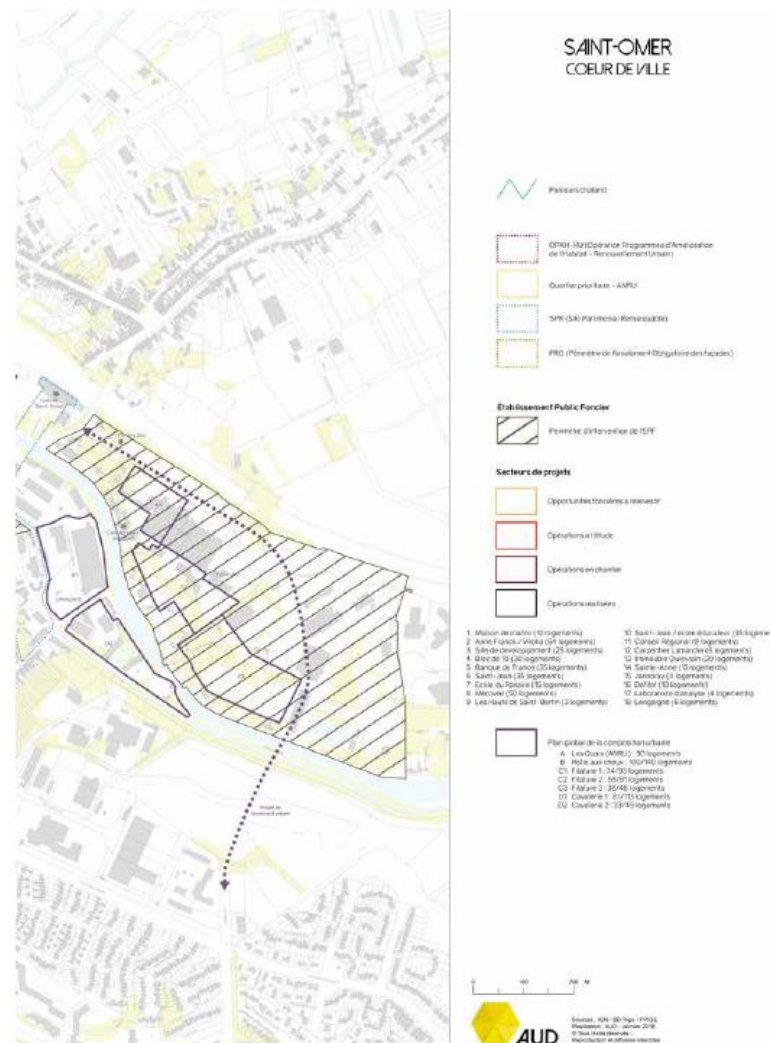
Extrait des cartographies des secteurs identifiés dans le cadre de la convention CAF – CAPSO – Source : CAPSO



Des opérations structurées qui contribueront à l'amélioration du parc de logements et à la revitalisation résidentielle de certains secteurs

La CAPSO et les communes se sont mobilisés pour s'inscrire dans trois dispositifs :

- La Ville de Saint-Omer a été retenue dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville ; le projet est structuré autour de 4 grands axes :
- La dynamique de rénovation du patrimoine bâti et la requalification des friches (OPAH-RU, Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Maison de l'Habitat ...).
- La requalification de l'espace public soutenant de nouvelles mobilités.
- La revalorisation des fonctions économiques du cœur de ville.
- L'investissement dans la valeur patrimoniale.



Des opérations structurées qui contribueront à l'amélioration du parc de logements et à la revitalisation résidentielle de certains secteurs

La CAPSO et les communes se sont mobilisés pour s'inscrire dans trois dispositifs :

- La commune d'Aire-sur-la-Lys bénéficie du dispositif Petites Villes de Demain.
- La CAPSO a été retenue dans le cadre de l'AMI « Zéro Logement Vacant » ; les objectifs dans le cadre de cette expérimentation sont :
 - D'améliorer la connaissance de la vacance.
 - D'adapter les outils existants ou à venir.
 - De mieux organiser et structurer l'ingénierie afin de trouver des réponses adaptées à la complexité des situations.
 - A partir du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, engager une véritable démarche dynamique en direction des propriétaires concernées
 - Mieux sensibiliser les professionnels.
 - Renforcer la communication du GUIH sur cette thématique.



A noter que les villes de Saint-Omer et Arques ont mis en place une taxe sur les logements vacants depuis 2007, ce qui constitue l'un des outils potentiels pour la remise sur le marché de logements vacants.

Parc privé existant : les enjeux pour la suite

- Conforter la dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé existant au travers :
 - De la mise en œuvre d'opérations structurées : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain , OPAH-RU...
 - De la pérennisation des dispositifs mis en place :
 - Protocole avec la CAF ; il conviendra d'explorer dans le cadre du PLH l'opportunité et les conditions d'une extension du périmètre de son application.
 - Lutte contre l'habitat indigne : en appui de l'action menée par la Cellule Intercommunale, explorer l'opportunité et les conditions de mise en place d'un transfert des pouvoirs de police du Préfet à la CAPSO et le futur décret décence.
- Amplifier les actions pour lutter contre la précarité énergétique, en particulier dans le parc locatif :
 - Sensibiliser les communes, les professionnels et les habitants du territoire : critères permettant de déterminer qu'un ménage est en situation de précarité énergétique, outils et moyens mobilisables pour la rénovation énergétique, notamment en lien avec la loi Climat et Résilience....
- Engager des actions communes avec les acteurs du développement économique pour mieux former et structurer le réseau des artisans
- Mieux combiner traitement du logement et accompagnement social : un chantier à mener avec l'Etat et le Département.

Parc public : des outils, une relance en cours de la dynamique sur ce champ

- **Différents outils ont été mis en place par la CAPSO pour agir sur le parc public :**

- Dispositifs d'appui financier pour la production et la réhabilitation qui seront à revisiter dans le cadre du PLH = aides ciblées sur certains produits (logements adaptés au sens large) ?
- Une stratégie collective définie dans le cadre de la CIL et des outils mis en place : PPGD, cotation de la demande...
- NPRU

- **Un moment de « flottement » lié à la vacance d'un poste mais une dynamique relancée avec l'arrivée d'une nouvelle chargée de mission :** un chantier déjà réalisé, celui de la cotation de la demande

- **Une situation de « stop and go » qui n'est pas satisfaisante :**

- Peu voire pas de production ces dernières années
- Une programmation à venir importante (trop) importante d'un coup ?
- Points de vigilance dans la programmation à venir : le développement de la VEFA au détriment de la MOD et la répartition PLA-I / PLUS / PLS

⇒ **Mieux maîtriser et organiser dans le temps la production de logement social = une réflexion à mener par rapport à la délégation des aides à la pierre**

⇒ **Au-delà du NPRU, établir une programmation concertée avec les bailleurs concernant la réhabilitation**

Parc public : des outils, une relance en cours de la dynamique sur ce champ

- **Différents outils ont été mis en place par la CAPSO pour agir sur le parc public :**

- La CAPSO a mis en place deux dispositifs d'aide. Le règlement d'intervention a été modifié pour la période 2018-2025.

Ces dispositifs ont été jusqu'à présent peu mobilisés :

Entre 2017 et 2020, les aides financières de la CAPSO se sont élevées à 1 360 545 €, soit 340 136 € en moyenne par an, ce qui a représenté seulement 34% de l'enveloppe prévue initialement.

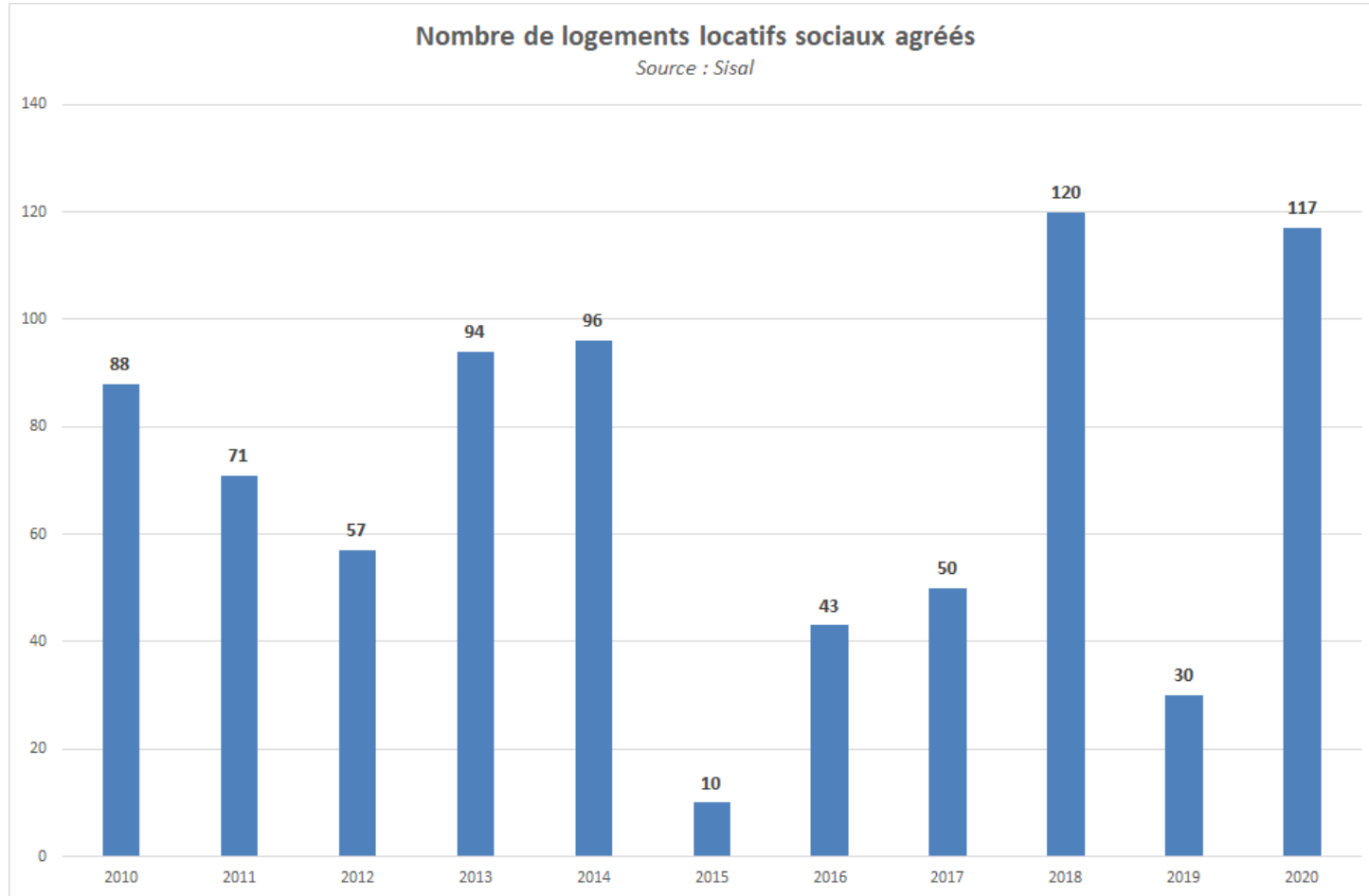
La mobilisation limitée de ces dispositifs ne semble pas liée à la configuration de ces derniers ; elle est à mettre en perspective avec le fait que les bailleurs sociaux ont été peu actifs ces dernières années sur le territoire.

Ces dispositifs seront à revisiter dans le cadre du PLH, se posera notamment la question de l'intérêt et des conditions de mise en place d'aides ciblées sur certains produits (par exemple, les logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap).

- Mixité dans le parc locatif social, attributions et information des demandeurs : une stratégie collective a été définie dans le cadre de la CIL et des outils mis en place (Convention Intercommunale d'Attribution, PPGD, cotation de la demande...).
 - La CAPSO pilote la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine (NPRU) sur le quartier Quai du Commerce- Saint Sépulcre.
- **La dynamique d'intervention sur ce champ a été relancée avec l'arrivée d'une nouvelle chargée de mission** (suite à une vacance de poste conséquente) : un chantier a déjà abouti, celui de la définition du dispositif intercommunal de cotation de la demande de logement social.



Zoom sur la production locative sociale : un volume très irrégulier selon les années

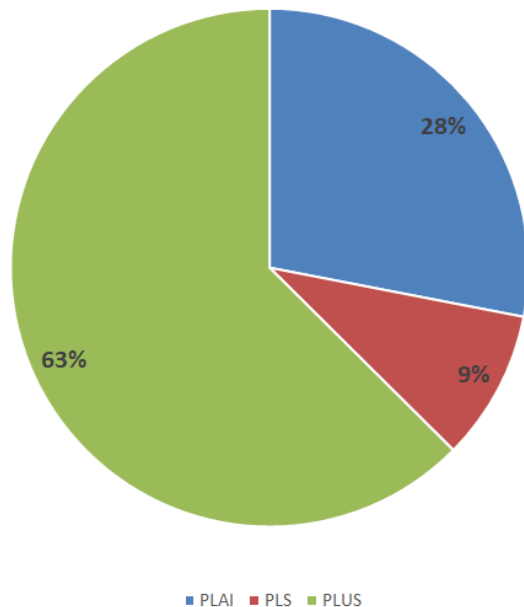


- Entre 2012 et 2020, 617 logements locatifs sociaux ont été agréés, soit en moyenne 68 logements par an. Le volume a été très irrégulier selon les années.
- **Peu de logements ont été produits en acquisition-amélioration (40 logements entre 2012 et 2020).**



Zoom sur la production locative sociale : une proportion de PLA-I non négligeable mais qui reste en décalage avec les revenus des demandeurs

Répartition des logements locatifs sociaux agréés par type de financement entre 2012 et 2020
Source : Sisal



- A noter que 82% des logements agréés l'ont été dans le cadre de programmes mixant différents types de financements du logement social

- La répartition des logements locatifs sociaux par type de financement est à mettre en perspective avec les niveaux de revenus des demandeurs de logement social.
- Les PLA-I ont représenté 28% des logements agréés entre 2012 et 2020 :
 - Cette proportion n'est pas négligeable.
 - **Pour autant, elle reste en décalage avec les besoins identifiés dans la demande de logement social : 65% des demandeurs ont des ressources inférieurs au plafond PLA-I.**
- Le PLS a représenté 9% des logements agréés. 2% des demandeurs de logement social sont éligibles au PLS.

Les PLS agréés ont été pour l'essentiel des logements familiaux (pas de PLS structure).

Le PLS est à développer de manière très ponctuelle sur le territoire, c'est un produit peu adapté aux niveaux de revenus des ménages du territoire et qui se situe en termes de niveaux de loyers en concurrence avec le parc locatif privé et une partie du segment de l'accèsion à la propriété



Zoom sur la production locative sociale : entre 2012 et 2020, une dynamique de rééquilibrage territorial de l'offre

Commune	Production 2012-2020			<i>Pour rappel : poids dans le parc locatif social en 2012 (Insee)</i>
	Nombre de logements locatifs sociaux agréés	Démolitions	Poids dans la production locative sociale	
Saint-Martin-lez-Tatinghem	136		30%	4%
Arques	128		29%	17%
Saint-Omer	122	170	-11%	28%
Wizernes	67		15%	3%
Longuenesse	37		8%	25%
Racquinghem	35		8%	1%
Éperlecques	33		7%	1%
Fauquembergues	21		5%	0,4%
Aire-sur-la-Lys	13		3%	9%
Blendecques	11		2%	4%
Helfaut	6		1%	0,2%
Tilques	4		1%	0,2%
Serques	3		1%	0,2%
Hallines	1		0%	1%

Total CAPSO	617	170	100%
--------------------	------------	------------	-------------

- La production récente de logements locatifs sociaux a globalement contribué à un rééquilibrage territorial de l'offre :
 - La commune de Saint-Omer qui comptait 28% de l'offre en 2012 a représenté 20% de la production sur la période 2012-2020.
 - A l'inverse, certaines communes peu dotées en logements locatifs sociaux ont développé des programmes, comme Racquinghem, Eperlecques...
- Une production qui tient compte des démolitions ayant eu lieu sur la période récente
- *Saint-Omer*
 - *Démolition de la Tour Guilain (appelée le Bloc des 10) par Pas de Calais Habitat – Immeuble vidé en 2016 – démolit en 2017. 60 logements. Une partie de l'offre a été reconstituée – 59 rue Saint-Bertin, pour 11 logements.*
 - *Démolition de la Résidence Bon Mariage par Flandres Opale Habitat – Immeuble vidé entre 2014 et 2015- démolit en 2017. 110 logements. Immeuble en reconstruction – sortie en 2023 – 88 logements.*



Zoom sur la production locative sociale : un rôle de pilotage de la CAPSO à renforcer pour mieux maîtriser la programmation

- **La tendance constatée de « stop and go » n'est pas bénéfique pour le territoire :**
 - La production ces dernières années a été peu élevée: entre 2012 et 2020, 617 logements locatifs sociaux ont été agréés, soit en moyenne 68 logements par an. Elle a surtout été très irrégulière selon les années – cf. page suivante.
 - La programmation pour 2021 est à l'inverse particulièrement élevée, voire peut-être trop élevée – 232 logements.
 - A noter en 2022 : une programmation réduite en lien avec des appels d'offres infructueux (abandon car le modèle économique non atteint)
 - Deux points de vigilance seront à prendre en compte dans la programmation à venir : le développement de la VEFA au détriment de la réalisation en Maîtrise d'Ouvrage Directe par les bailleurs et la répartition PLA-I / PLUS / PLS.
- **Un enjeu majeur pour le futur PLH :**
 - ⇒ **Mieux maîtriser et organiser dans le temps la production de logement social : une réflexion sera à mener en interne à la CAPSO pour explorer l'intérêt et les conditions d'une prise de compétences de la délégation des aides à la pierre**



Zoom sur la réhabilitation : des besoins et enjeux au-delà du NPRU ; des projets à coordonner et à inscrire dans une stratégie globale

- **La CAPSO pilote la mise en œuvre du NPRU sur le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre.**
- **Au-delà de ce projet, des besoins d'intervention dans les prochaines années dans le reste du parc :**
 - Du fait des obligations réglementaires de la loi Climat et Résilience.
 - Mais aussi pour améliorer l'attractivité et la mixité des produits.
- **Des projets en cours de montage par les bailleurs mais qui nécessite d'être inscrits dans une stratégie plus globale, coordonnée et partagée à l'échelle de la CAPSO.**
- **Une question à se poser : vaut-il mieux réhabiliter ou démolir ?**
 - Sachant que la réhabilitation n'est pas à envisager seulement sous un angle énergétique mais plus globalement avec un objectif d'amélioration de l'attractivité des résidences.
 - Il conviendra également de tirer des enseignements des difficultés rencontrées ces dernières années pour reconstituer les logements démolis.
- **Un enjeu majeur pour la suite :**
 - ⇒ **Au-delà du NPRU, établir une programmation concertée avec les bailleurs concernant la réhabilitation ; au-delà de la rénovation thermique, intégrer l'enjeu plus global d'attractivité des produits (prestations, équipement intérieur des logements...).**



Zoom sur le volet Conférence Intercommunale du Logement : des actions menées, des marges de progrès dans l'atteinte des objectifs

- **La CAPSO a défini avec ses partenaires une stratégie et mis en place des outils pour améliorer la mixité dans le parc locatif social, en s'appuyant sur deux registres d'actions :**
 - Les attributions : Convention Intercommunale d'Attribution.
 - L'accueil et l'information des demandeurs, l'enregistrement de la demande de logement social : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Ce dernier a été récemment complété avec la définition du dispositif intercommunal de cotation de la demande de logement social.
- **Différentes actions ont été menées, notamment dans le champ de l'information et de l'accueil des demandeurs :**
 - Structuration et mise en réseau du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD).
 - Organisation de journées de formation, animation du réseau des guichets enregistreurs de la demande...
- **Les marges de progrès concernent l'atteinte des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution ;**
- **la CAPSO s'est saisie de la problématique ; elle a prévu d'échanger avec les bailleurs sociaux pour mieux comprendre les raisons de la non-atteinte des objectifs et identifier de nouveaux leviers à mobiliser.**

La mise en place d'une aide spécifique pour l'accèsion à la propriété des jeunes ménages

Depuis 2017, la CAPSO a mis en place une **aide à l'accèsion à la propriété des jeunes ménages** d'un montant de **4 000 euros**.

Depuis 2017, 594 ménages ont été accompagnés :

- **97%** pour des **maisons**
- **Plus des 3/4 des aides ont bénéficié à des ménages habitant déjà la CAPSO.**

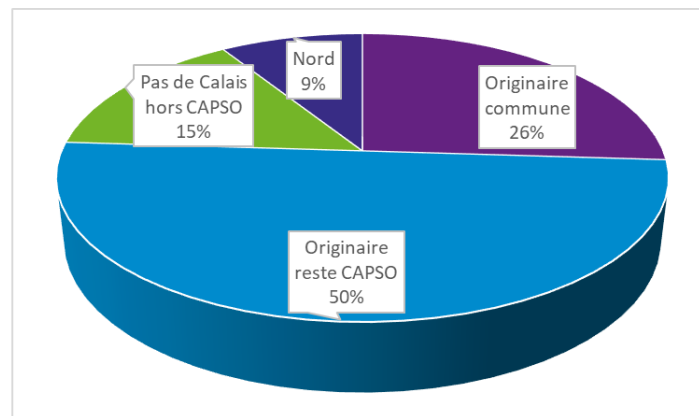
Depuis 2017, les modalités d'accès et les montants de l'aide ont évolué.

La **forte baisse du nombre de dossiers et du financement de la CAPSO**, ainsi que l' **augmentation du montant moyen accordé** par ménage s'expliquent par la diminution du budget de la CAPSO et des conditions relatives à l'octroi des aides.

Depuis 2019, l'octroi de l'aide de la CAPSO (4000 euros) est conditionné à une aide complémentaire des communes participantes (allant de 2000 à 4000 euros), à laquelle peut s'ajouter une contribution de la région (6000 euros) elle-même conditionnée à l'ANAH.

- ⇒ Ce dispositif sera à conforter et à revisiter en fonction de la stratégie qui sera retenue dans le cadre du PLH
- ⇒ A compléter par d'autres actions pour « booster » la primo-accession si les élus souhaitent continuer à agir sur ce champ

Origine géographique des ménages bénéficiaires de l'aide entre 2017 et 2021
(Source : CAPSO)



Le logement et l'Habitat, des enjeux au cœur des préoccupations de santé sur le territoire de la CAPSO

1. Qualité des logements et de leurs impacts sur la santé de leurs occupants

1^{ère} orientation du CLS = « Promouvoir un environnement favorable à la Santé » **en agissant sur :**

- **le parc locatif privé indigne** (formation des parties prenantes, renforcement des partenariats, suivi des procédures menées contre les loueurs de logements indignes) ;
- **la sollicitation de Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur** (sensibilisation des professionnels médicaux et des patients) ;
- **la qualité de l'air intérieur** (sensibilisation des professionnels et des élus, mise en place d'un protocole d'entretien dans les multi-accueils).

2. Conditions de logement des personnes présentant un handicap mental/psychique

« Favoriser les parcours de vie en santé mentale » **en agissant notamment sur :**

- **L'inclusion par le logement**, ce qui rejoint notamment les actions développées dans le Projet Territorial de Santé Mentale, décliné à l'échelle de l'Audomarois (2021-2026).

3. L'offre de logement à destination des professionnels médicaux et de l'attractivité du territoire

La troisième orientation souligne finalement la nécessité d'entamer une réflexion autour des conditions et de l'offre de logements à destination des professionnels de santé (enjeu d'attractivité du territoire).

“ Les difficultés dans le parcours résidentiel des patients résultent d'une méconnaissance des acteurs, de manque de relais mais aussi de préjugés relatifs aux maladies mentales ou de difficultés de cohabitation au quotidien avec le voisinage. Dans le cadre du CLS, les actions s'attacheront alors à mieux identifier les acteurs intervenant dans l'accompagnement de la personnes et sa recherche de logement.

“ Il est proposé d'améliorer les conditions d'accueil des futurs professionnels et de lever les freins à leur venue (conditions de logement, découverte du territoire).

Des sujets à investir davantage dans ce nouveau PLH

- **Renforcer le pilotage par la CAPSO de la programmation du logement, privé et social, en lien avec les communes**
 - Mieux coordonner et planifier le développement résidentielle à l'échelle intercommunale – la CAPSO n'est pas seulement un financeur, elle doit piloter la programmation de logements
 - La 1^{ère} étape sera de mettre en place un tableau de bord avec le service droit des sols.
- **Poursuivre le déploiement de la stratégie du logement d'abord**
 - Des premières actions ont été menées, elles sont à poursuivre.
 - Deux enjeux majeurs pour permettre son déploiement : la coordination, l'optimisation des différentes instances intervenant pour traiter les situations complexes et la captation de logements.
- **Définir une stratégie intercommunale concernant la vente de logements locatifs sociaux.**
- **Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH :**
 - Des outils de suivi structurés ont été mis en place mais la CAPSO ne dispose pas d'un outil d'observation.
 - Elaborer et partager avec l'ensemble des parties prenantes des bilans annuels de mise en œuvre du PLH.
 - Organiser des temps d'échanges annuels avec les communes pour faire le bilan de l'action menée.
- **Une condition de réussite pour la politique locale de l'habitat : la stabilité des enveloppes financières et des règles**

Un bilan globalement positif de l'action menée ; des moyens conséquents mobilisés par la CAPSO pour la politique locale de l'habitat

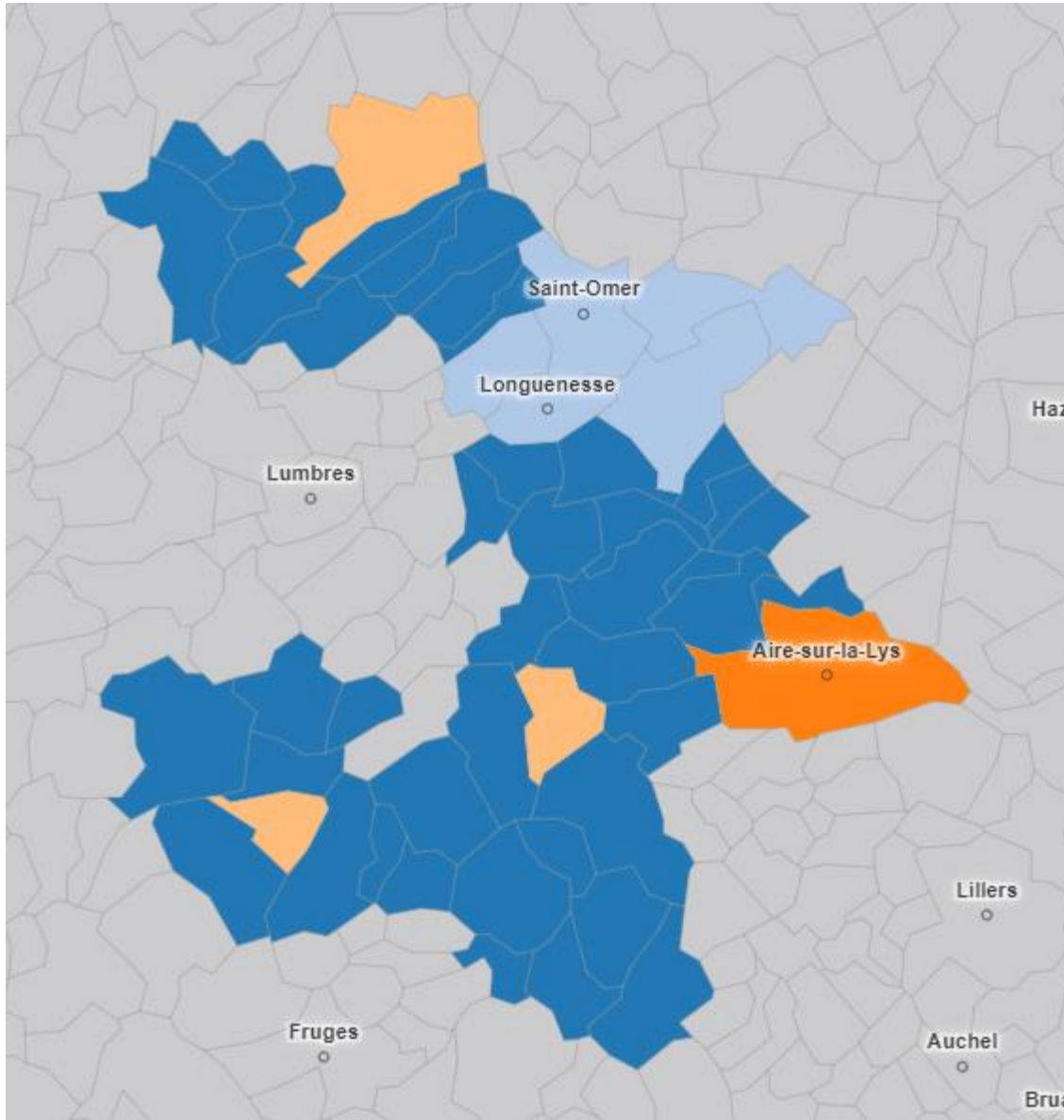
- **Les acteurs interrogés pour la production du diagnostic jugent positif le bilan de l'action de la CAPSO en matière d'habitat.**
- **Le renforcement de l'équipe a permis à la CAPSO de s'investir de manière exemplaire sur différents et d'être précurseurs sur un certain nombre de champs, notamment en matière d'intervention sur le parc privé existant :**
 - L'équipe habitat de la CAPSO s'est étoffée : elle est passée de 3 à 10 personnes en quelques années.
- **Les moyens financiers mobilisés pour la politique locale de l'habitat sont relativement importants**

Contexte territorial

2

→ [Retour au sommaire](#)

Des analyses qui s'appuient sur la structuration territoriale définie dans le SCoT



Pôle urbain de Saint-Omer

Pôle urbain de centralité

Bourg centre

Communes périurbaines
et rurales

Un territoire né de la fusion de 4 EPCI, moyennement dense

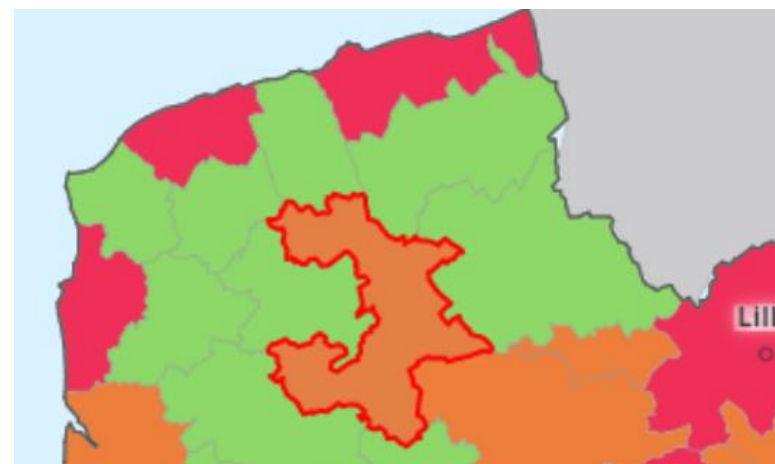
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) **composé de 53 communes, né de la fusion de 4 EPCI au 1^{er} janvier 2017.**
- Le territoire compte 105 142 habitants en 2019, repartis sur une superficie de 543,60 km². Cela correspond à une densité de 193,5 habitant/km², ce qui est bien inférieur à la situation départementale (219,9 hab./km²) mais supérieur aux moyennes régionales (188,8 hab./km²) et nationale (105,5 hab./km). A ce titre, on considère que **le territoire de la CAPSO est de densité intermédiaire.**

	Nombre		%	
	CAPSO	France	CAPSO	France
Espaces densément peuplés	0	774	0,0	2,2
Espaces de densité intermédiaire	8	3 419	15,1	9,8
Espaces peu denses	42	18 761	79,2	53,7
Espaces très peu denses	3	12 011	5,7	34,4
Total	53	34 965	100,0	100,0

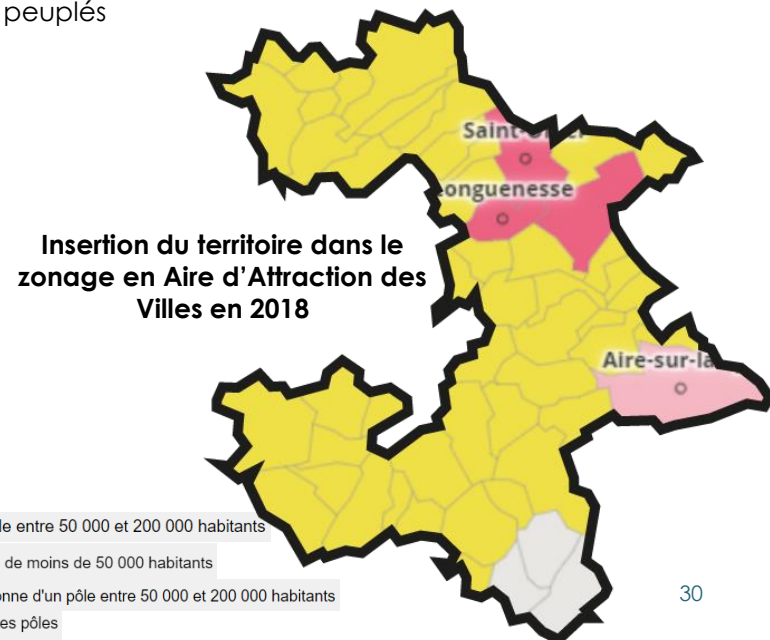
Source : Insee, 2021

- Le territoire de la CAPSO présente cependant d'importantes différences de densité,** selon les communes. A ce titre, on peut distinguer 4 catégories de communes :
 - Les communes qui appartiennent à un pôle urbain compris en 50 000 et 200 000 habitants
 - Les communes qui appartiennent à un pôle urbain de moins de 50 000 habitants
 - Les communes qui appartiennent à la couronne d'un pôle urbain compris entre 50 000 et 200 000 habitants
 - Les communes isolées, hors influence des pôles

Comparaison de la densité de la CAPSO avec les territoires voisins (Source : Insee)



Vert : Espaces peu denses / **Orange** : Espaces de densité intermédiaire / **Rouge** : Espaces densément peuplés



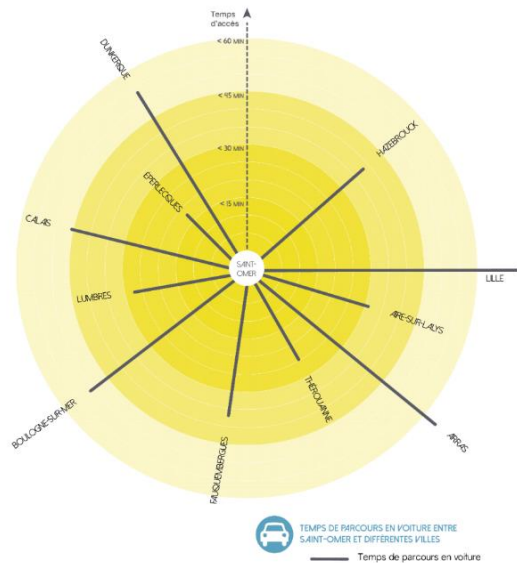
Insertion du territoire dans le zonage en Aire d'Attraction des Villes en 2018

- Commune appartenant à un pôle entre 50 000 et 200 000 habitants
- Commune appartenant à un pôle de moins de 50 000 habitants
- Commune appartenant à la couronne d'un pôle entre 50 000 et 200 000 habitants
- Commune isolée hors influence des pôles

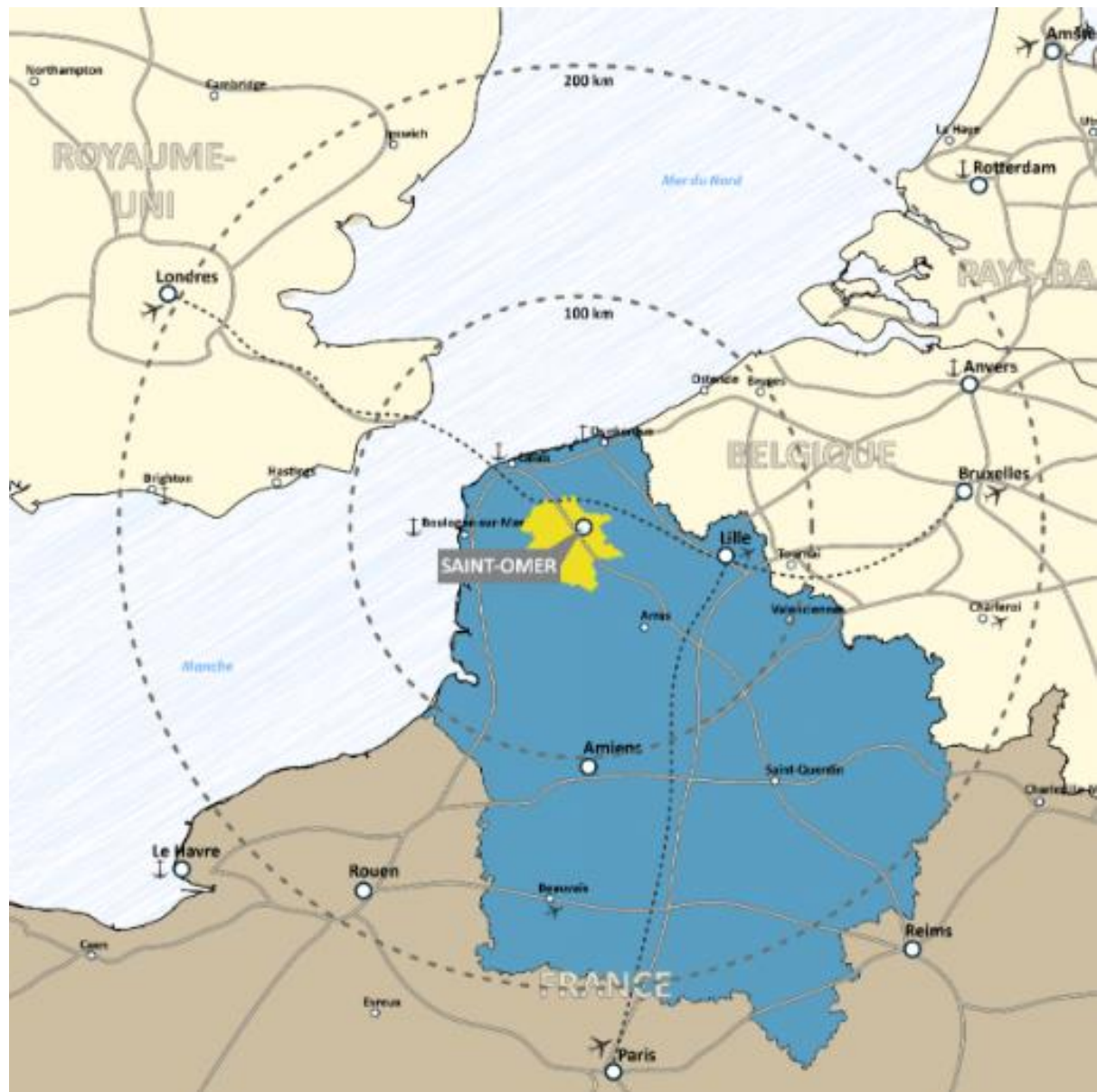
Une localisation porteuse d'opportunités mais aussi de risques (de concurrence)

- Le territoire de la CAPSO dispose d'une **localisation centrale** permettant d'accéder facilement à plusieurs capitales européennes : Bruxelles, Londres et Paris.
- Le territoire est également situé à proximité de plusieurs pôles urbains d'envergure, telle que l'Eurométropole de Lille (située à moins de 45 minutes en voiture).

Figure 125 : Temps de parcours en voiture entre Saint-Omer et différentes villes dont les bourg-centres



(Source : AUD – SCOT)



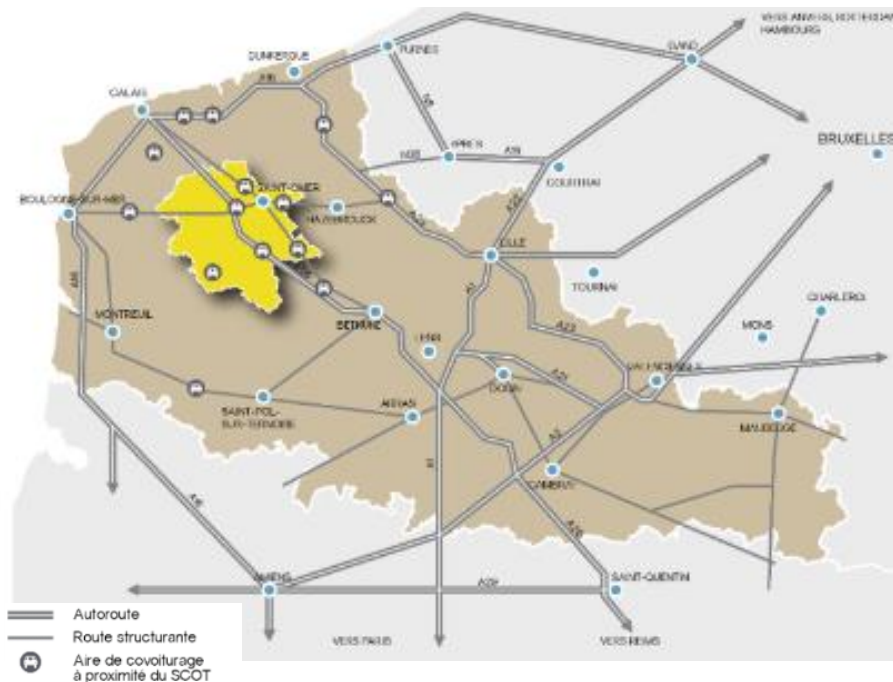
Un territoire bien relié au réseau routier, moins au réseau ferroviaire

• Le territoire de la CAPSO bénéficie d'une offre de transport relativement diversifiée :

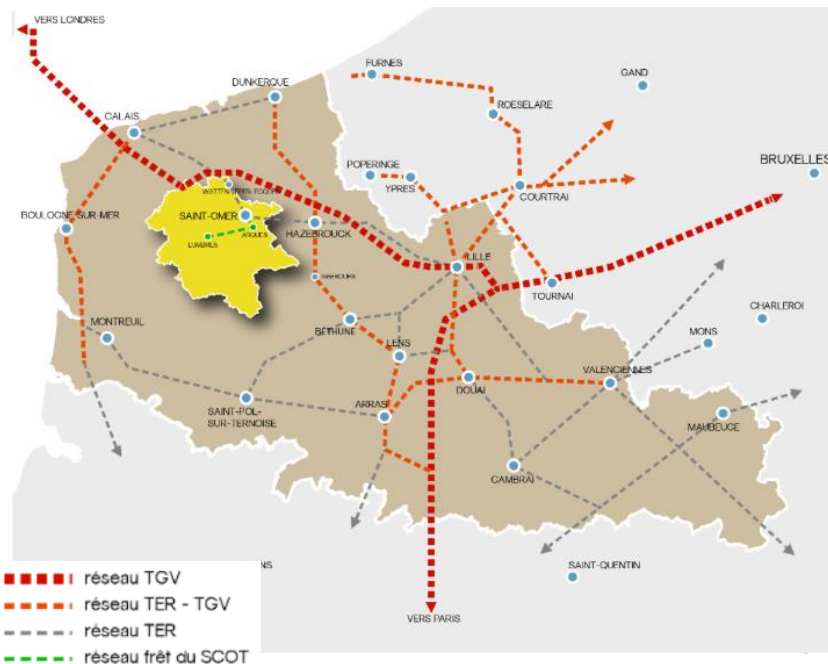
- **Réseau routier** : accès facilité au réseau autoroutier (proximité avec l'A26), aux axes nationaux (RN20) mais également départementaux qui permettent notamment de relier les bourgs-centres du territoire.
- **Réseau ferroviaire** : le territoire de la CAPSO dispose de 2 gares (Eperlecques et Saint-Omer), qui proposent des liaisons TER directes avec Lille, Calais et Hazebrouck (les autres destinations nécessitent un changement).
- **Réseau de bus interurbains** : principalement agencé autour de Saint-Omer et offrant des liaisons vers d'autres pôles urbains, tels que Dunkerque, Boulogne-sur-Mer et Hazebrouck.

→ A noter que malgré la diversité de l'offre, le réseau routier semble continuer de structurer les déplacements au sein du territoire, raison pour laquelle la CAPSO a engagé une réflexion sur le développement de l'écomobilité (aire de co-voiturage, voitures électriques...).

Le Pays de Saint-Omer au sein du réseau routier principal du Nord-Pas-de-Calais (Source : AUD – SCOT)



Le Pays de Saint-Omer au sein du réseau ferroviaire du Nord-Pas-de-Calais (Source : AUD – SCOT)



Un territoire dynamique, en mutation

- A l'issue des élections municipales de 2020, l'AUD a recensé **550 projets municipaux** annoncés par les équipes élues des 53 communes de la CAPSO.
- Ces projets font ressortir 4 sujets de préoccupation principaux sur le territoire :
 - **Les espaces publics, en particulier dans les villes denses,**
 - **L'accessibilité aux outils numériques,**
 - **L'approvisionnement alimentaire en circuits courts,**
 - **La ville des courtes distances, en lien avec les mobilités douces.**
- Parmi les 550 projets municipaux envisagés, on trouve :
 - **65** projets de création d'équipements (équipements sportifs, culturels, scolaires, médico-sociaux...)
 - **72** projets de réhabilitation (églises, éclairage public, locaux techniques, écoles, sports...)
 - **11** projets immobiliers à destination des seniors
 - **9** projets de lotissement
 - **18** projets de création de déplacements doux
 - **13** projets de végétalisation
 - **17** projets en lien avec le numérique
 - Plusieurs projets en lien avec l'alimentation, la restauration scolaire et la gestion des déchets

Une offre de santé dans la moyenne mais plus de 40% de praticiens proches de la retraite

Médecins généralistes

- Le territoire de la CAPSO dispose d'une densité de médecins généralistes (exerçant en secteur libéral) égale à **8,4 médecins pour 10 000 habitants** (pour un total de 81 médecins généralistes sur le territoire intercommunal). Ce chiffre **est similaire aux moyennes départementale** (8,3 médecins/10 000 hab.), **régionale** (8,6) et **nationale** (8,7) mais **est bien supérieur à la densité de la Communauté de Commune du Pays de Lumbres** (3,7 médecins / 10 000 habitants), située à proximité.

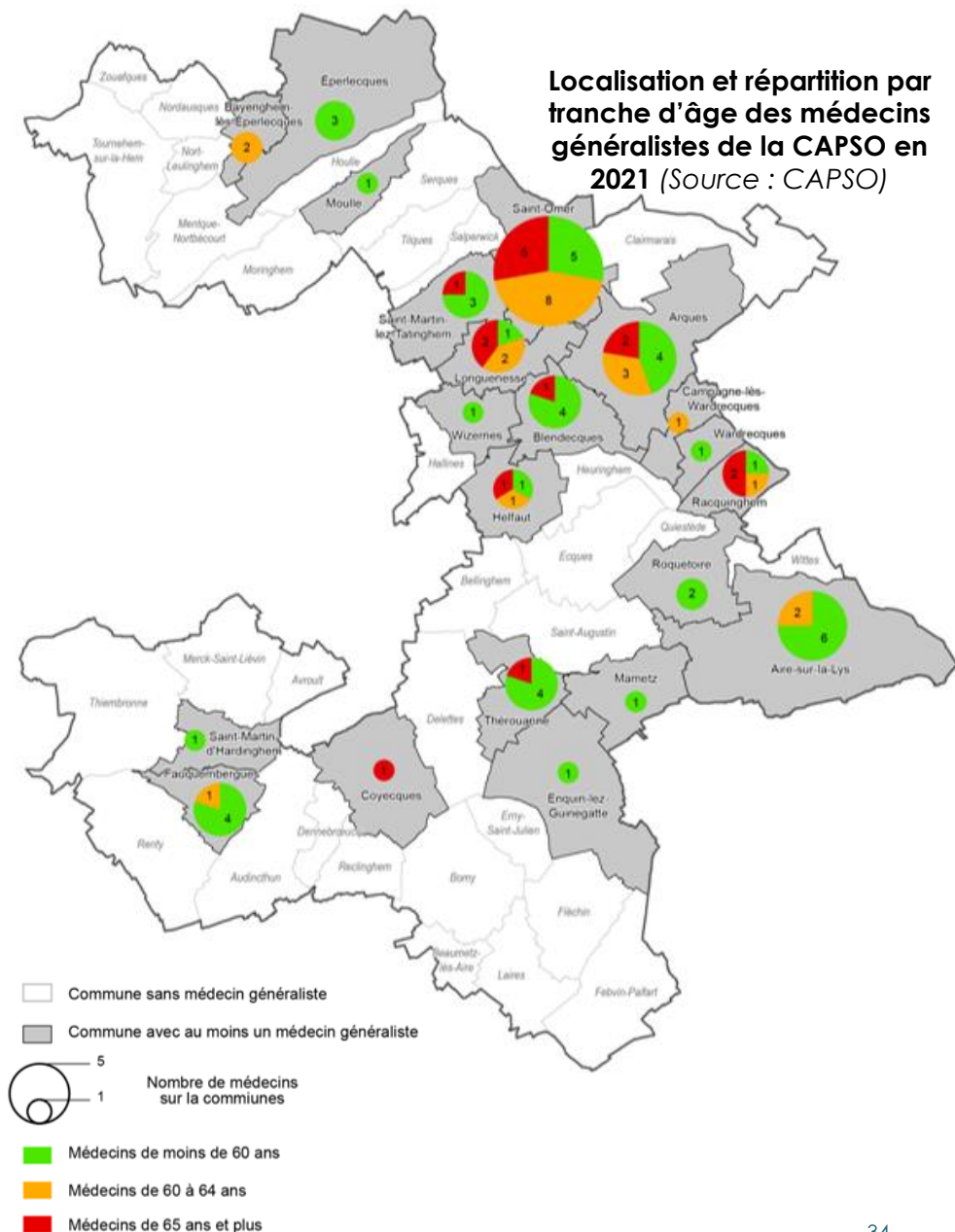
→ A noter cependant que :

- 46% des médecins généralistes exerçant sur le territoire ont plus de 60 ans**
- 38 communes** (soit 71,70% des communes de la CAPSO) **bénéficient de mesures incitatives à l'installation de médecins**, financées par l'Agence Régionale de Santé (ARS). A ce titre, **3 communes sont placées en Zones d'Intervention Prioritaire (ZIP)** : Febvin-Palfart, Nordausques et Nort-Leulinghem.

Quelques éléments de définition

Exercice médical en secteur libéral : Le professionnel de santé exerce son métier sous sa propre responsabilité et est payé à l'acte : il ne perçoit aucune rémunération de la part de l'État (contrairement aux médecins exerçant à l'hôpital public, par exemple).

Localisation et répartition par tranche d'âge des médecins généralistes de la CAPSO en 2021 (Source : CAPSO)



Une offre paramédicale relativement développée

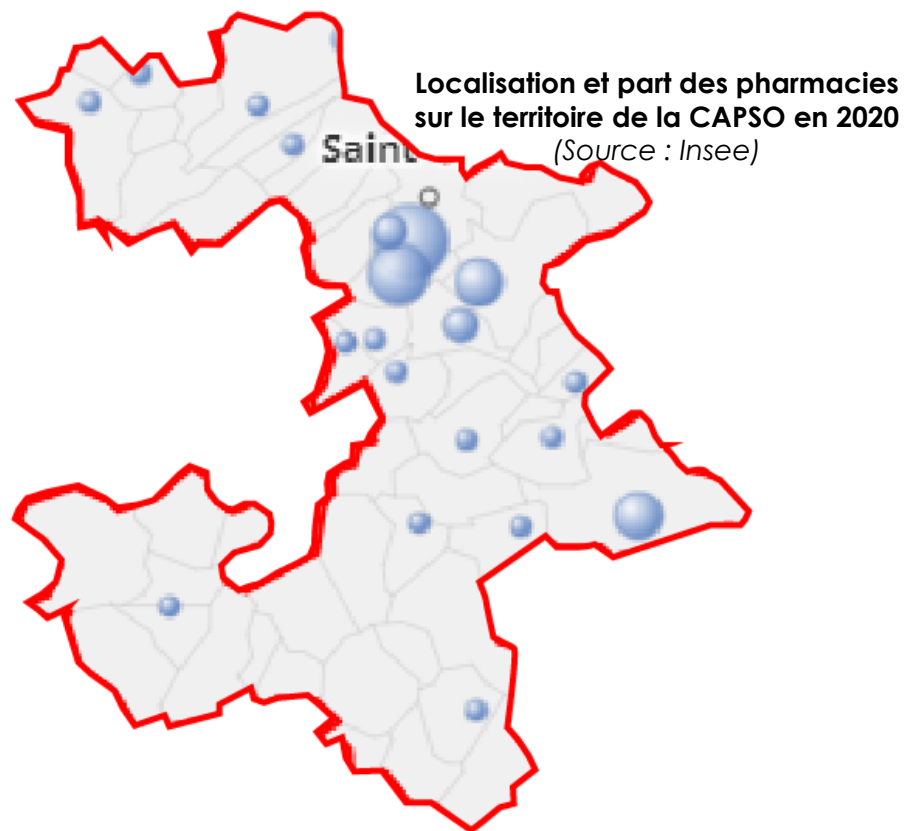
Infirmiers

- Le territoire intercommunal dispose d'une densité d'infirmiers (exerçant en secteur libéral) égale à **17,4 infirmiers pour 10 000 habitants**. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne départementale (18,5) et sensiblement supérieur aux moyennes régionale (15,1) et nationale (15,2). L'écart avec la Communauté de Commune du Pays de Lumbres est ici moins conséquente, puisque la densité d'infirmiers libéraux y est de 15,3/10 000 habitants.

→ L'ARS estime ainsi que le territoire est soit « très doté », soit « sur-doté » en personnel infirmier (variations selon les communes).

Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP)

- Le territoire de la CAPSO propose également **5 Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP)**, situées à Bayenghem-lès-Eperlecques, Blendecques, Eperlecques, Fauquembergues, Théroutan et Thiembroune (chiffres 2018).
- Le territoire de la CAPSO dispose enfin de **2 hôpitaux**, situés à Aire-sur-la-Lys (hôpital de jour) et Helfaut. Une clinique est également présente à Blendecques.



Le territoire intercommunal compte 38 pharmacies, soit 3,61 pharmacies pour 10 000 habitants. Ce chiffre correspond aux moyennes départementale (3,51) et régionale (3,36)

Quelques éléments de définition

Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) : forme d'exercice médical coordonné. Les MSP regroupent plusieurs professionnels de santé libéraux de premier recours : médecins généralistes, infirmiers, pharmaciens, masseurs-kinésithérapeutes, chirurgiens-dentistes, orthophonistes, pédicures-podologues, diététiciens, ergothérapeutes, psychomotriciens... Et doivent compter, au minimum 2 médecins généralistes et 1 autre professionnel paramédical. Ses membres sont unis par un projet de santé commun (en accord avec l'ARS) et sont libres d'exercer dans le local de la MSP (ou non).

Un territoire bien équipé en services et équipements

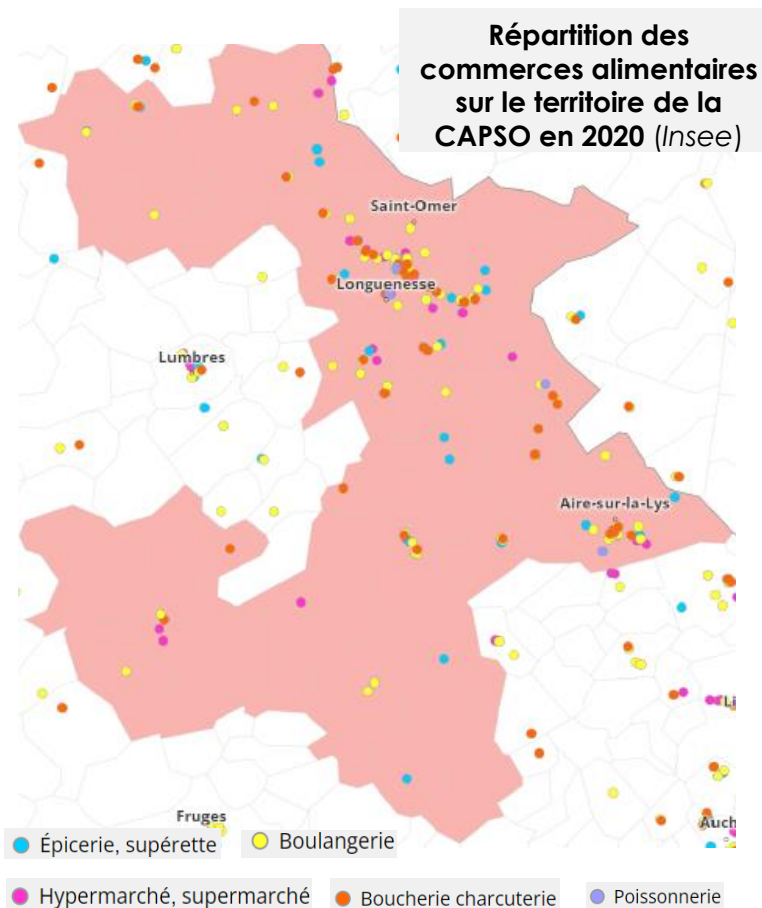
Le territoire de la CAPSO est très bien équipé en services et équipements :

- Aucun habitant ne réside à plus de 7 minutes des équipements de proximité, contre 0,4% de la population départementale ; 0,7% de la population régionale et 2,3% de la population nationale (chiffres 2019)
- Aucun habitant ne réside à plus de 15 minutes des équipements de gamme intermédiaire, contre 0,2% à l'échelle régionale et 2,4% à l'échelle nationale (0,0% également à l'échelle départementale)
- Aucun habitant ne réside à plus de 30 minutes des équipements de gamme supérieure, contre 0,1% à l'échelle régionale et 3,8% à l'échelle nationale (0,0% également à l'échelle départementale).

→ **Le temps moyen pour accéder aux services d'usage courant est ainsi de 9,4 minutes pour les habitants du bassin de vie de Saint-Omer, contre 11,4 minutes à l'échelle nationale.**



Cependant, le territoire de la CAPSO est moins équipé en services liés à l'emploi : on recense 2 établissements délivrant des services Pôle Emploi sur le territoire intercommunal. Cela représente une densité de 0,19 équipement pour 10 000 habitants, contre 0,20 à l'échelle départementale; 0,22 à l'échelle régionale et surtout 0,36 à l'échelle nationale (Insee).



Quelques éléments de définition

Équipements de proximité : équipements les plus fréquents. Cette catégorie comporte 27 équipements : poste, banque-caisse d'épargne, épicerie-supérette, boulangerie, boucherie, enseignement du premier degré, médecin omnipraticien, pharmacie, taxi...

Équipements de gamme intermédiaire : 36 équipements : police-gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation...

Équipements de gamme supérieure : 47 équipements : Pôle emploi, hypermarché, lycée, urgences, maternité, médecin spécialiste, cinéma...

Une fonction économique affirmée, un rééquilibrage en cours avec la fonction résidentielle

- Le territoire de la CAPSO est doté d'une fonction économique importante puisque le nombre d'emplois sur la CAPSO est supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi habitant la CAPSO.
- Les emplois recensés sur le territoire correspondent globalement aux catégories socio-professionnelles des actifs résidant sur le territoire, à l'exception des professions intermédiaires (davantage représentées parmi les actifs occupés que les emplois).

	2008	2013	2018
Indicateur de concentration d'emploi	107,8	106,2	105

A noter cependant que, si le nombre d'emploi proposé au sein de la CAPSO reste supérieur au nombre d'actifs en emploi résidant sur le territoire intercommunal, **ce ratio diminue depuis 2008 (-2,8 points)**. Ce phénomène résulte tant d'une légère diminution du nombre d'emplois que de l'augmentation de la population intercommunale. **Cette évolution traduit un rééquilibrage en cours entre les fonctions économique et résidentielle.**

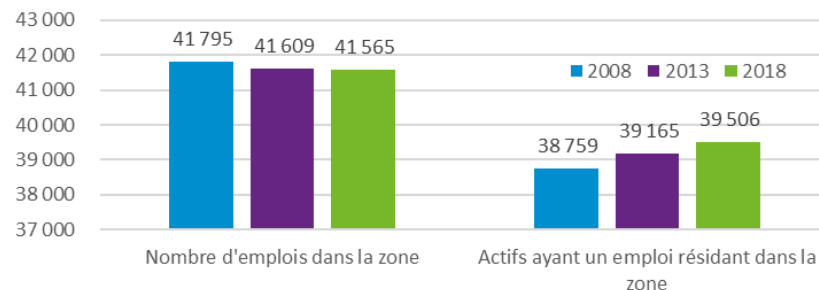


→ Cette tendance est légèrement supérieure à la moyenne départementale (-2 points) mais bien supérieure aux moyennes régionale (-1 point) et nationale (-0,4 point).

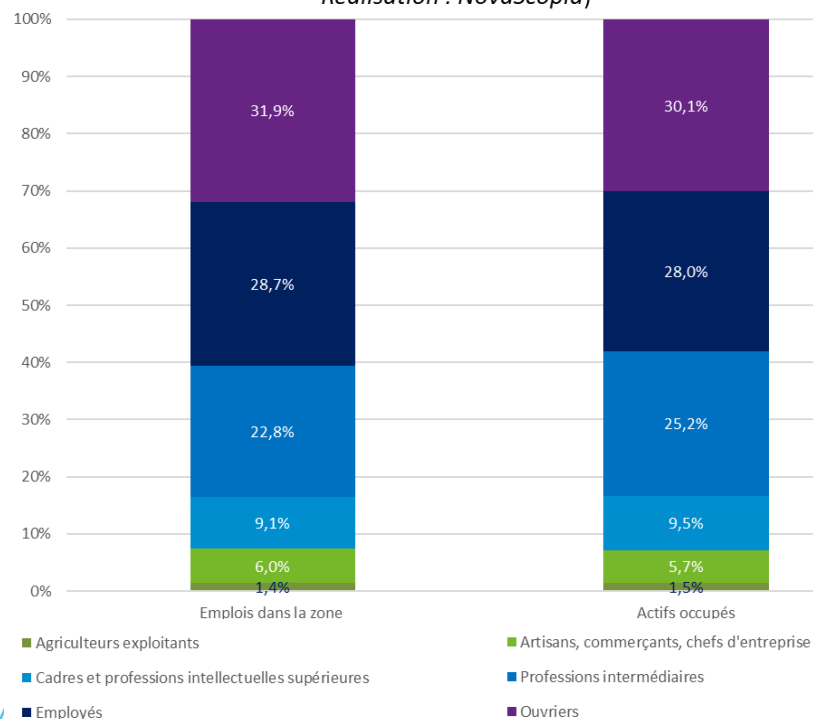
Quelques éléments de définition

Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois occupés dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi.

Relation entre le nombre d'emploi et le nombre d'actifs résidant sur le territoire de la CAPSO
(Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)

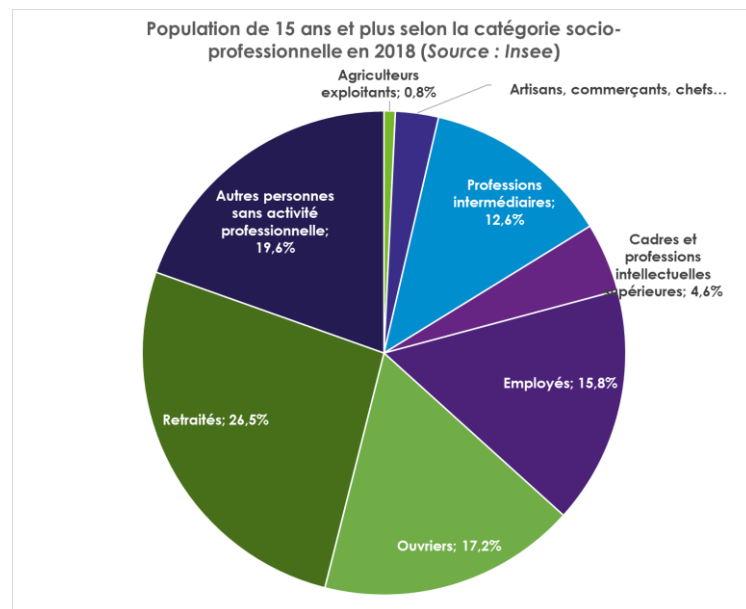


Catégories socio-professionnelles des actifs résidents et des emplois sur le territoire de la CAPSO en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Une progression des retraités, des cadres et des professions intermédiaires ; un recul du poids des ouvriers et employés

- Le territoire de la CAPSO compte 84 644 habitants de 15 ans ou plus en 2018. Les retraités représentent un peu plus d'un quart de cette population, ce qui est similaire aux moyennes départementale (26,5%), régionale (25,5%) et nationale (26,9%). **La part des retraités au sein de la population intercommunale est en légère augmentation depuis 2008 (+1,7 point)**, s'inscrivant dans les tendances départementales (+1,8 points) et nationales (+1,3 points).
- Outre les autres personnes sans activité professionnelle, **les ouvriers (17,20%), les employés (15,90%) et les professions intermédiaires (12,60%) sont également très présents le territoire.** La part des ouvriers est supérieure aux moyennes départementale (15,6%), régionale (14,7%) et nationale (12,1%) alors que celle des employés y est inférieure (Dept: 16,8%, Région : 16,4%, Fr. : 16,1%). **La part des ouvriers et des employés est orientée à la baisse.**
- La part des cadres et professions intellectuelles supérieures (4,6%) est plus élevée sur le territoire de la CAPSO**, qu'aux niveaux départemental (2,5%) et régional (3,3%). **Elle est identique à la part des cadres à l'échelle nationale.**
- La part des cadres et professions intermédiaires est orientée à la hausse** (même tendance à l'échelle départementale et nationale)



Evolution de la population de 15 ans et plus, par catégorie socio-professionnelle (Source : Insee – Réalisation : NovaScopia)

	CAPSO			Département			France		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
Agriculteurs exploitants	1,1%	0,8%	0,8%	0,7%	0,6%	0,6%	1,0%	0,9%	0,8%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	2,7%	2,5%	2,9%	2,4%	2,6%	2,6%	3,3%	3,5%	3,5%
Professions intermédiaires	11,6%	12,0%	12,6%	11,8%	12,4%	12,6%	13,7%	14,1%	14,1%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4,1%	4,3%	4,6%	4,4%	4,6%	4,9%	8,4%	9,0%	9,5%
Employés	16,2%	17,0%	15,8%	16,7%	17,1%	16,8%	16,7%	16,6%	16,1%
Ouvriers	19,1%	17,9%	17,2%	17,1%	16,4%	15,6%	13,7%	12,9%	12,1%
Retraités	24,8%	26,5%	26,5%	24,7%	26,1%	26,5%	25,6%	26,6%	26,9%
Autres personnes sans activité professionnelle	20,5%	19,0%	19,6%	22,2%	20,1%	20,3%	17,6%	16,4%	17,0%

Quelques éléments de définition

Autre personne sans activité : toutes les personnes qui sont au chômage et les « inactifs », c'est-à-dire ceux qui n'ont aucune activité professionnelle (les retraités non compris) comme par exemple les étudiants et les élèves de 15 ans et plus.

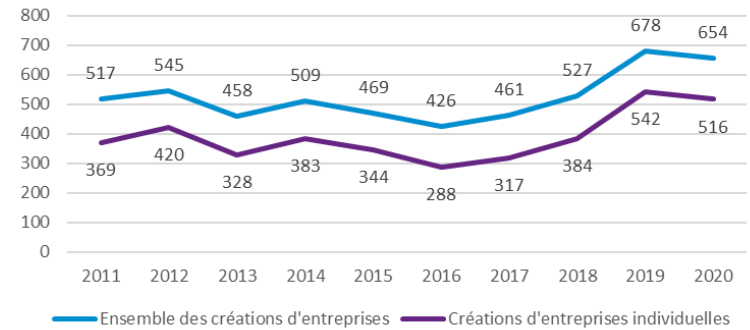
Un nombre d'entreprises créées en augmentation mais des impacts sur l'emploi à confirmer

- Le nombre d'entreprises et d'établissements créés est en constante progression depuis 2011, exception faite de l'année 2020 qui constitue peut-être un cas à part en raison de la crise sanitaire (dynamique à confirmer dans les années à venir).
- Le taux de création d'entreprise de la CAPSO (14,2%) reste cependant inférieur aux moyennes départementale (14,9%), régionale (16,5%) et nationale (16,3%).
- **La création d'entreprises semble avoir un impact limité sur le développement de l'emploi** puisqu'une large majorité des entreprises créées sur le territoire de la CAPSO sont des entreprises individuelles.

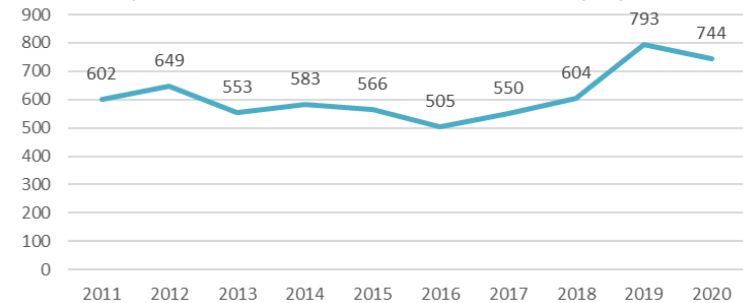
1/3 Le secteur du commerce de gros et de détails, des transports, de l'hébergement et de la restauration rassemble plus d'1/3 des établissements et entreprises créés en 2020

1/10 Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale rassemble plus de 10% tant des entreprises que des établissements créés en 2020

Evolution des créations d'entreprises sur le territoire de la CAPSO (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Evolution des créations d'établissements (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Quelques éléments de définition

Une **entreprise** est constituée d'autant d'**établissements** qu'il y a de lieux différents où elle exerce son activité.

Un **établissement** qui exerce une activité économique, constitue une unité géographiquement individualisée, mais juridiquement et financièrement dépendante de l'**entreprise** qui l'a créé.

Une **entreprise individuelle** est une entreprise en nom propre ou en nom personnel : l'entreprise individuelle est un statut dont bénéficie l'entrepreneur. Il exerce l'activité en son nom ce qui signifie que l'entrepreneur et l'entreprise ne font qu'un.

Un regain de la dynamique économique ; des grands projets structurants à intégrer dans la réflexion sur le PLH

Différents projets inscrits dans le PPI de la CAPSO :

- En matière de développement économique, le PPI (Programme Pluriannuel d'Investissement) prévoit l'extension de plusieurs zones d'activités inscrites dans le PLUI (Le Fonds Squin, La PMAa, le Lobel), mais également la création d'une nouvelle zone d'activités à moyen terme qui nécessitera une révision du PLUI.
- Par ailleurs, une poursuite de la politique d'immobilier d'entreprises notamment au travers de projets de pépinières (études sur Fauquembergues et Campagne-lès-Wardrecques), et d'un réinvestissement le site de la Halle aux choux près de la gare de Saint-Omer, site stratégique de développement autour de l'innovation en lien avec La Station.



Un guichet unique pour le développement économique :

- Inaugurée au printemps 2017, la Maison du développement économique est née de la volonté de créer un guichet unique pour le monde économique.
- Elle héberge quatorze acteurs du monde économique sous un même toit. Elle est au service de tous les volets de la dynamique économique (commerce, création, transmission et reprise d'entreprises, emploi, développement et financement de projets, implantation d'entreprises, immobilier etc.)
- La Maison du Développement Économique permet de mieux coordonner la circulation des informations et les outils déployés auprès des entreprises en mutualisant les approches et en positionnant de manière cohérente les différentes interventions.

“ Aller à la rencontre des chefs d'entreprises afin d'identifier les difficultés ou les projets et les accompagner dans leur recherche d'appuis pour garantir la réussite de ces projets. Pour cela, la CAPSO a signé une convention avec la CCI et la CMA afin de financer l'action de 2 chargées de mission terrain.

Extrait site internet de la CAPSO

Par ailleurs, l'un des principaux employeurs du territoire, Arc International vise un développement important dans les prochaines années : un recrutement conséquent afin de rééquilibrer la pyramide des âges et compenser les départs en retraite (300 par an pendant plusieurs années).

Des conditions d'emploi très inégales selon l'âge et le genre; des jeunes largement représentés dans les emplois à temps partiel

- **Le salariat, un statut très représenté** : sur le territoire de la CAPSO, 89,9% des actifs sont salariés, ce qui représente 37 257 personnes. Ce chiffre correspond aux moyennes départementale (89,6%) et régionale (89,8%) mais est supérieur à la moyenne nationale (86,7%).
- **Moins de femmes actives salariées** : 41,0% des actifs salariés sont des femmes, ce qui est bien inférieur aux moyennes départementale (43,7%), régionale (44,4%) et nationale (43,6%).
- **Une part conséquente d'actifs à temps partiel** : la part des actifs salariés à temps partiel du territoire intercommunal (18,8%) est similaire à la moyenne départementale (18,2%) mais est bien supérieure aux moyenne régionale (16,8%) et nationale (15%).
- **Les femmes sont particulièrement touchées par le travail à temps partiel** : 37,1% des femmes salariées occupent un emploi à temps partiel, chiffre qui reste conséquent même s'il est en diminution depuis 2008. Ce chiffre varie également selon l'âge des actifs. A titre de comparaison, la part des femmes salariées à temps partiel égale 32,2% à l'échelle départementale ; 28,9% à l'échelle régionale et 26,5% à l'échelle nationale.



- **Des jeunes largement représentés dans les emplois à temps partiel** : 32,4% des actifs de 15 à 24 ans occupent un emploi à temps partiel, contre 29,7% à l'échelle départementale ; 30,8% à l'échelle régionale et 28,3% à l'échelle nationale.

89,9% des actifs sont salariés

41,0% des actifs salariés sont des femmes

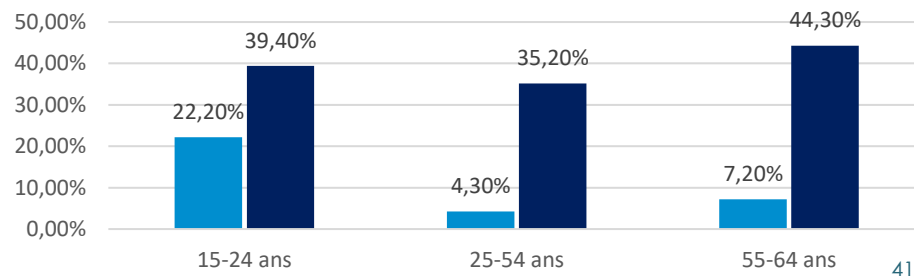
18,8% des actifs salariés ont un emploi à temps partiel

Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe (Source : Insee)

	2008	2013	2018
Hommes	5,5%	6,4%	7,0%
Femmes	40,1%	38,2%	37,1%

Part des salariés à temps partiel sur le territoire de la CAPSO en 2018

(Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Un taux de chômage dans la moyenne régionale, 1/3 des moins de 30 ans sous le seuil de pauvreté

Chômage

- **Un taux de chômage dans la moyenne** : le taux de chômage (15,8%) est légèrement inférieur aux taux de chômage départemental (16,6%) et régional (16,4%) mais supérieur au taux national (13,4%), en 2018.



Les femmes sont davantage touchées par le chômage que les hommes : le taux de chômage des femmes résidant sur le territoire intercommunal est supérieur aux taux de chômage des hommes (+3,7 points en 2018). Le taux de chômage des femmes au niveau intercommunal est bien supérieur au taux national (14,2%) mais reste cependant similaire aux taux départemental (17,5%) et régional (17,1%).

Taux de pauvreté

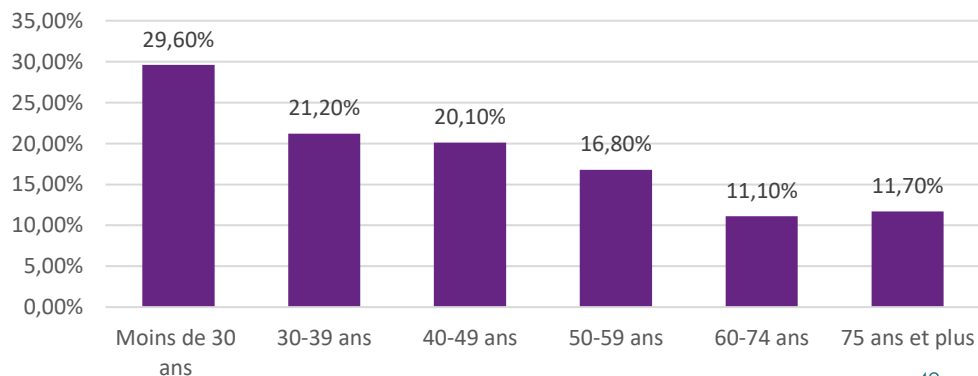
- **Un taux de pauvreté également dans la moyenne** : 17,9% des habitants de la CAPSO vivent sous le seuil de pauvreté. Ce chiffre est similaire à la situation régionale (18,0%) et légèrement inférieur à la situation départementale (19,3%).
- **Près d'1/3 des jeunes vit sous le seuil de pauvreté** : 29,60% des moins de 30 ans résidant sur le territoire intercommunal vit sous le seuil de pauvreté. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne départementale (31,1%) et légèrement supérieur à la moyenne régionale (28,7%). **A noter cependant, que le taux de pauvreté des moins de 30 ans présent dans les Hauts-de-France est le plus élevé de toutes les régions métropolitaines.**

Evolution du taux de chômage des 15-64 ans résidant sur le territoire de la CAPSO

(Source : Insee – Réalisation : NovaScopia)

	2008	2013	2018
Taux de chômage	14,1%	16,6%	15,8%
Taux de chômage des hommes	11,4%	14,7%	14,1%
Taux de chômage des femmes	17,5%	18,9%	17,8%
Part des femmes parmi les chômeurs	55,6%	52,1%	52,5%

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2018 sur le territoire de la CAPSO (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Un solde domicile-travail positif mais des flux qui posent question en termes de développement durable et de qualité de vie

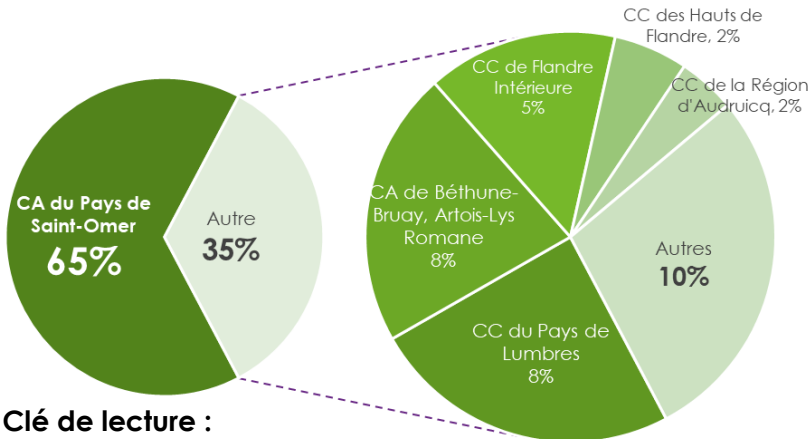
- Chaque jour, environ 14 100 actifs habitant en dehors de la CAPSO viennent y travailler, soit un volume supérieur à celui des résidents de la CAPSO travaillant à l'extérieur (12 700).
- Le solde est donc positif pour la CAPSO, ce qui illustre son rôle de pôle économique par rapport à un territoire élargi.
- **Pour autant, les flux domicile-travail qui sont importants posent question, tant en termes de développement durable que de qualité de vie pour les actifs concernés.**

14 057 actifs
n'y habitent pas la CAPSO et viennent y travailler
Soit **35%** des actifs travaillant sur la CAPSO



12 684 actifs
Habitent la CAPSO et vont travailler à l'extérieur
Soit **32%** des actifs habitant la CAPSO

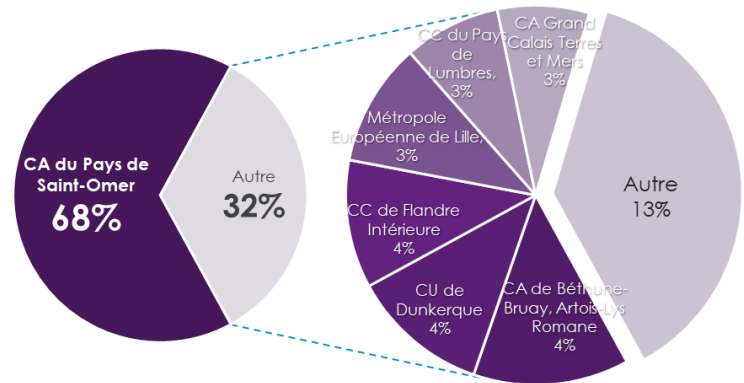
Lieu de résidence des actifs travaillant sur la CAPSO
(source : INSEE 2018)



Clé de lecture :

- Actifs travaillant sur la CAPSO : 65% habitent le territoire, et 35% viennent de l'extérieur.
- Notamment, 8% de la CC du Pays de Lumbres

Lieu d'emploi des actifs occupés habitant la CAPSO
(source : INSEE 2018)

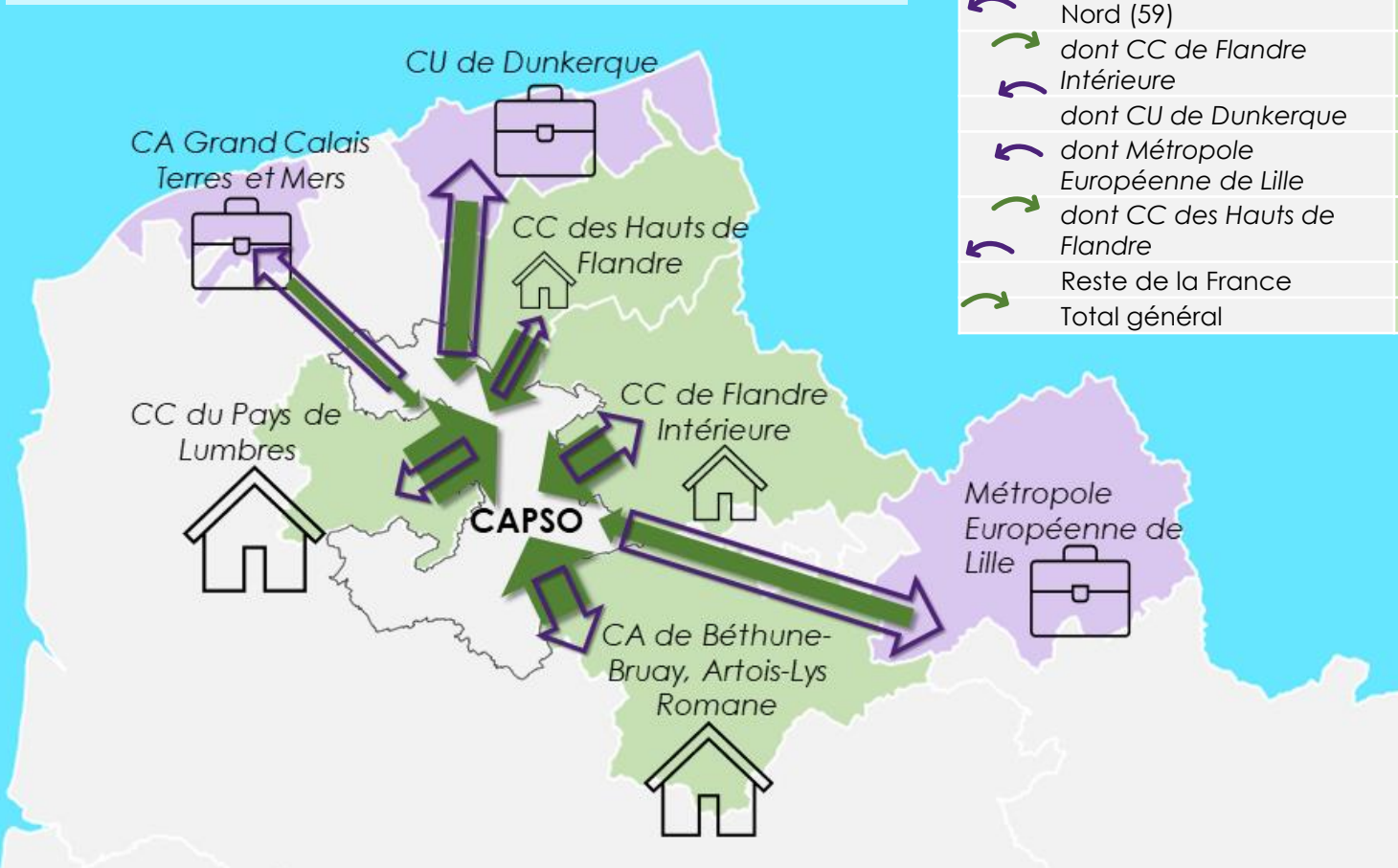


Clé de lecture :

- Actifs ayant un emploi résidant sur la CAPSO : 32% vont travailler en dehors du territoire

Mobilités domicile-travail : une interaction avec de nombreux territoires

- **Un solde domicile-travail globalement positif**, notamment vis-à-vis de la CC du Pays de Lumbres (+ 2306 travailleurs issus de cette CC) et de la CA de Béthune (+ 1227 travailleurs issus de cette CA),
- **Un solde domicile-travail négatif vis-à-vis de certains EPCI**, en particulier la CU de Dunkerque (1210 habitants de la CAPSO vont y travailler chaque jour) et la MEL (929 habitants de la CAPSO vont y travailler chaque jour)



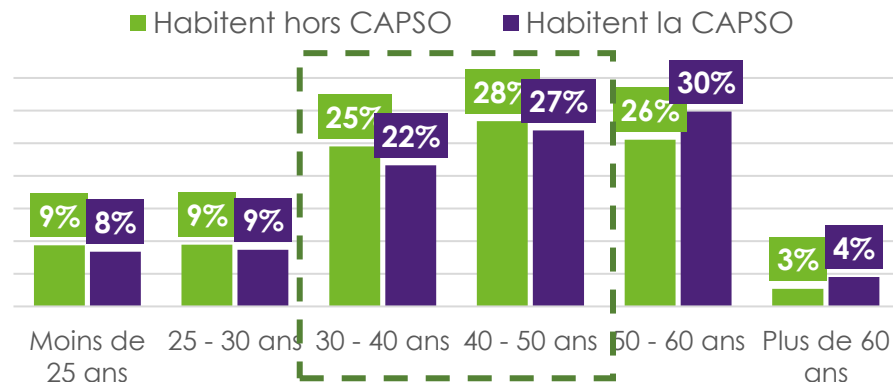
	Entrants (habitent à l'extérieur)	Sortants (travaillent à l'extérieur)	Solde
Reste du Pas-de-Calais (62)	9776	6593	3183
dont CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	3054	1827	1227
dont CC du Pays de Lumbres	3442	1136	2306
dont CA Grand Calais Terres et Mers	332	1077	-745
Nord (59)	4110	5345	-1235
dont CC de Flandre Intérieure	2114	1502	612
dont CU de Dunkerque	409	1619	-1210
dont Métropole Européenne de Lille	519	1448	-929
dont CC des Hauts de Flandre	825	424	401
Reste de la France	171	746	-576
Total général	14057	12684	1373

Zoom sur le profil des actifs travaillant sur l'agglomération mais n'y résidant pas

- Les actifs habitant hors de la CAPSO et s'y rendant pour y travailler sont des couples avec enfants, entre 30 et 50 ans, propriétaires de leur maison.
- Au sein des actifs habitant la CAPSO, une plus forte représentation des personnes seules et familles monoparentales, de plus de 50 ans et locataires.
- A noter que 96% des actifs habitant en dehors de la CAPSO utilisent la voiture pour venir y travailler (contre 81% pour ceux résidant sur le territoire)

Âge des actifs travaillant dans la CAPSO

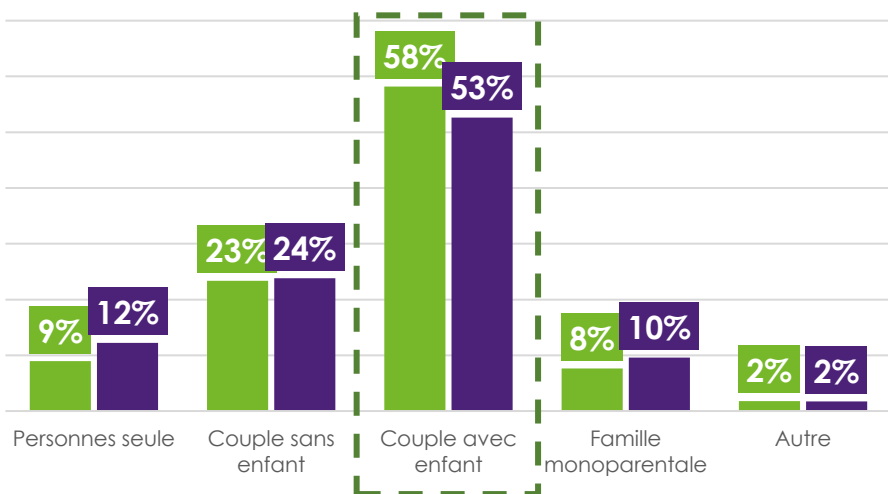
(Source : INSEE 2018)



Type de ménage des actifs travaillant dans la CAPSO

(Source : INSEE 2018)

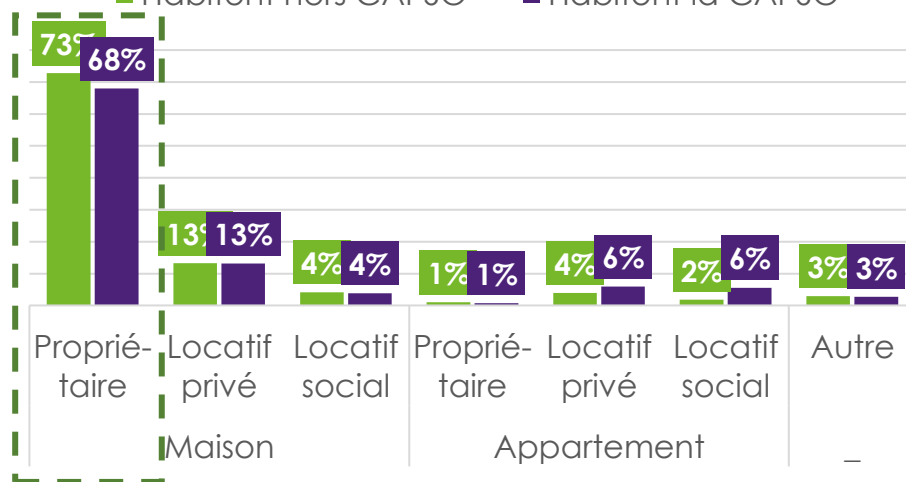
■ Habitent hors CAPSO ■ Habitent la CAPSO



Conditions de logement des actifs travaillant dans la CAPSO

(Source : INSEE 2018)

■ Habitent hors CAPSO ■ Habitent la CAPSO



1 actif sur 5 réside à 30 minutes ou plus de son lieu de travail

- **Les actifs résidant sur le territoire de la CAPSO habitent à 22,1 km de leur lieu de travail en moyenne, soit à 21,4 min en voiture**

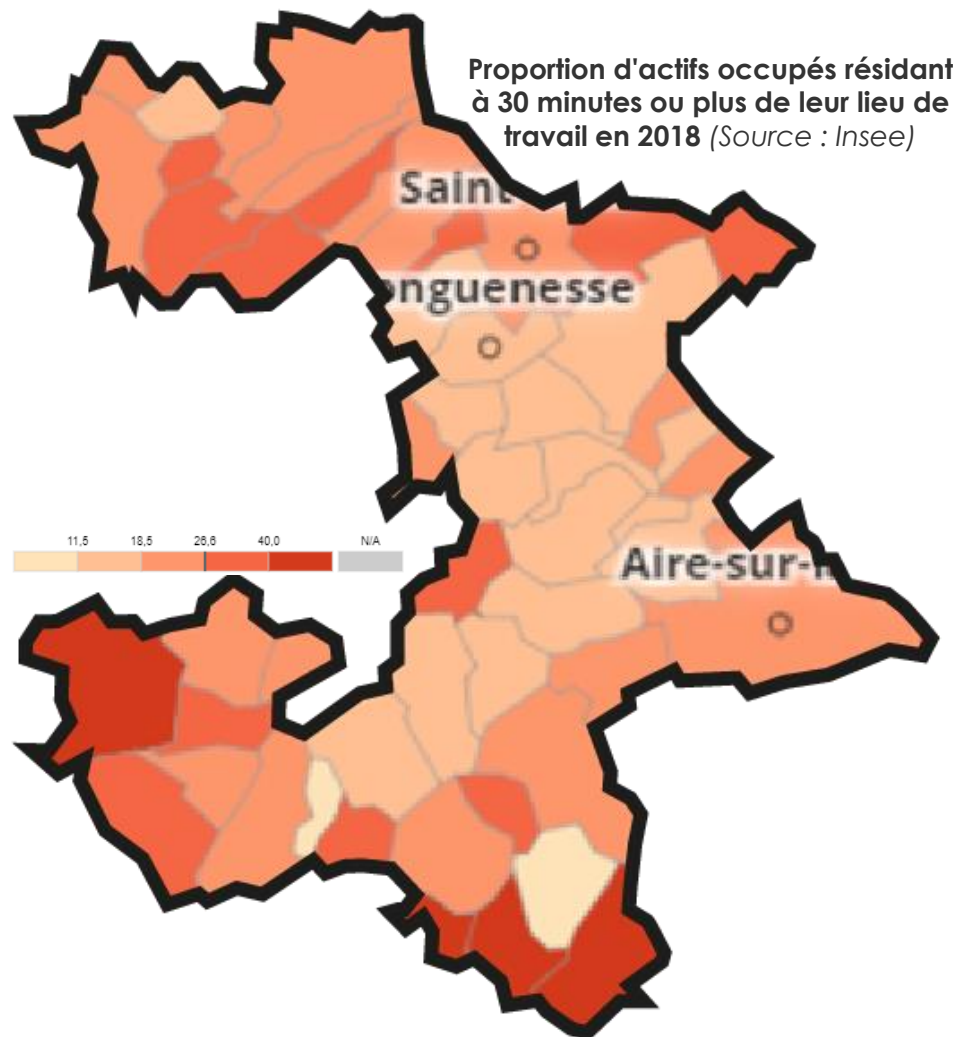
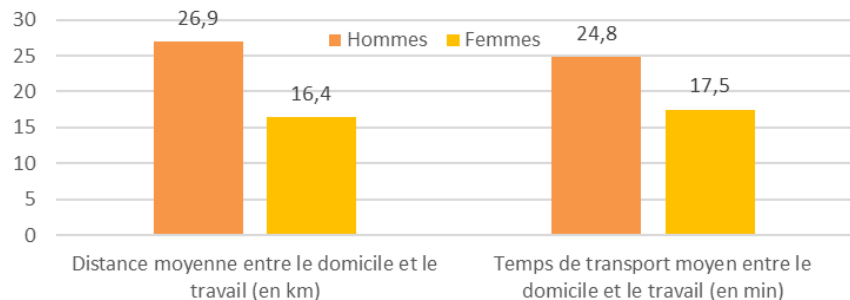
→ Ces chiffres correspondent globalement aux moyennes départementales puisque les habitants du Pas-de-Calais résident, en moyenne, à 22,9 km de leur lieu de travail, soit 22,8 min de transport.

→ Si les moyennes intercommunales sont similaires à celle de la région en termes de distances (région : 22,9 km), elles y sont légèrement inférieures en termes de temps de trajet (région : 25,1 min).

- **Ces chiffres masquent cependant des variations à l'échelle communale** : dans 4 communes, la part des actifs résidant à 30 min ou plus de leur lieu de travail est supérieure à 40%.

- **Mais aussi des différences genrées** : à l'échelle de la CAPSO, les hommes parcourent en moyenne 26,9km (soit 24,8min) pour se rendre sur leur lieu de travail contre 16,4 (soit 17,5 min) pour les femmes.

Distance et temps de trajet domicile-travail selon le genre en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail en 2018 :

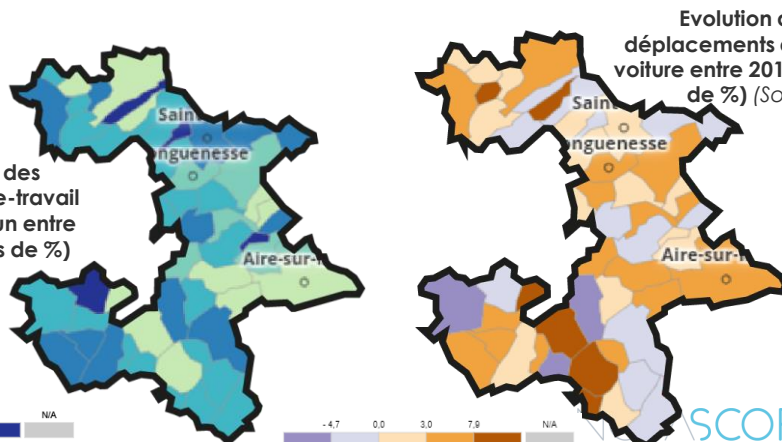
EPCI : 20% / Département : 21,9% / Région : 25,8% / France : 26,6%

La voiture, premier mode de déplacement domicile-travail ; des mobilités actives et les transports publics peu mobilisés

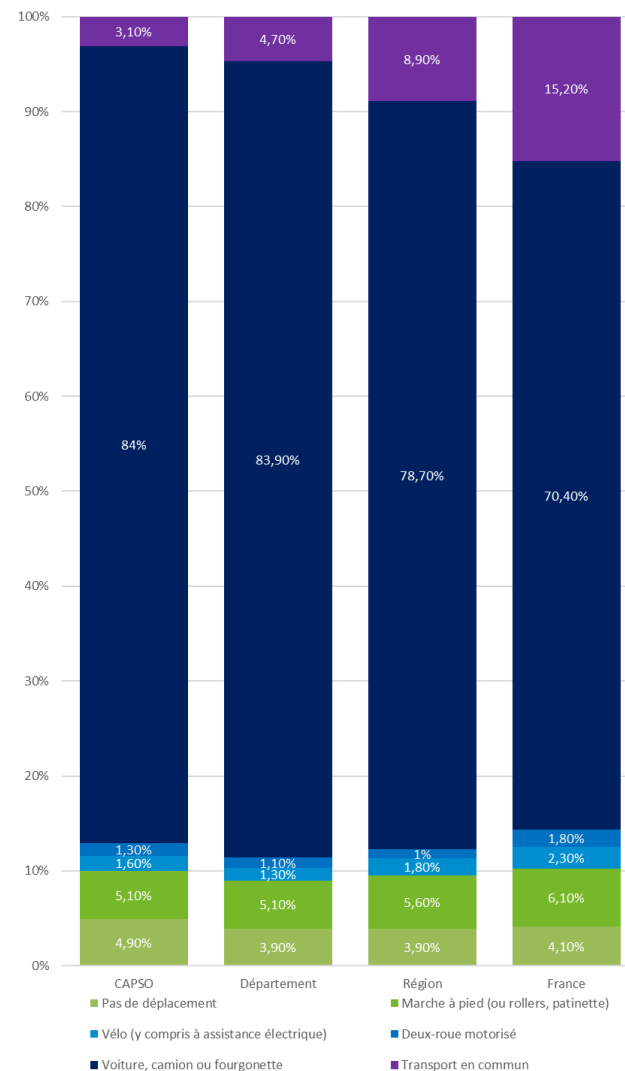
- **Les actifs résidant sur le territoire de la CAPSO utilisent en grande majorité la voiture**, (84%), ce qui est semblable à la dynamique départementale (83,9%) mais bien supérieur au constat réalisé aux échelles régionale (78,7%) et nationale (70,40%). **Le recours à la voiture pour les trajets domicile-travail est d'ailleurs en augmentation sur la période 2013-2018** de + 2,6 points (contre + 2,2 points à l'échelle départementale ; + 1,3 points à l'échelle régionale et + 0,4 point à l'échelle nationale).
- A ce titre, la proportion de ménages possédant au moins une voiture sur le territoire de la CAPSO est bien supérieure (85%) aux moyennes départementale (82,6%), régionale (81,5%) et nationale (81,1%).
- **A l'inverse, les transports en commun y sont relativement peu mobilisés** pour se rendre sur le lieu de travail : 3,10% à l'échelle de la CAPSO contre 8,90% à l'échelle régionale et 15,20% à l'échelle nationale. Le recours aux transports en commun a, quant à lui, connu une hausse moins conséquente sur la période 2013-2018 de +0,2 point, une hausse identique au niveau départemental, contre 0,3 point à l'échelle régionale et 0,4 point à l'échelle nationale).
- **De la même manière, les mobilités actives – que sont la marche et le vélo – sont peu utilisées** : 5,10% pour la marche et 1,60% pour le vélo.



L'évolution du taux de recours à la voiture ou aux transports en commun varie cependant selon les communes de la CAPSO.



Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Taux de motorisation des ménages en 2018 (Source : Insee)

	CAPSO	Département	Région	France
Au moins une voiture	85%	82,6%	81,5%	81,1%
1 voiture	46,6%	46,4%	46,4%	46,6%
2 voitures ou plus	38,5%	36,2%	35,2%	34,4%

Un territoire favorable à la voiture, moins aux transports publics et au vélo

- Cette prépondérance du recours à la voiture et, au contraire, le moindre usage des transports en commun et des mobilités douces sont à mettre en lien avec les caractéristiques des infrastructures du territoire. En effet, le réseau routier est très développé contrairement au réseau de bus (qui ne couvre pas l'entièreté du territoire) et aux voies cyclables (très peu développées).

Le réseau routier

Pour les déplacements internes au territoire, le réseau de routes départementales de première catégorie offre à chaque bourg centre une connexion au pôle urbain de Saint Omer et à un échangeur autoroutier. Les bourg-centres sont connectés entre eux grâce aux routes départementales de seconde catégorie [...]. Le dernier niveau de routes départementales relève de l'intérêt local. Son maillage permet une bonne desserte de l'ensemble des communes du SCOT.

Le réseau de transports en commun

Neuf communes de la CAPSO sont desservies par le réseau urbain et 16 autres par le transport à la demande (périmètre pôle territorial de Longuenesse).

De plus, la multitude de circuits sur une même ligne permet d'offrir un aller/retour par jour à plusieurs communes rurales mais rend difficile la lecture de l'organisation du réseau. A titre d'exemple, la ligne 508 réalise en moyenne 10 allers/retours par jour sur le circuit principal entre Lumbres et Saint-Omer alors que les circuits secondaires desservant Acquin-Westbécourt, Ecoeuilles ou encore Nielles-lès-Bléquin proposent un unique aller/retour quotidien.

Figure 140 : Le réseau de bus interurbain sur le périmètre du SCOT

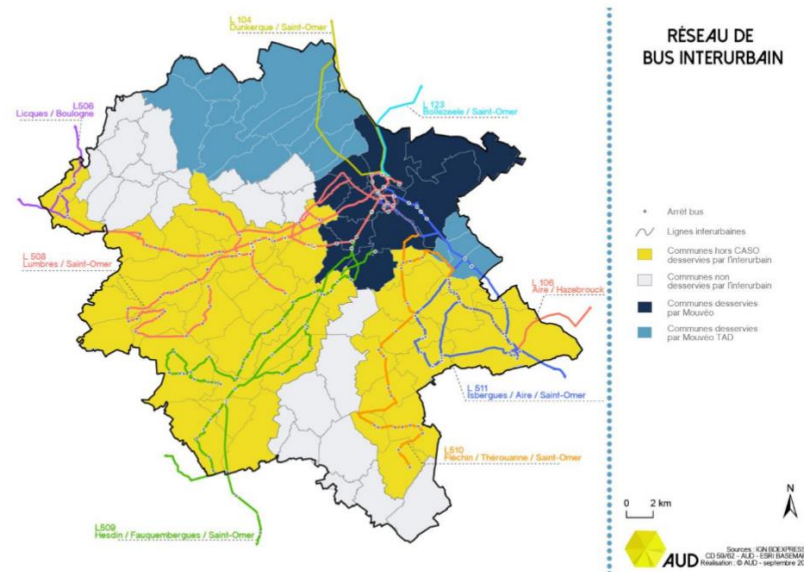
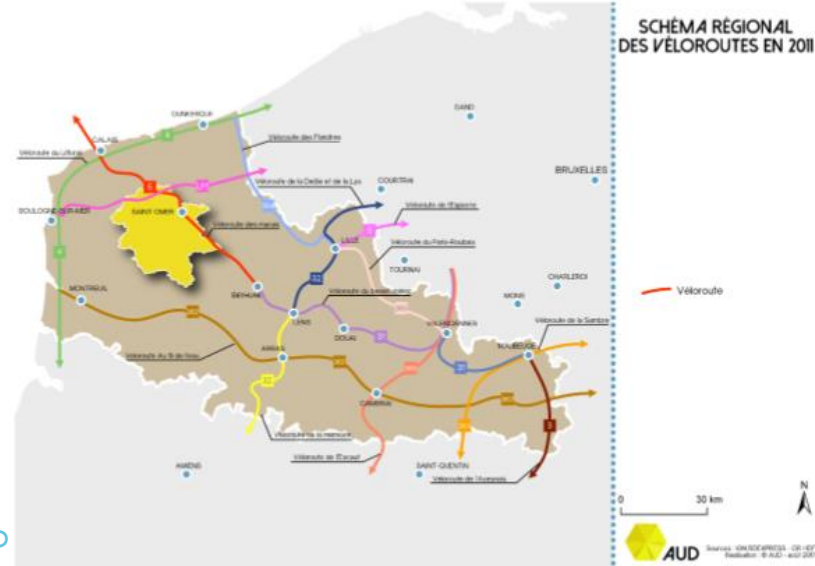


Figure 147 : Le Pays de Saint-Omer au sein du réseau des véloroutes voies vertes du Nord-Pas-de-Calais



Un territoire intercommunal entièrement couvert par la 4G, un développement éclair de la fibre optique

La couverture numérique constitue aujourd'hui un enjeu d'attractivité pour les territoires.

- Le territoire de la CAPSO est bien doté : **l'intégralité du territoire est couvert par la 4G**, grâce à au moins un opérateur. Ce constat est similaire à la situation aux échelles départementale et régionale (respectivement 100% et 99,9%) mais bien supérieur à la moyenne nationale (85,7% du territoire couvert par la 4G).
- Le territoire intercommunal présente également un bon niveau de raccordement des logements et locaux à usages professionnels à la fibre optique** : 87,3% des locaux présents sur le territoire intercommunal disposent des équipements nécessaires au raccordement à la fibre optique. A l'instar des dynamiques observables à l'échelle nationale, le niveau de raccordement à la fibre optique s'est fortement accéléré au cours des dernières années.
- La part des locaux intercommunaux raccordables à la fibre optique est similaire à celle du département (87,6%) mais supérieure à celles des niveaux régionaux (83,6%) et nationaux (64,6%). A noter que le taux de raccordement de la CAPSO est inférieur à celui de l'intercommunalité voisine (Communauté de Communes du Pays de Lumbres), lui-même égal à 93,4%.



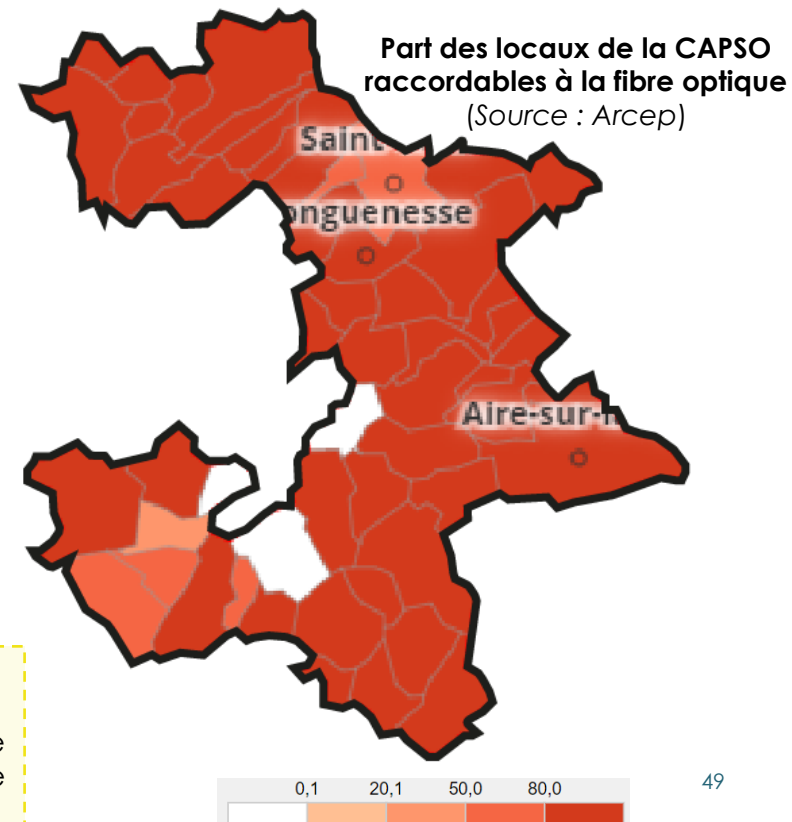
Ces chiffres éclipsent cependant des inégalités de raccordement à la fibre optique entre les différentes communes de la CAPSO.

Quelques éléments de définition

Fibre optique : le raccordement à la fibre optique permet d'accélérer (et de faciliter) les connexions internet et limite les problèmes de connexion/le nombre de perturbations affectant l'accès à Internet.

Evolution de la part des locaux raccordables à la fibre optique (Source : Arcep)

	CAPSO	Département	Région	France
2019	44,3%	39,0%	43,8%	38,9%
2020	79,2%	81,6%	77,8%	59,5%
2021	87,3%	87,6%	83,6%	64,6%



Un contexte territorial globalement favorable en termes d'attractivité résidentielle

Opportunités

Localisation stratégique et desserte routière

Territoire bien équipé en commerces et services

Dynamique création d'établissements et perspectives création emplois

Bonne couverture 4 G et développement de la fibre

Patrimoine historique et culturel valorisé

Un territoire en mutation (projets)

Limites

Desserte ferroviaire

Précarité d'une partie de l'emploi

Transports en commun peu développés ; utilisation de la voiture



« Là où on habite, il n'y a pas de bus qui passe. Il faut vraiment aller en ville, à 10 ou 15 minutes à pied, pour trouver un arrêt de bus »

Source : Habitant de la CAPSO

En habitant Arques, on a tout à proximité. Par contre, il faudrait améliorer les lignes de bus. Ma femme travaille à Helfaut et ce n'est pas évident »

Source : Habitant de la CAPSO

« En habitant à Longuenesse ou St-Omer, on a tout proche de nous »



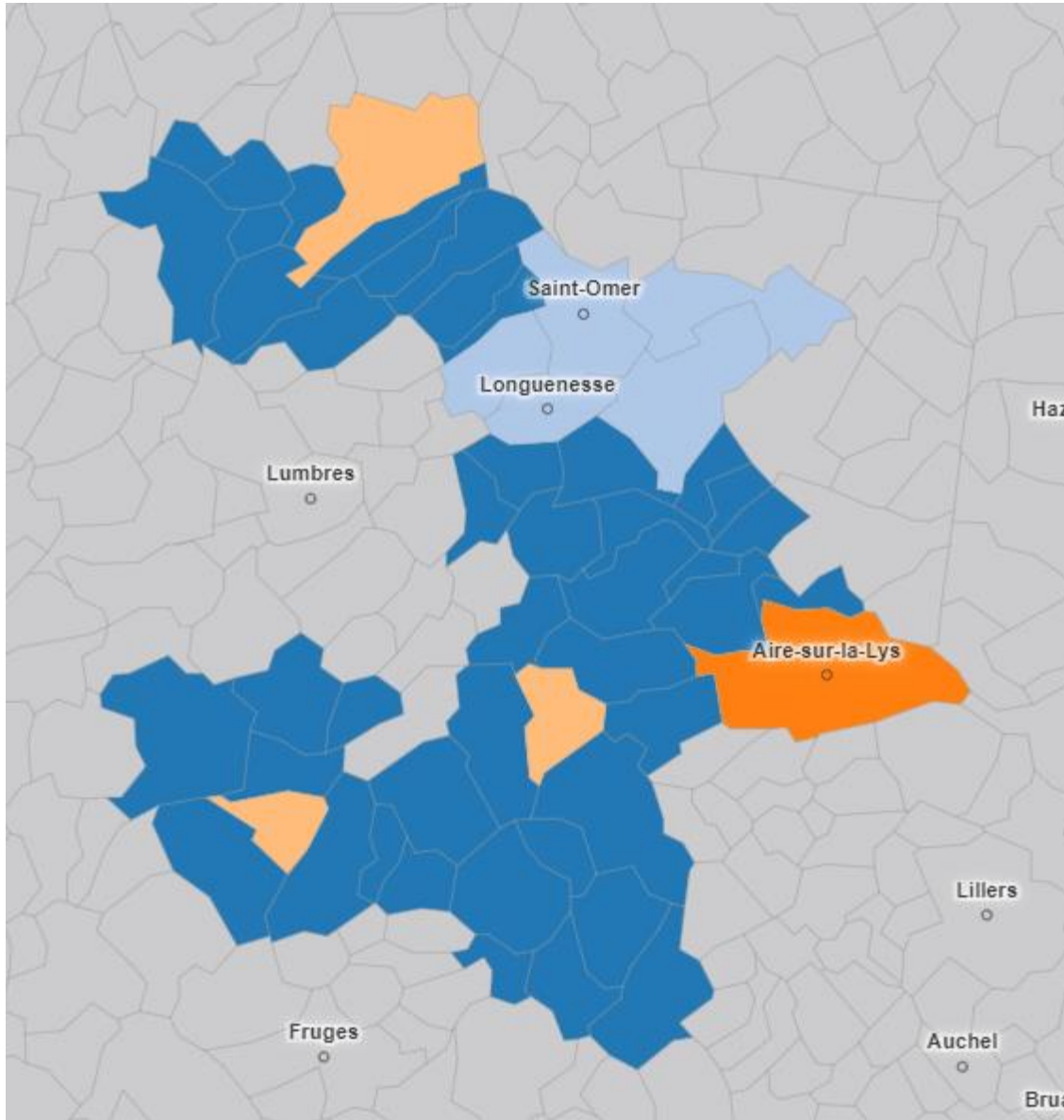
Source : Habitant de la CAPSO

Les évolutions socio- démographiques

3

→ [Retour au sommaire](#)

Des analyses qui s'appuient sur la structuration territoriale définie dans le SCoT



Pôle urbain de Saint-Omer

Pôle urbain de centralité

Bourg centre

Communes périurbaines
et rurales

Une population en progression depuis 50 ans ; un ralentissement de la croissance ces dernières années mais qui reste supérieure à la moyenne départementale

Durant les 50 dernières années, la population de la CAPSO a connu une augmentation continue, passant de 81 471 en 1968 à **105 169 habitants en 2018**, soit un **taux d'augmentation annuel moyen de 0,5%** :

- Une augmentation plus importante que celle du département (+0,1% d'habitants par an)
- Mais moins importante que la CC voisine du Pays de Lumbres (0,6%) qui connaît une croissance très forte depuis le milieu des années 70
- Une progression qui devrait se poursuivre également dans les prochaines années

Entre 2013 et 2018, le taux d'évolution annuel moyen de la population est de **0,2%** à l'échelle de la CAPSO.

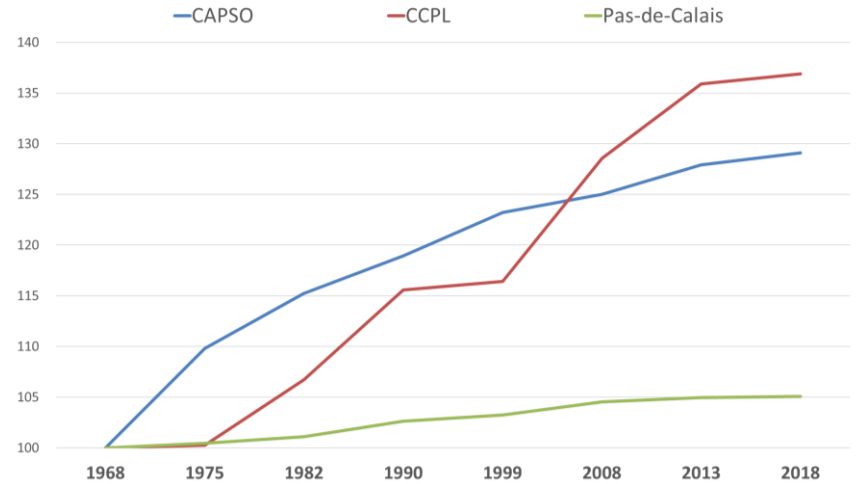
La population a donc continué à progresser ces dernières années mais de manière deux fois moins importante que sur la période 2008-2013 (0,5%) par an.

Pour autant; le rythme de progression est supérieure à la moyenne du Pas-de-Calais (+ 0,02 %) et la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (+ 0,14%).

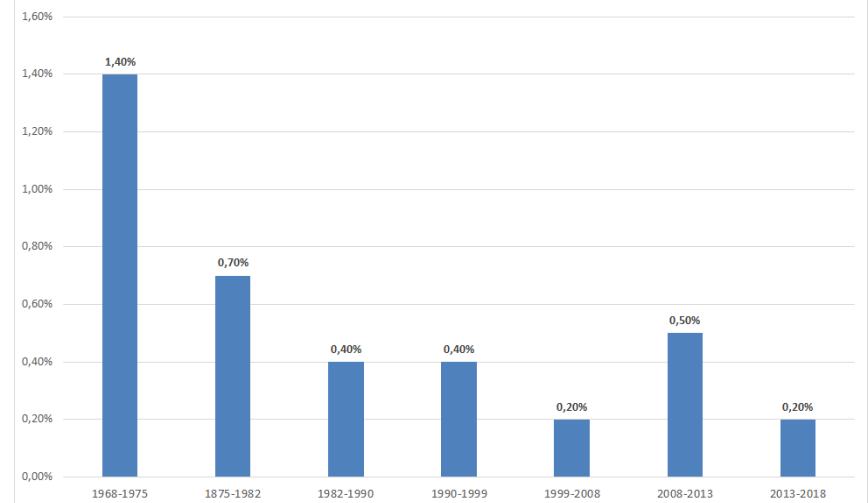
“ Le scénario d'aménagement validé par le PADD [dans le SCoT] mise sur une progression de la population permettant au Pays de Saint-Omer d'atteindre **140 000 habitants d'ici une vingtaine d'années**

Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat

Evolution de la population (en base 100) depuis 1968 à l'échelle de la CAPSO, de la CCPL et du département (Source : INSEE 2018)



Taux d'évolution de la population en moyenne annuelle
Source : Insee



Dans la durée, une dynamique démographique portée par les villes relais et les communes périurbaines et rurales ; une stabilisation pour le pôle urbain de Saint-Omer

- Les différents types de communes ont connu des évolutions différenciées entre 1990 et 2018 :

- Les communes péri-urbaines et rurales ainsi que les villes relais ont connu une augmentation de population continue depuis 1990.

- A noter cependant que la croissance s'est ralentie depuis 2013 pour ces deux catégories :

- Pour les communes périurbaines et rurales : de près de 1% par an entre 2008 et 2013 à 0,3% pour 2013-2018.
- Pour les villes relais de 1,42 % par an entre 2008 et 2013 à 0,73% par an sur la période suivante.

- Après avoir perdu des habitants pendant près de 15 ans, le pôle urbain de Saint-Omer connaît une stabilisation.

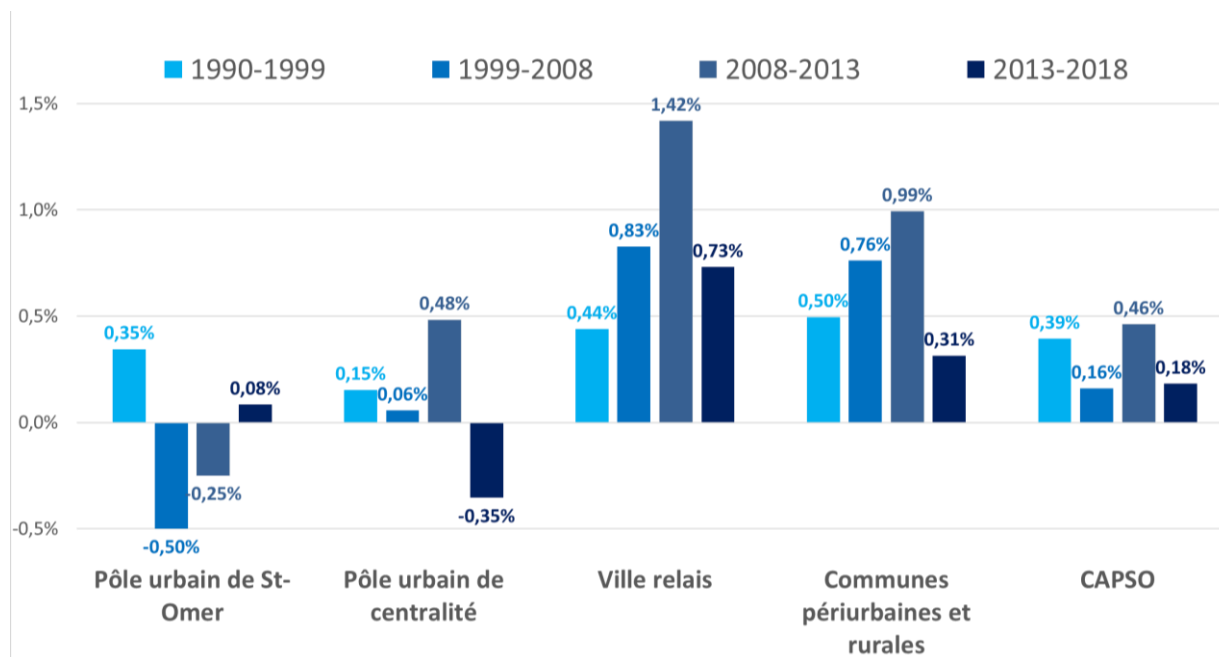
- La commune d'Aire-sur-la-Lys (correspondant au pôle urbain de centralité) voit sa population baisser depuis 2013.



Depuis 1999, les **communes rurales** ont connu une **progression de la population plus rapide** que le reste du territoire.

Extrait du Diagnostic territorial du SCoT

Taux annuel moyen d'évolution depuis 1990 des types de communes de la CAPSO (Source : INSEE RP)

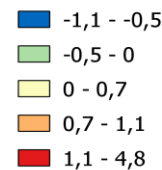


Entre 2013 et 2018, des dynamiques territoriales contrastées entre les communes et les quartiers

Les dynamiques démographiques ont été territorialement contrastées entre 2013 et 2018 :

- Une population **en hausse** pour les communes du **secteur Nord Agglomération** : Eperlecques (+1,5%), Houlle (+1,5%), Moulle (+1,2%), Moringhem (+1,2%), Nordausques (+3,3%), Nort-Leulinghem (+4,8%)
- Une population **en baisse** pour certaines communes du **Pôle urbain** : Clairmarais (-0,6%), Arques (-0,6%), Longuenesse (-0,8%), Blendecques (-0,8%), Hallines (-0,6%).
- Au total, 23 communes ont perdu des habitants sur la période.
- Des disparités en termes de dynamique sont également observables entre les Iris :
 - **A Saint-Omer** : de **-0,76%** (Centre-Ville) à **4,81%** (Saint-Exupéry Saint-Michel)
 - **A Longuenesse** : de **-4,30%** (Aviateurs) à **0,13%** (Verte Ecuelle-Ecrivains)

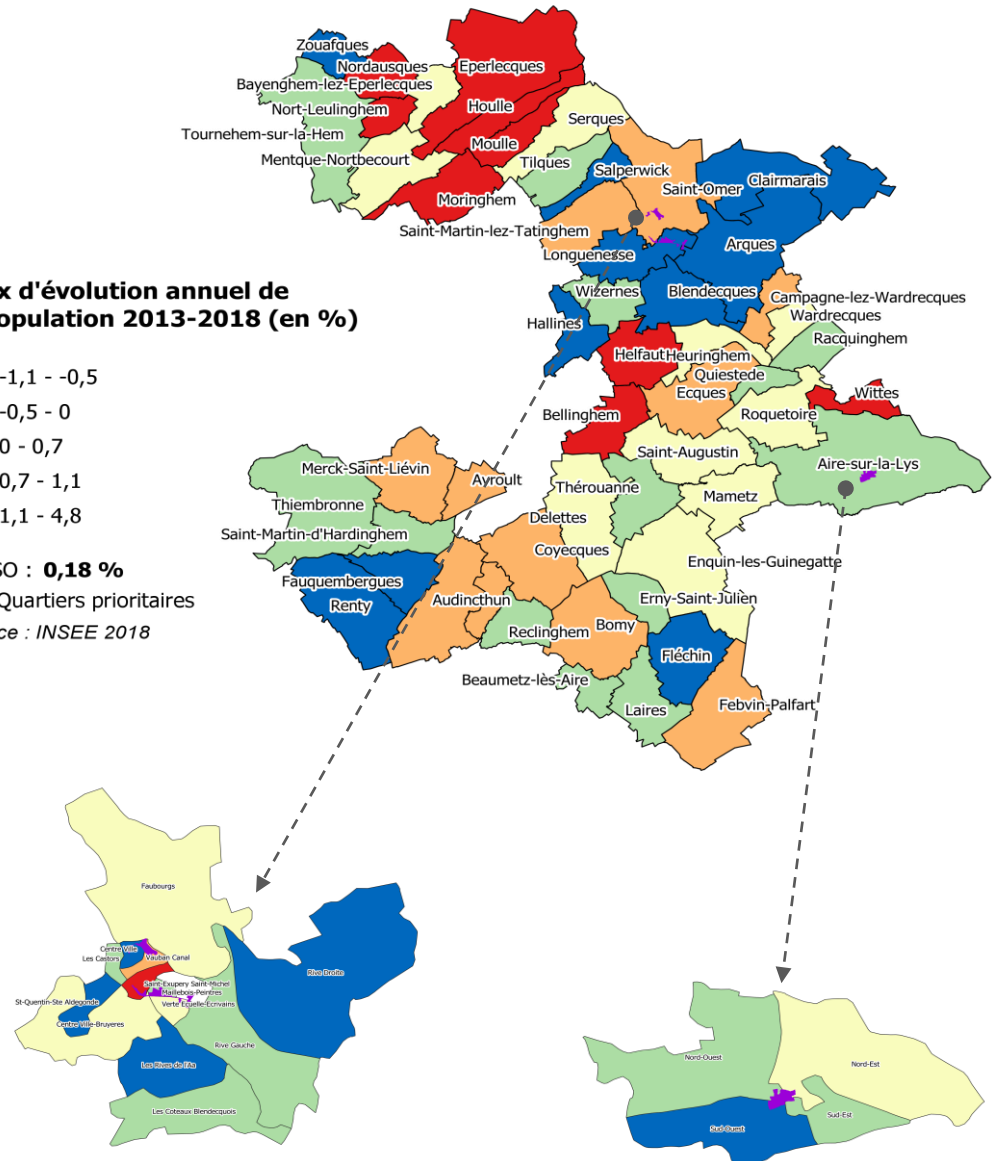
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018 (en %)



CAPSO : **0,18 %**

■ Quartiers prioritaires

Source : INSEE 2018



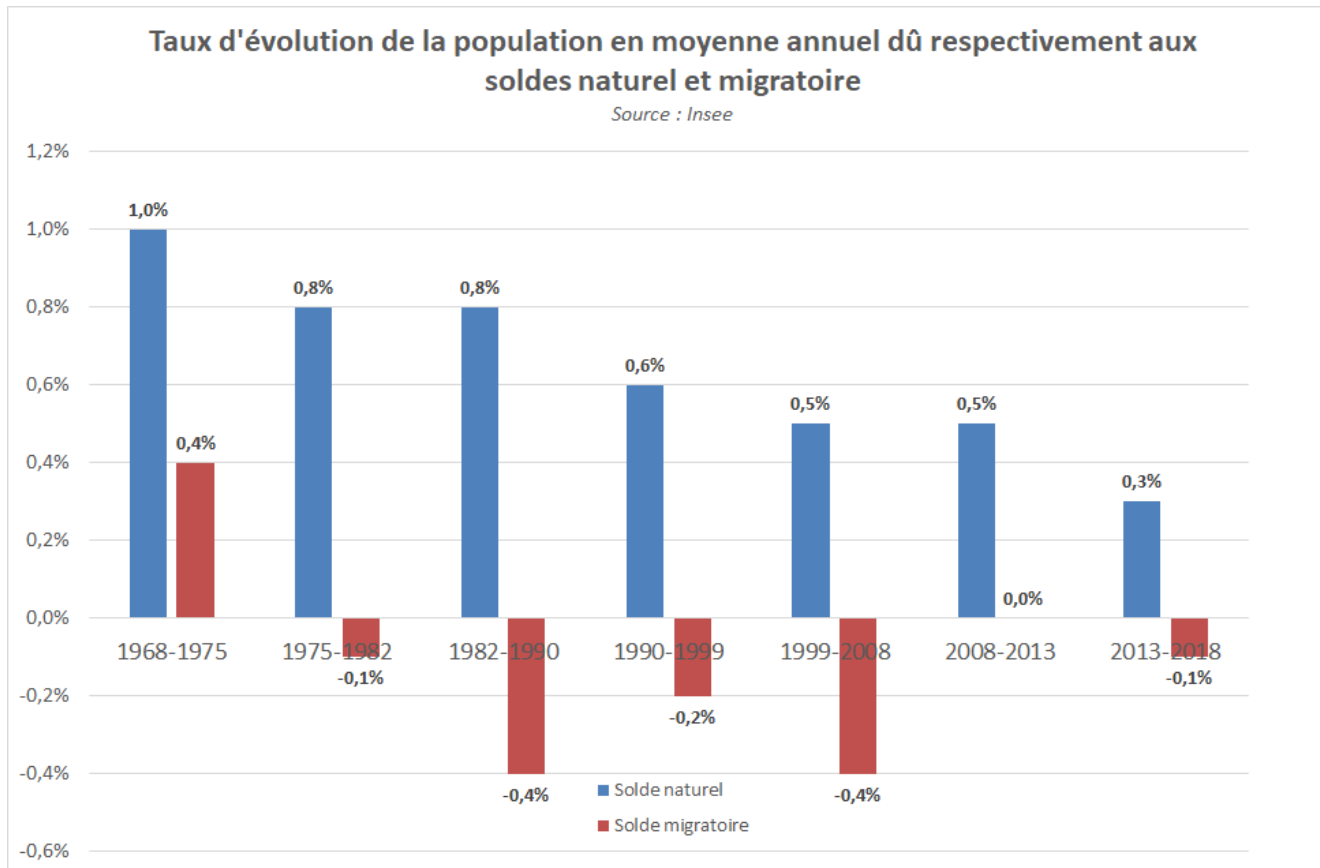
Un solde migratoire qui est quasiment à l'équilibre ; un solde naturel positif mais en perte de vitesse

La croissance de la population constatée entre 2013 et 2018 est la résultante de la combinaison de deux tendances :

Un solde naturel (naissances – décès) positif.

Un solde migratoire presque à l'équilibre.

A noter que les soldes ont évolué de manière significative depuis 10 ans :



- Le solde naturel, bien qu'il reste positif, a continué à baisser, ce qui reflète notamment le vieillissement de la population.
- Le solde migratoire qui était déficitaire (plus de départs que d'arrivées) dans les années 2000 a retrouvé un équilibre depuis.

Solde naturel positif et solde migratoire déficitaire : des tendances observables dans les différentes typologies de communes

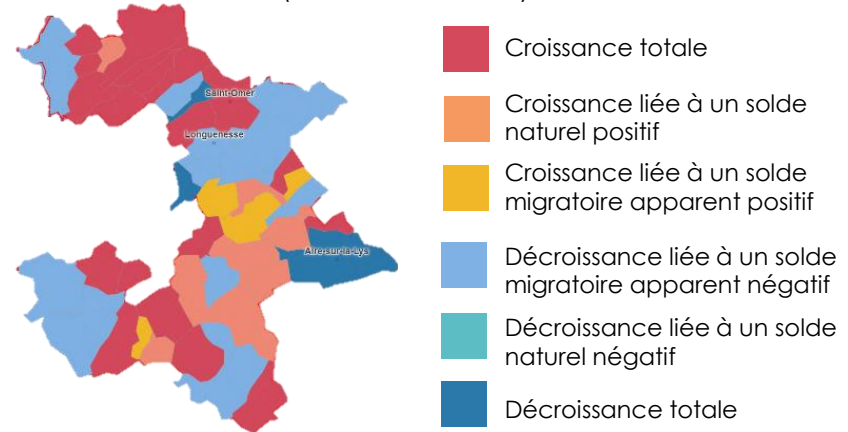
Typologie des soldes naturel et migratoire apparent 2013-2018

(Source : INSEE, 2018)

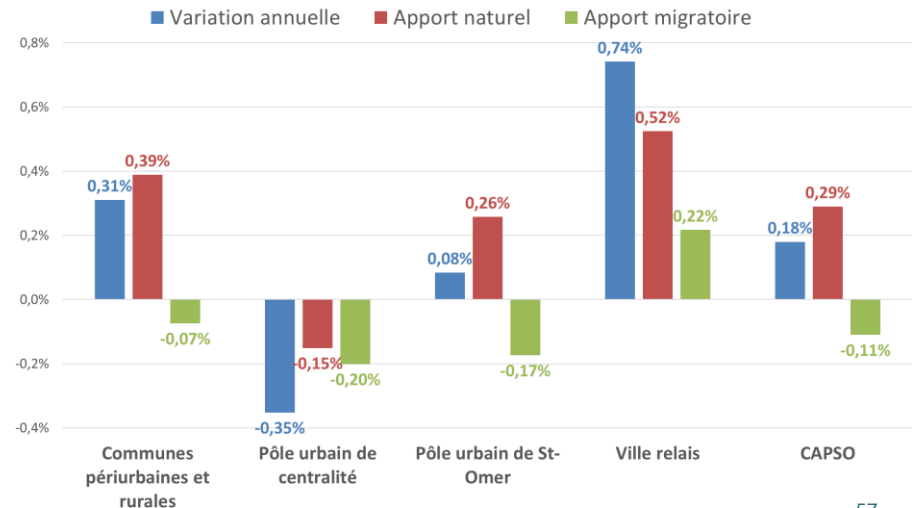
Le solde naturel est positif toutes les strates de communes, à l'exception du pôle urbain de centralité (Aire-sur-la-Lys). Il est supérieur à la moyenne de la CAPSO dans la ville-relais et dans les communes périurbaines et rurales, reflet d'une population plus familiale dans ces secteurs.

Le pôle d'Aire-sur-La-Lys cumulent des soldes naturel et migratoire négatifs.

Le solde migratoire est négatif quasiment dans toutes les catégories de communes : les départs d'habitants sont supérieurs aux arrivées.



Evolution de la population 2013-2018 liée au solde naturel et au solde migratoire selon les types de communes (Source : INSEE RP)



“ **Les territoires ruraux sont plus attractifs** – Les communes plus rurales situées à la frange ouest de l'EPCI attirent davantage de nouveaux ménages.

Extrait Porter à Connaissance

Une population globalement jeune

- La **structure de la population par tranches d'âge** de la CAPSO est relativement **proche de celle du Pas-de-Calais, caractéristique d'une population jeune.**

- Globalement, la CAPSO se distingue de la moyenne nationale par une **part plus importante de moins de 15 ans** (19,5% contre 18,1%) et une **part plus faible de plus de 75 ans** (7,7% contre 9,3%)

- Des différences sont toutefois à noter entre les communes rurales et les communes urbaines :**

- Au sein des **communes rurales :**

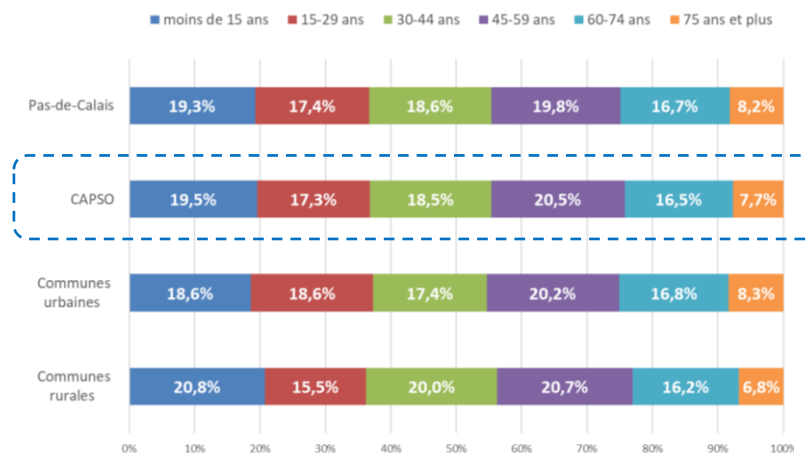
- **Une part plus importante de jeunes de moins de 15 ans mais une part plus faible de 15-29 ans** qui s'explique par la décohabitation des jeunes pour les études et les premières expériences professionnelles
- **Une part plus importante de 30-44 ans**, qui correspond à la période d'emménagement et d'installation durable des familles
- **Moins de personnes âgées de plus de 75 ans (retour à proximité des services)**

- Inversement, dans **les communes urbaines :**

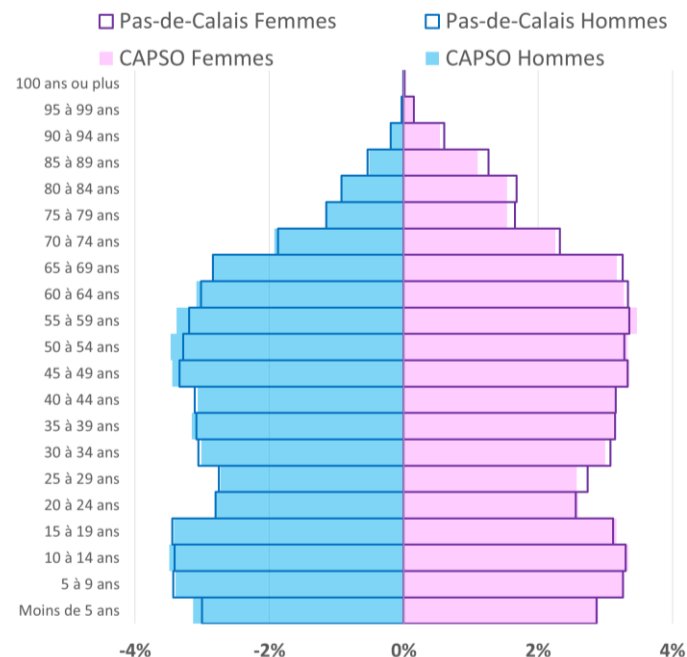
- **une part plus importante de 15-29 ans** (19,7% contre 17,3%) et **une part moins importante de 30-44 ans** (17,3% contre 18,5%)

Composition de la population par tranches d'âge en 2018

(Source : INSEE 2018)



Pyramide des âges de la CAPSO et du Pas-de-Calais (Source : INSEE 2018)



Mais un processus de vieillissement à l'œuvre

68,3 : indice de vieillesse (volume de personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans) de la CAPSO en 2018

- Un indice plus faible que la moyenne départementale (**71,6**) et nationale (**81,9**)
- Mais **en progression (59,6 en 2013)**

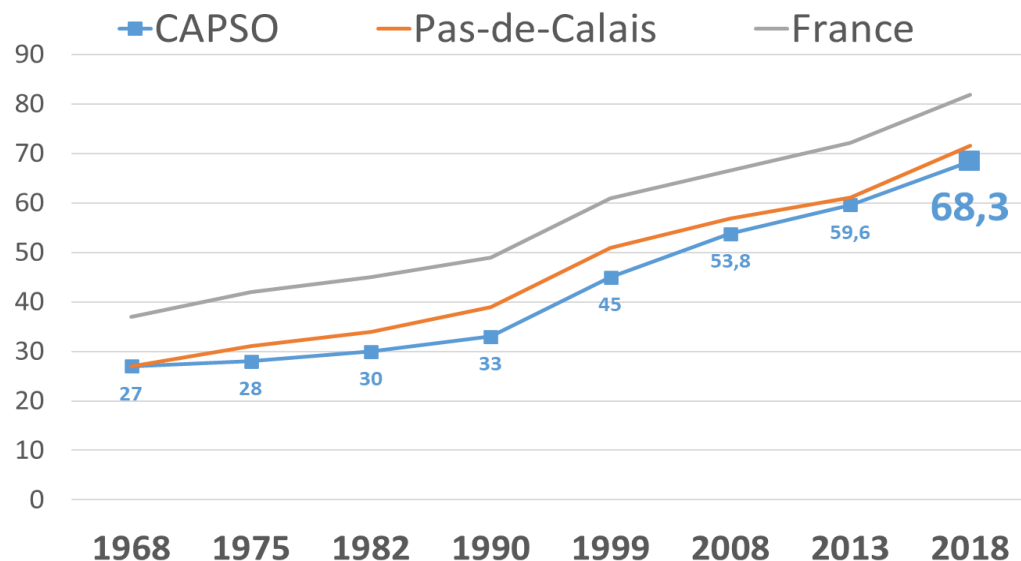
“ La baisse de l'indice de jeunesse constatée entre 2012 et 2017 sur la CA du Pays de Saint-Omer correspond à la tendance observée sur le département. Ceci est le **signe d'un vieillissement de la population sur le territoire.** ”

Extrait Porter à Connaissance

→ Une population jeune, qui suit **un processus de vieillissement** ces 50 dernières années, conformément à la tendance nationale

→ **Enjeu pour le PLH : répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et développer une offre de logements adaptés**

Evolution de l'indice de vieillesse à l'échelle de la CAPSO, du département et de la France depuis 1968 (Source : INSEE 2018)



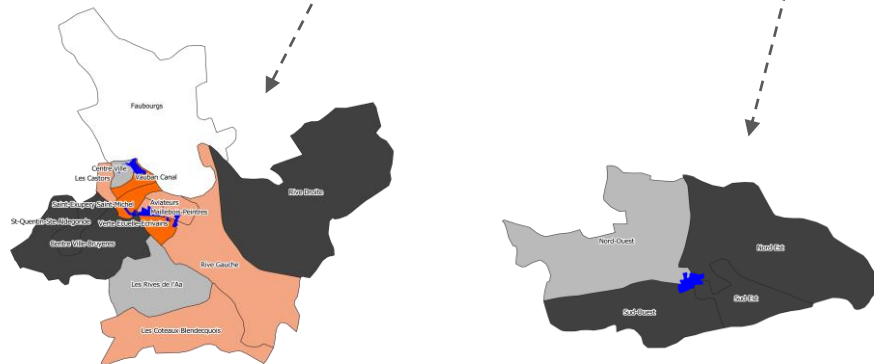
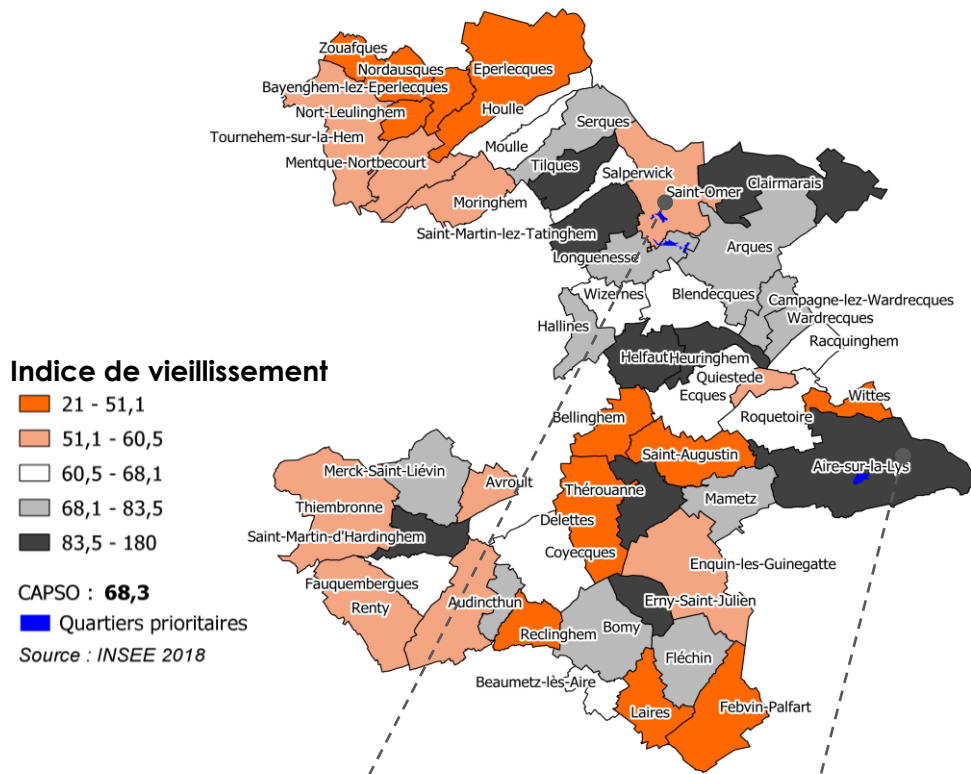
... plus ou moins marqué selon les communes et les quartiers

Le vieillissement de la population est plus ou moins marqué selon les communes de la CAPSO :

- Les communes du Nord du territoire ont une population globalement plus jeune.
- À l'inverse, l'indice de vieillissement est plus important dans les communes du Pôle urbain (excepté Saint-Omer) : Saint-Martin-lez-Tatinghem (92), Longuenesse (79), Clairmarais (122)
- Une population plus jeune que la moyenne pour la commune de **Saint-Omer** : un indice de vieillissement de **56**

Et des contrastes entre les quartiers, au sein d'une même commune :

- A **Saint-Omer** : l'indice de vieillissement varie entre **43,5** (Saint-Exupéry Saint-Michel) et **69,2** (Centre-Ville)
- A **Aire-sur-la-Lys** : entre **70,3** (Nord-Ouest) et **124,9** (Nord-Est)



Les dynamiques de population récentes constatées par les communes du territoire

- **Arrivées récentes de jeunes couples**

« Beaucoup de jeunes de couples sont arrivés [...] le problème, c'est qu'on ne les voit pas, ils sont dans leur maison, ils ne s'impliquent pas dans le tissu associatif, ils travaillent loin » **Avroult, Renty et Dennebroeucq**

- **Une inquiétude exprimée concernant le maintien et le devenir des écoles du fait de la diminution du nombre d'enfants en âge d'aller à l'école...**

« Dès qu'on a une école, il faut avoir une vision à plus long terme » **Roquetaire**

- **... Une baisse démographique qui peut s'expliquer par la difficulté exprimée par les communes à fidéliser les nouveaux ménages en couple avec des enfants dans la durée**

« Avant dans les couples, un conjoint travaillait dans un périmètre restreint, l'autre dans un périmètre élargi. Aujourd'hui, les deux travaillent loin, alors au bout de 5-6 ans, ils s'épuisent, ils repartent ; ou les enfants sont plus grands, ils ont d'autres loisirs et veulent se rapprocher de la zone urbaine [...] la mobilité est enjeu très important » **Enquin**

- **Les personnes âgées : une population qui progresse, des enjeux nouveaux pour les territoires**

- Entre les **nouveaux arrivants retraités**

→ Enjeu pour les communes de contrôler les arrivées afin de maintenir un ensemble de services (école)

« On a recours au droit de préemption pour accueillir des couples avec enfants en priorité, mais la population qui arrive approche plutôt de la retraite » **Enquin**

- et les **habitants vieillissants**

→ Enjeu de relogement et d'adaptation du parc pour permettre aux habitants vieillissants de se maintenir dans leur commune (soit à domicile, soit dans un logement plus petit en libérant leur grand logement)

« Les personnes âgées nous quittent quand ils n'ont plus les moyens de se déplacer » **Renty et Fauquembergues**

Une taille des ménages proche des moyennes départementale et nationale, orientée à la baisse

La taille moyenne des ménages de la CAPSO est de 2,3 personnes par ménage en 2018.

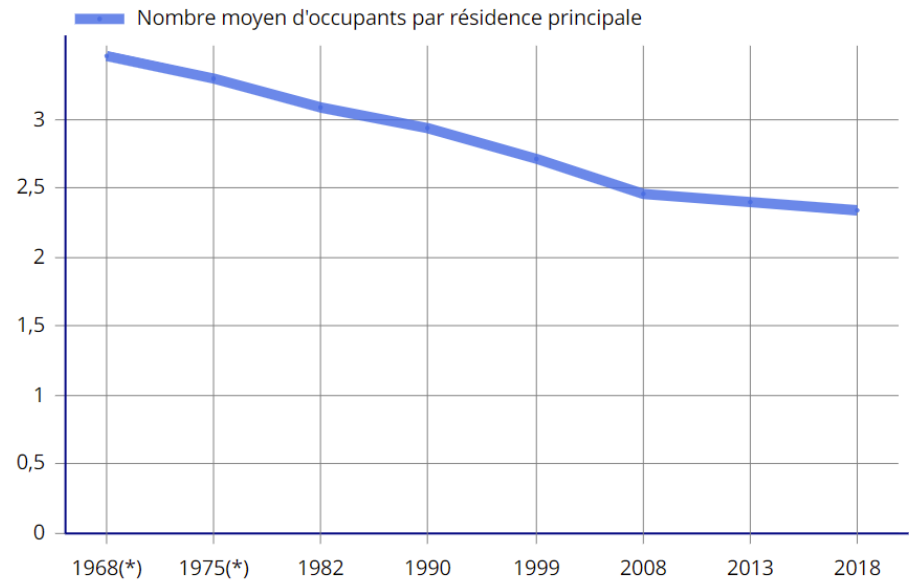
Elle est globalement comparable aux moyennes départementale (2,2) et nationale (2,3).

La taille moyenne des ménages est orientée à la baisse. Cette tendance n'est pas spécifique, elle est généralisée aussi bien en France qu'en Europe.

Le desserrement des ménages est notamment lié au vieillissement de la population et à l'évolution de la composition des ménages (progression des familles monoparentales).

La réduction de la taille moyenne des ménages génère des besoins en logements qui seront essentiels à prendre dans la compte dans la suite de la démarche.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.



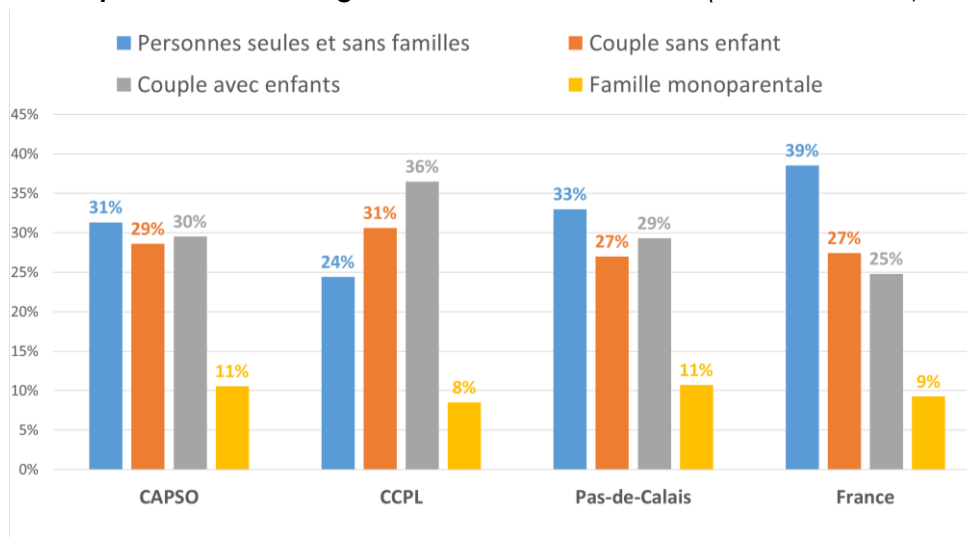
Sur le territoire, on observe un **phénomène de desserrement des ménages** qui correspond à la tendance observée sur le département.

Extrait Porter à Connaissance

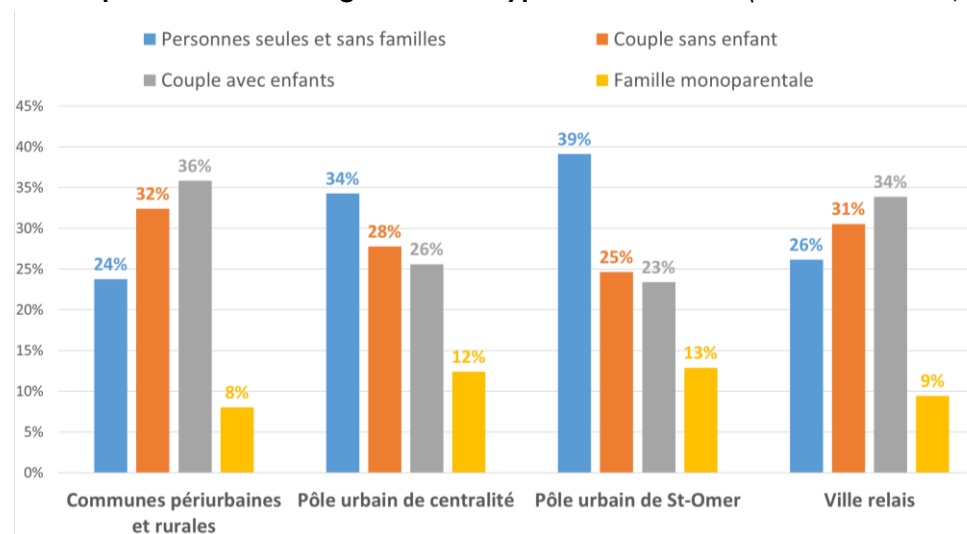
Un territoire qui reste malgré tout familial : une majorité de ménages avec enfants

- La composition des ménages de la CAPSO est similaire à celle du Pas-de-Calais.
- La part de ménages avec enfants reste relativement élevée :
 - 41% pour la CAPSO, contre 34% au niveau national
- Dont une part significative de familles monoparentales
 - 11% pour la CAPSO, contre 9% au niveau national
 - 1 famille sur 4 est monoparentale
- Une part relativement plus faible de personnes seules et « sans famille » qu'à l'échelle nationale
 - 31% pour la CAPSO, contre 33% au niveau départemental et 37% à l'échelle nationale
- Des différences sont néanmoins observables au sein de la CAPSO :
 - Le pôle principal et ses communes associées tendent à accueillir moins de couples avec enfants que les autres communes. À l'inverse, ils accueillent plus de couples sans enfants et de personnes seules.
 - Les communes rurales, les pôles relais et leurs communes associées ont une population plus familiale, avec 43% de couples avec enfants parmi la population.

Composition des ménages à l'échelle de la CAPSO (Source : INSEE 2018)



Composition des ménages selon le type de commune (Source : INSEE 2018)



Une concentration des personnes seules et des familles monoparentales dans les pôles urbains ; plus de couples avec et sans enfants dans le reste du territoire

Au sein du territoire, **les réalités sont différentes selon les communes :**

- **Des ménages plus grands au Nord** (secteur Nord Agglomération) **et au Sud** (secteurs Autour de Fauquemburgues, Autour d'Enquin et Vallée de La Lys)
- **Des ménages de plus petite taille au centre** : secteurs du Pôle Urbain, et, de façon plus modérée, du Plateau des Landes

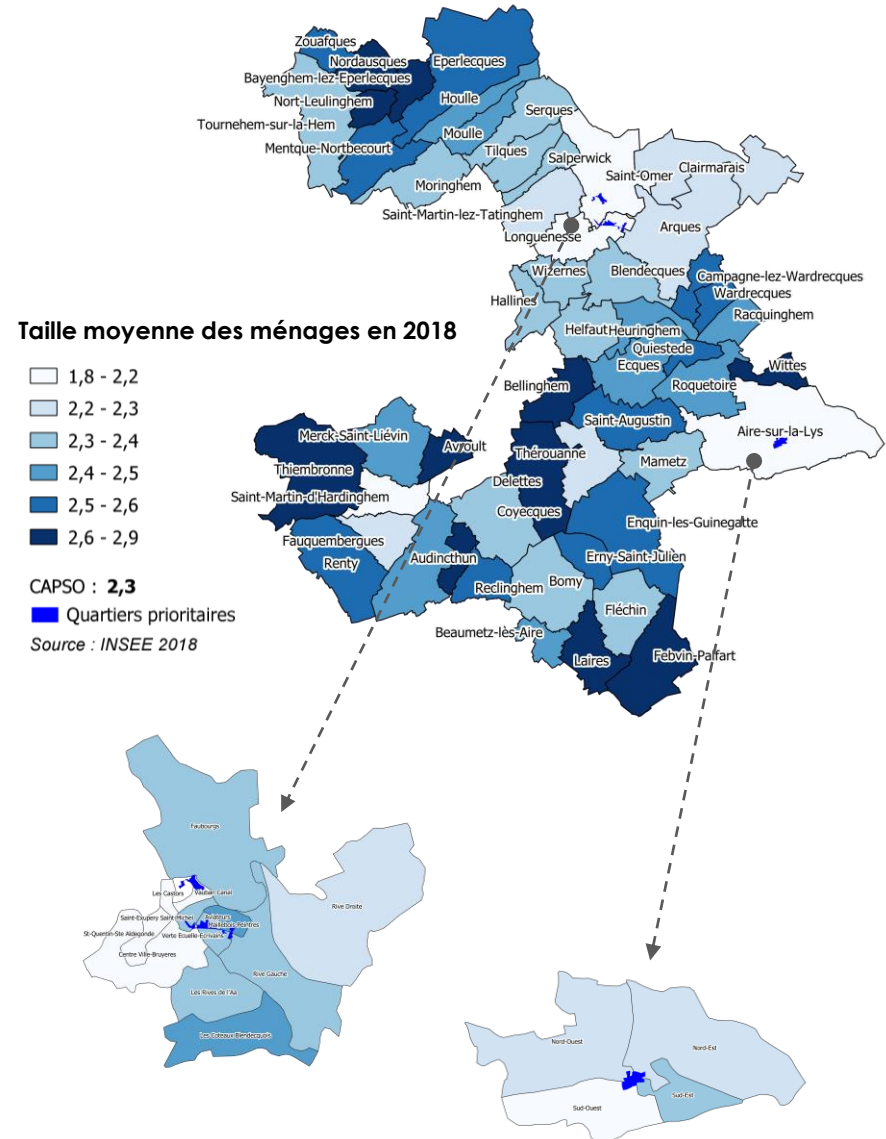
“ Les petits ménages composés d'une seule personne se concentrent principalement dans les pôles urbains. A noter la progression du nombre de ménages composé d'une personne entre 2012 et 2017 (+21%).

“ En particulier on observe une taille des ménages faible sur la commune de **Saint-Omer (2,1)** ainsi que dans les communes avoisinantes comme **Longuenesse (2,2)** ou **Arques (2,3)**, ces communes concentrent des taux de ménage d'une seule personne plus importants

Extrait Porter à Connaissance

On observe également des **contrastes entre les quartiers**

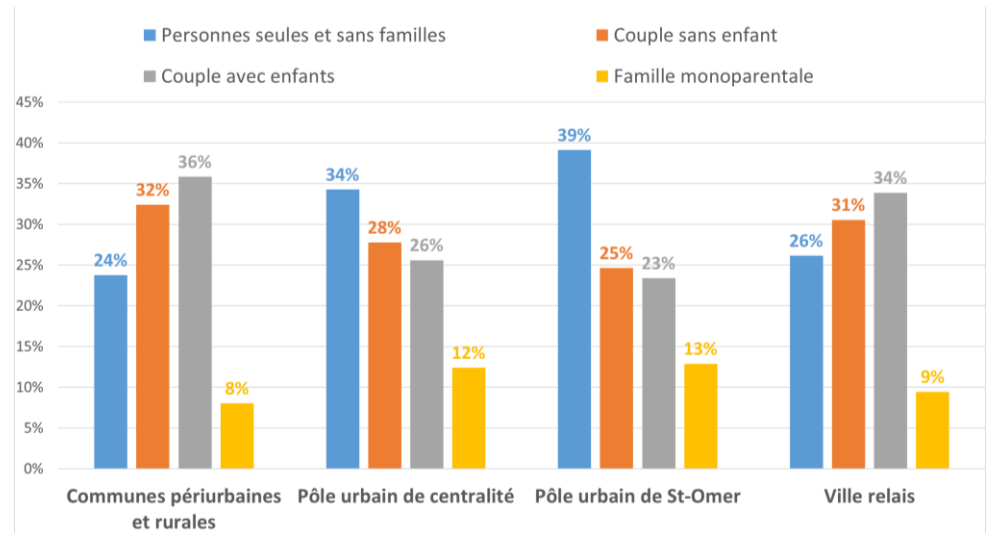
- A **Saint-Omer** : la taille moyenne des ménages varie entre **1,8** (Centre-Ville) et **2,4** (Faubourg)
- A **Longuenesse** : entre **2** (Centre-Ville-Bruyères) et **2,5** (Aviateurs)



Une concentration des personnes seules et des familles monoparentales dans les pôles urbains ; plus de couples avec et sans enfants dans le reste du territoire

- Une part plus importante de familles monoparentales et de personnes seules dans les pôles urbains
 - 12 et 13% de familles monoparentales, contre 8 et 9% dans le reste du territoire
 - 34 et 39% de personnes seules et « sans famille », contre 24 et 26% dans le reste du territoire
- Inversement, les villes relais et les communes périurbaines et rurales accueillent davantage de couples, avec et sans enfants
 - 34% de couples avec enfants et 31% de couples sans enfants pour les villes relais
 - 36% de couples avec enfants et 32% de couples sans enfants pour les autres communes

Composition des ménages selon le type de commune (Source : INSEE 2018)



- Un constat à mettre en lien avec la structure et les caractéristiques de l'offre d'habitat (typologies, formes urbaines...) et les attentes des ménages (jardin / espace extérieur...)



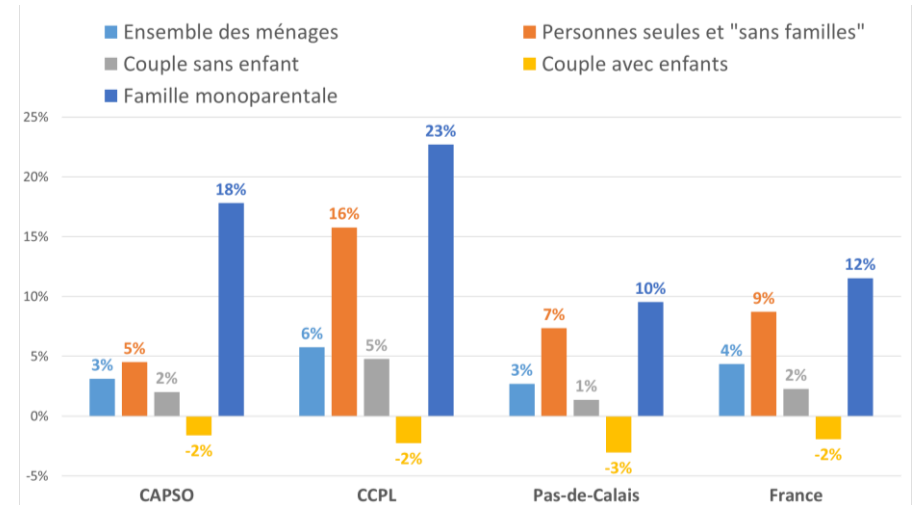
Les jeunes ménages ont des communes de prédilection [dans la recherche de logement] : celles qui sont proches de Saint-Omer [...] Ils sont prêts à acheter des plus petites surfaces mais par contre ils veulent toujours leur maison avec un petit bout de jardin »

Entretien acteur Aménageur foncier Terr'Immo

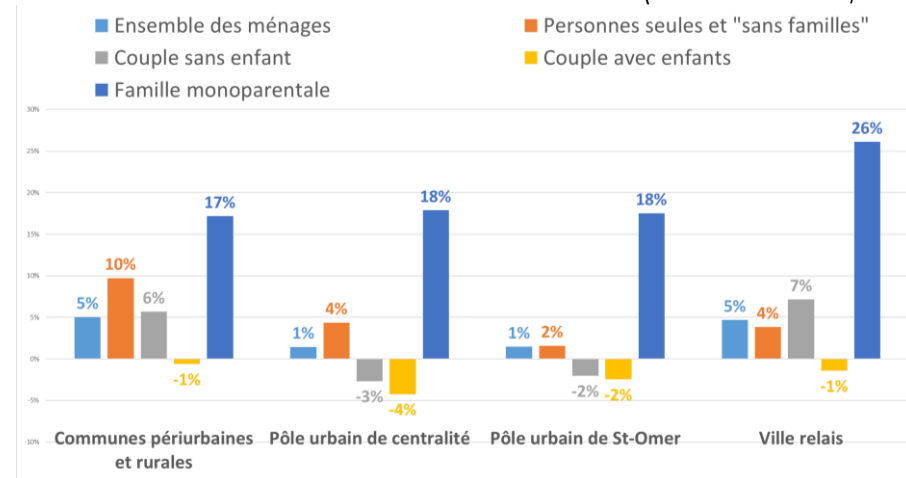
Dans la période récente, une forte progression des familles monoparentales, en particulier dans les villes relais

- La CAPSO a connu des tendances similaires à celles du Pas-de-Calais s'agissant de la progression du nombre de ménages (+3%).
- **La progression des familles monoparentales est significative (+18%), c'est le profil de ménages qui a le plus augmenté entre 2013 et 2018 :**
 - Une progression plus forte que les moyennes de référence : +10% à l'échelle du département et +12% à l'échelle nationale
- **La croissance est relativement plus faible pour les personnes seules et « sans famille » : +5% contre +16% à l'échelle du département et +9% à l'échelle nationale**
- **Au sein de la CAPSO,**
 - Une hausse plus importante des familles monoparentales dans les villes relais.
 - Une diminution du nombre de couples sans enfants dans les pôles urbains

Evolution de la composition des ménages (en parts) sur la période 2013-2018 à l'échelle de la CAPSO et ses territoires voisins (Source : INSEE 2018)



Evolution de la composition des ménages (en parts) sur la période 2013-2018 selon les communes de la CAPSO (Source : INSEE 2018)



Un revenu médian des ménages faible mais contrasté selon les communes; un taux de pauvreté qui touche en priorité les jeunes de moins de 30 ans

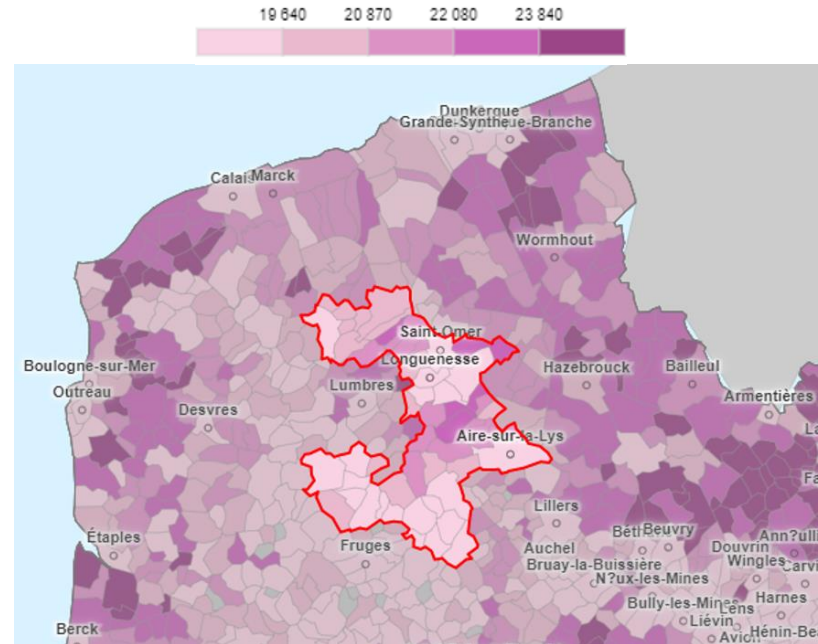
- **Le revenu disponible par UC médian est relativement faible (19 390 €)** comparé aux EPCI voisins (CU de Dunkerque 19 410 € et CCPL 20 070 €), bien qu'il soit comparable à la moyenne départementale (19 200 €).
- **Le revenu médian des ménage est contrasté entre les communes de la CAPSO**, allant de 16 360 € à Beaumetz-lès-Aire à 23530 € à Heuringhem.
- **Le taux de pauvreté est plus marqué pour les jeunes de moins de 30 ans** : 29,6% des moins de 30 ans sont en dessous du seuil de pauvreté contre 17,9% pour la population totale

N.B. : Le taux de pauvreté correspond à la **proportion d'individus** appartenant à des ménages dont le **niveau de vie** (après transferts, impôts et prestations sociales) est **inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible** de l'ensemble de la population.

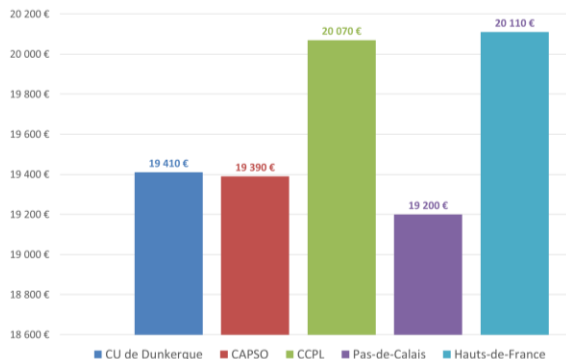
« A l'échelle du territoire, on observe un revenu médian par unité de consommation supérieur dans les zones à la fois plus résidentielles et rurales

Extrait Porter à Connaissance

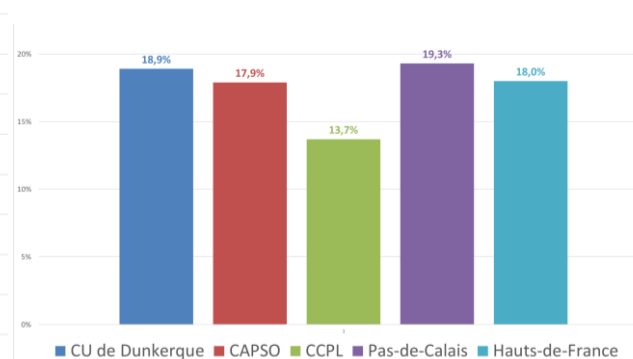
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 (Source : INSEE 2018)



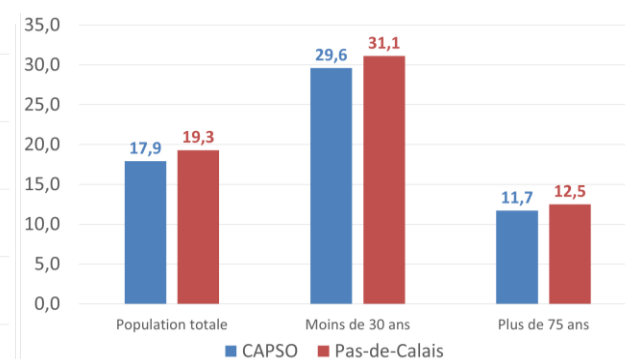
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 (Source : INSEE 2018)



Taux de pauvreté au seuil de 60% dans les territoires voisins en 2018 (Source : INSEE 2018)



Taux de pauvreté au seuil de 60% par tranche d'âge (Source : INSEE 2018)



Un taux de chômage plus élevé dans les communes urbaines et qui touche particulièrement les jeunes

Le taux de chômage est **de 15,7%** pour les 15 ans et plus sur le territoire de la CAPSO :

- Il est légèrement plus faible qu'à l'échelle départementale (**16,6%**)
- Mais il est plus élevé qu'à l'échelle nationale (**13,3%**)

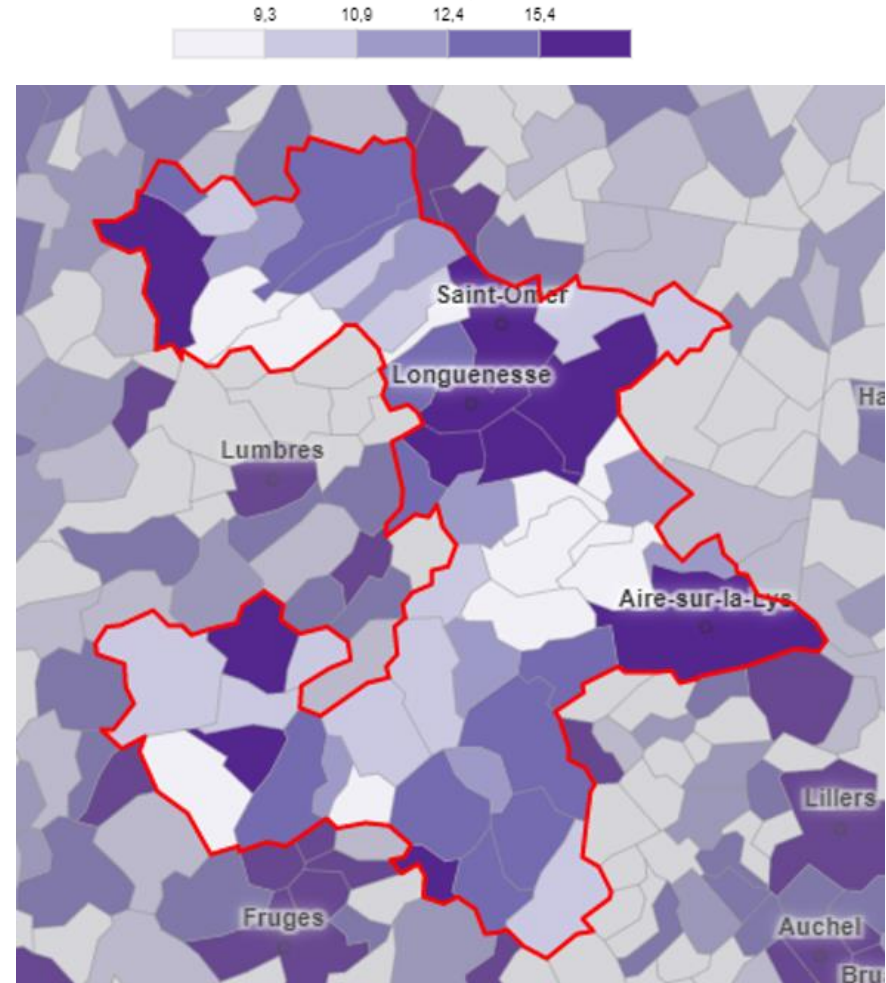
Le chômage **touche particulièrement les jeunes** :

- 32,3% de chômage pour les 15-24 ans à l'échelle de la CAPSO
- Un taux élevé (27,2% à l'échelle nationale) proche de la moyenne départementale (35,9%)

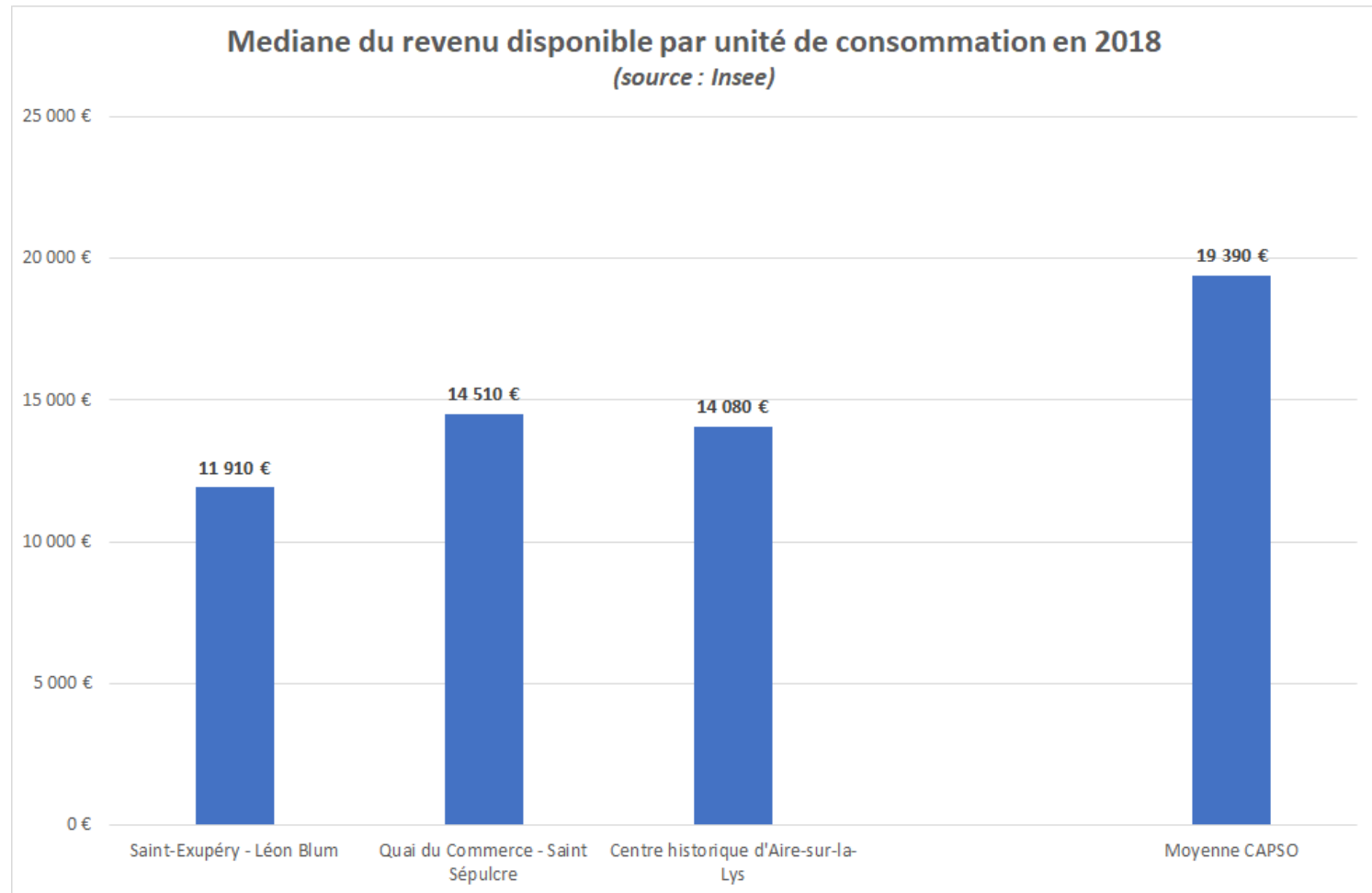
Un chômage qui se concentre **dans les communes urbaines**

- Dans les communes du **Pôle Urbain** : Saint-Omer (38,1%), Longuenesse (40,4%), Arques (34,8%)
- A **Aire-sur-la-Lys** : 29%

Taux de chômage des 15 ans et plus en 2018 (RP) (Source : INSEE 2018)



Dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), un revenu médian des ménages inférieur de 30 à 40% à la moyenne de la CAPSO



- Selon les QPV, le revenu des ménages est inférieur de 30 à 40% à la moyenne de la CAPSO

Au-delà des QPV, d'autres secteurs de pauvreté identifiés

- **Un diagnostic partagé** par les acteurs du territoire : **les zones de pauvreté identifiées** par l'AUD et rappelées par le Porter à Connaissance de l'Etat :

- Le **cœur-de-ville de Saint-Omer**
- Le **cœur de ville d'Aire-sur-la-Lys**

« Le déplacement des ménages et des activités économiques en périphérie génère une concentration des foyers aux revenus modestes sur les cœur de ville de Saint-Omer et d'Aire-sur-la-Lys [...] dégradation [du bâti] [...] le taux de logements vacants est nettement supérieur »

Extrait Porter à Connaissance de l'État

- **Fauquembergues**

« Une concentration de plusieurs difficultés économiques et sociales [...] (niveau de vie bas, nombre plus important de locataires du parc privé, concentration de logements construits avant 1946, taux élevés de logements dégradés et/ou vacants » .

Extrait Porter à Connaissance de l'État

- La **frange nord** de la CAPSO

« Une concentration selon l'étude pilotée par l'AUD, sur **la frange nord de la CAPSO** de ménages modestes, plutôt jeunes, majoritairement locataires du parc privé à défaut d'une offre locative sociale suffisante.

Extrait Porter à Connaissance de l'État

- **Des enjeux mis en avant** par le Porter à connaissance de l'Etat : **2 orientations** y font référence :
 - Orientation 3 : Une action volontariste sur les zones de pauvreté repérées par l'AUD
 - Orientation 4 : une réponse aux besoins des populations les plus modestes
- **Un arsenal d'outils mobilisés sur le territoire :**
 - Le plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)
 - Le Plan Départemental pour l'Accueil et le Logement des Personnes Défavorisés
 - Actions de requalification du parc privé...



SYNTHÈSE ET ENJEUX SUR LES ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Une population en progression depuis 50 ans ; un ralentissement de la croissance ces dernières années mais qui reste supérieure à la moyenne départementale ; une croissance reposant uniquement sur le solde naturel ; une perte de vitesse du solde naturel.

Des dynamiques territoriales contrastées :

- Une croissance dans les communes rurales, particulièrement dans le secteur Nord de l'Agglomération
- Une baisse de la population dans le Pôle Urbain excepté Saint-Omer

→ Enjeux : conforter durablement la croissance démographique et trouver des équilibres de développement entre les communes.

Une population jeune... mais un processus de vieillissement à l'œuvre

→ Enjeux : adapter l'offre de logement aux besoins liés au vieillissement et maintenir les équilibres générationnels

Un territoire familial mais une baisse de la taille moyenne des ménages liée notamment à la progression des familles monoparentales

→ Enjeux : faire évoluer l'offre de logements pour l'adapter à l'évolution de la composition des ménages et préserver une diversité de profils de ménages, avec un objectif de mixité

Un profil des ménages différencié selon les secteurs de la CAPSO, à mettre en lien avec la structure de l'offre d'habitat :

- Une concentration des **personnes seules et sans famille et des familles monoparentales** dans le **Pôle Urbain**
- A l'inverse, **des ménages de taille plus importante** en **zone rurale et périurbaine**

→ Enjeux : diversifier l'offre d'habitat dans les différents secteurs pour améliorer la mixité et répondre aux besoins en logement dans la proximité.

Un revenu médian des ménages limité ; un taux de pauvreté plus marqué pour les jeunes et dans certains quartiers, secteurs

→ Enjeux : proposer une offre de logements adapté aux revenus des ménages et agir sur l'offre pour favoriser une plus grande mixité aux différentes échelles territoriales.

Zoom sur les mobilités résidentielles

4

Détails en annexe

→ [Retour au sommaire](#)

Zoom sur les mobilités résidentielles : les flux analysés

Une analyse des mobilités résidentielles réalisée à différents niveaux :

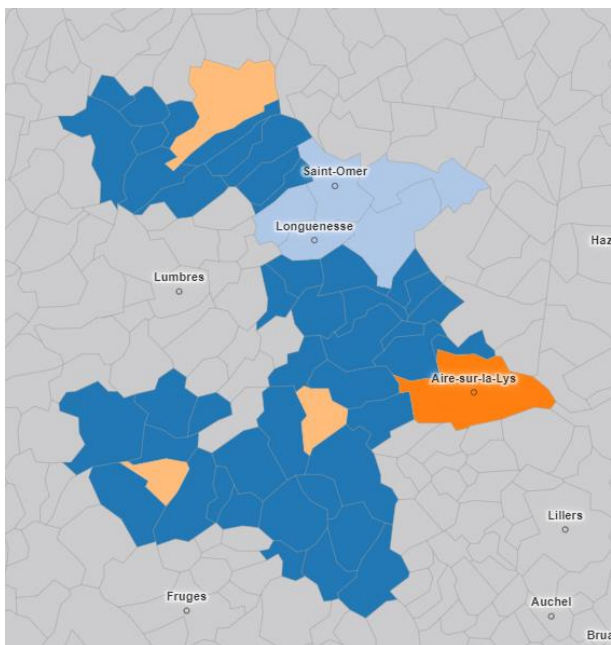
- Vis-à-vis de l'extérieur de la CA du Pays de St-Omer
- En interne à la CA du Pays de St-Omer

Une analyse vis-à-vis de l'extérieur de la CA qui permet de mieux comprendre le positionnement de la CA :

- Au sein de la Région et du Département
- Par rapport aux EPCI voisins

Une analyse des flux internes qui permet de mieux comprendre le positionnement résidentiel des différents types de communes de la CA :

- **Pôle urbain de St-Omer**
- **Bourg centre**
- **Pôle urbain de centralité**
- **Communes périurbaines et rurales**



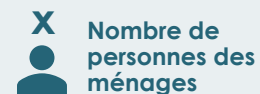
Structuration définie dans le SCoT

Une analyse des profils des entrants et des sortants portant sur différents points :

- Composition familiale
- Taille de ménage
- Statut d'occupation
- Catégorie professionnelle
- Âge

socio-

LÉGENDE



Nombre de personnes des ménages



Couple avec enfant(s)



Couple sans enfant



Personne seule



Famille monoparentale



Personne âgée



Locataire du parc privé



Locataire du parc social



Propriétaire

Flux avec l'extérieur : un territoire qui attire plus de ménages qu'il n'en perd

Entre 2015 et 2018 (4 ans), la CA du Pays de Saint-Omer a gagné 672 habitants, soit en moyenne 168 habitants par an.

A noter qu'entre 2013 et 2018, le solde migratoire a été négatif.

La majorité des flux est réalisée avec le reste du Département (50% des entrants et 45% des sortants)

Au global, la CAPSO est bénéficiaire (elle gagne des habitants) vis-à-vis du reste du département :

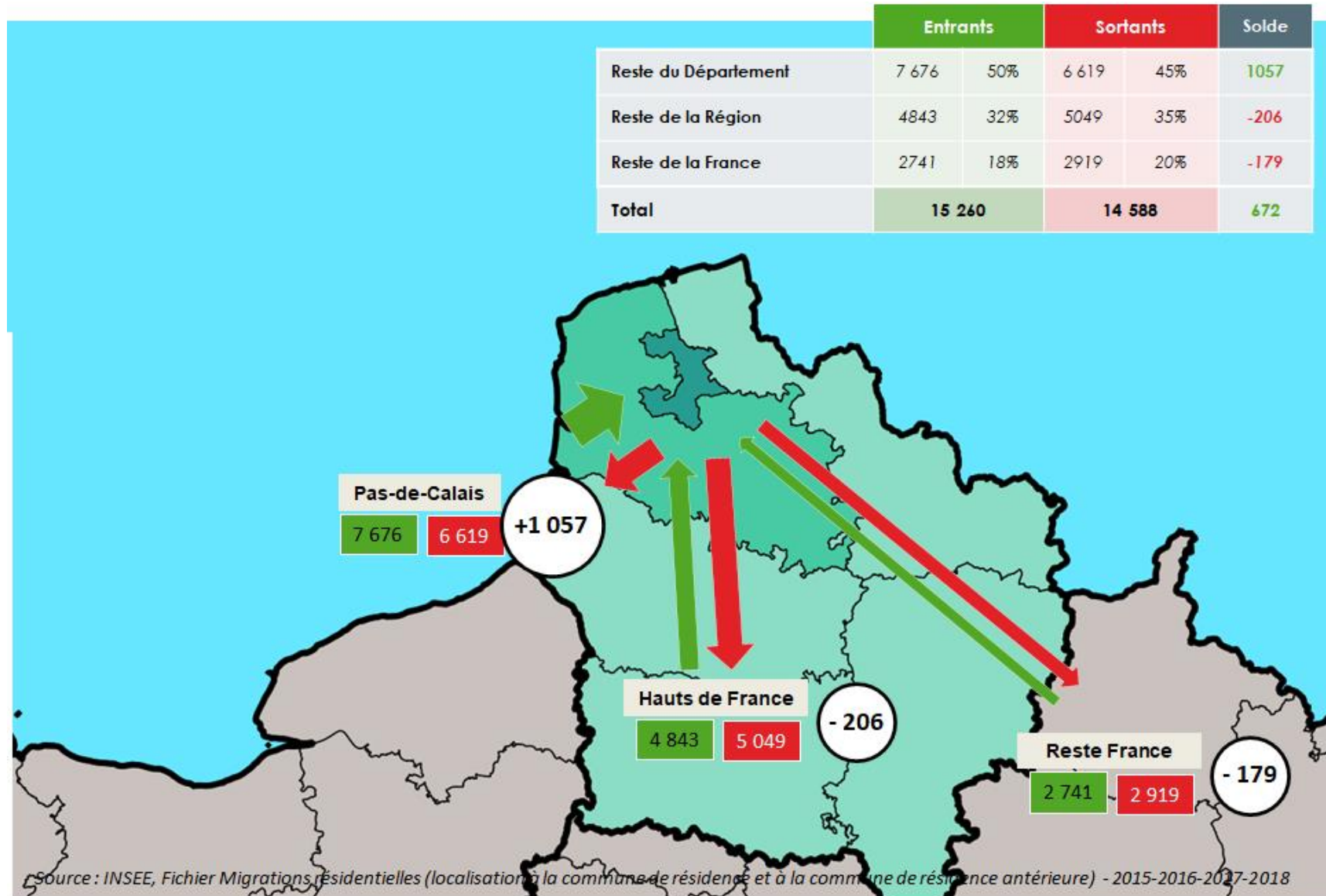
- en particulier de la CC de la Région d'Audruicq et de la CA Grand Calais Terres et Mers
- Toutefois, la CA est déficitaire vis-à-vis de la CA du Boulonnais

La CAPSO est déficitaire vis-à-vis :

- Du reste de la Région** (hors Pas-de-Calais), et en particulier des départements de la Somme et de l'Aisne.
- Des territoires extérieurs à la Région** : 18% des entrants viennent de territoires hors Hauts-de-France, et 20% des sortants vont en dehors des Hauts-de-France.

		Entrants		Sortants		Solde
Reste du Département	+	7 676	50%	6 619	45%	1057
CC du Pays de Lumbres	+	1921	13%	1835	13%	86
CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	+	1840	12%	1679	12%	161
CC de la Région d'Audruicq	+	858	6%	334	2%	525
CA Grand Calais Terres et Mers	+	663	4%	423	3%	239
CC du Haut Pays du Montreuillois	+	443	3%	377	3%	66
CC Pays d'Opale	+	410	3%	255	2%	155
CA du Boulonnais	-	389	3%	555	4%	-166
Reste de la Région	-	4843	32%	5049	35%	-206
Aisne (02)	-	43	0%	97	1%	-55
Nord (59)	+	4598	30%	4591	31%	7
Oise (60)	+	155	1%	117	1%	37
Somme (80)	-	47	0%	243	2%	-196
Reste de la France	-	2741	18%	2919	20%	-179
Total	+	15 260		14 588		672

Flux avec l'extérieur : un territoire qui attire plus de ménages qu'il n'en perd



Un territoire bénéficiaire vis-à-vis du reste du département

Profils des entrants et des sortants - synthèse

7 676 nouveaux arrivants venant du reste du Département entre 2015 et 2018

6 619 habitants partant de la CAPSO vers le reste du Département entre 2015 et 2018

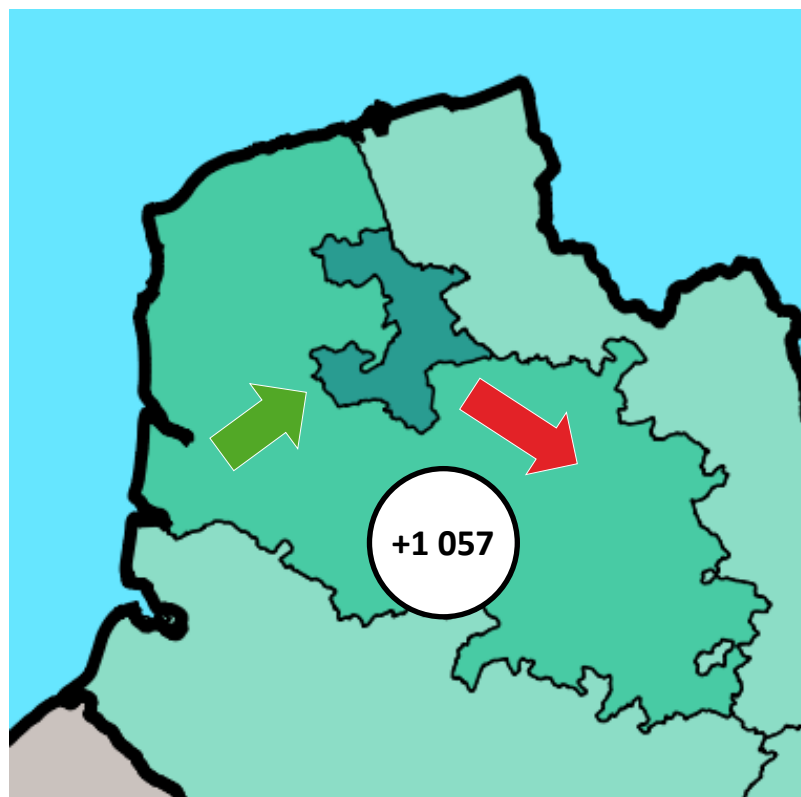
⇒ **Soit 1 057 habitants supplémentaires vis-à-vis du reste du Département (+264 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- **Couples avec enfants** (44%)
- **Cadres et professions intellectuelles supérieures** (8%)
- **Professions Intermédiaires** (18%)
- **Ménages de 4 personnes et plus** (35%)
- **Entre 40 et 54 ans** (31%)

Viennent

- **Dans les communes périurbaines** (51%)
- **En tant que propriétaires** (39%)



Sortants

- **Personnes seules (16%) et familles monoparentales** (17%)
- **Artisans, commerçants et chefs d'entreprise** (9%)
- **Ménages de 1-2 personnes** (47%)
- **Entre 20 et 24 ans** (15%)

Partent

- **Du pôle urbaine de St-Omer**
- **Pour être locataires du parc public** (12%)

Un territoire déficitaire vis-à-vis du reste de la Région (hors 62)

Profils des entrants et des sortants - synthèse

4843 nouveaux arrivants venant du reste de la Région (hors 62) entre 2015 et 2018

5049 habitants partant de la CAPSO vers le reste de la Région (hors 62) entre 2015 et 2018

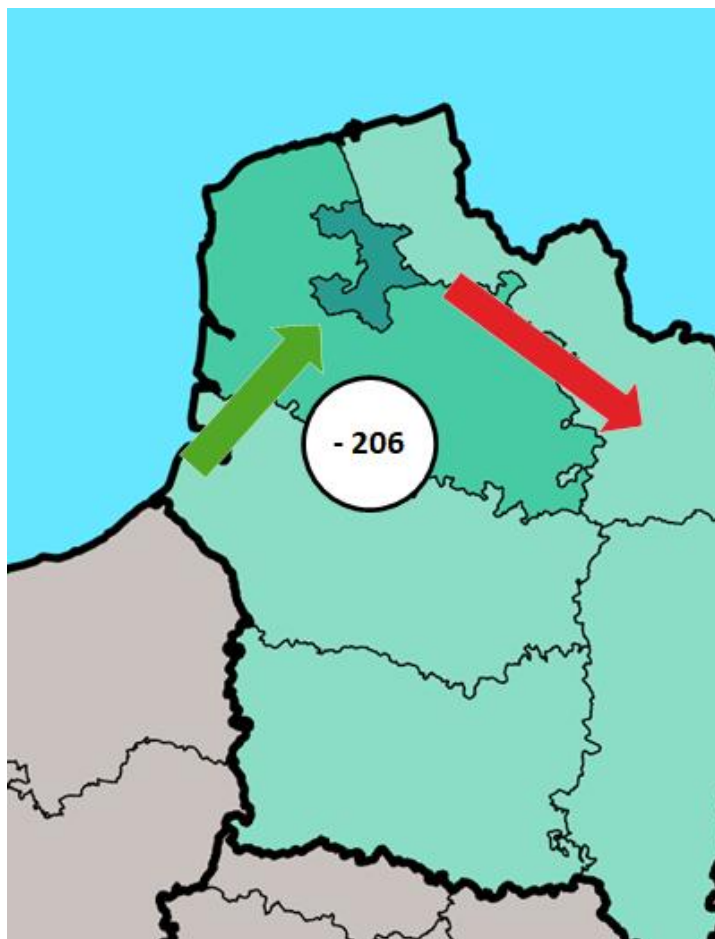
⇒ **Soit 206 habitants perdus vis-à-vis du reste de la Région (hors 62) (- 52 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Des couples avec enfants (36%)
- Des ménages de 4 personnes (17%)
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6%)
- Employés (21%)
- De 40 – 54 ans (25%)

Viennent

- Dans le bourg centre (17%)
- Pour être propriétaires (39%)



Sortants

- Des personnes seules (23%)
- Autres personnes sans activité professionnelle (17%)
- Des ménages de 15-25 ans (28%)

Partent

- Du pôle urbain de St-Omer (49%)
- Pour être locataires du parc privé (59%) et du parc public (13%)

Un territoire déficitaire vis-à-vis du reste de la France (hors Hauts-de-France)

Profils des entrants et des sortants - synthèse

2 741 nouveaux arrivants venant du reste de la France (hors Hauts-de-France) entre 2015 et 2018

2919 habitants partant de la CAPSO vers le reste de la France (hors Hauts-de-France) entre 2015 et 2018

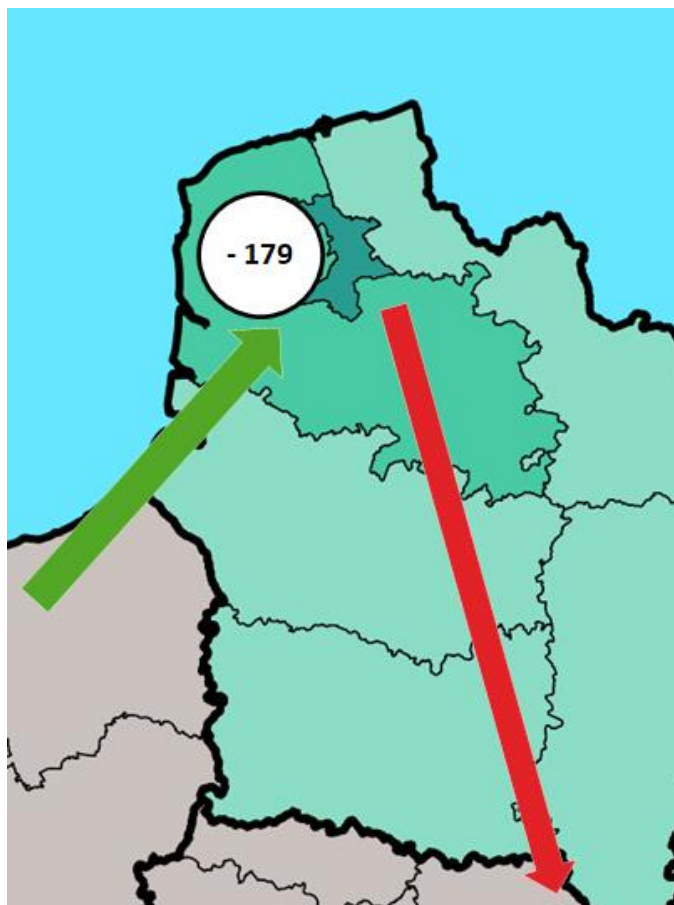
⇒ **Soit 179 habitants perdus vis-à-vis du reste de la France (- 45 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Des couples avec enfants (39%)
- Des ménages de 3 ou 4 personnes (35%)
- Employés (26%) et ouvriers (20%)
- De 25-65 ans (77%)

Viennent

- Dans le pôle urbain de centralité (11%)
- Pour être propriétaires (27%) ou locataires du parc public (9%)



Sortants

- Des ménages sans enfants : personnes seules (23%) ou couples sans enfants (26%)
- Cadres et professions intellectuelles supérieures (20%)
- Des ménages de plus de 65 ans (11%)

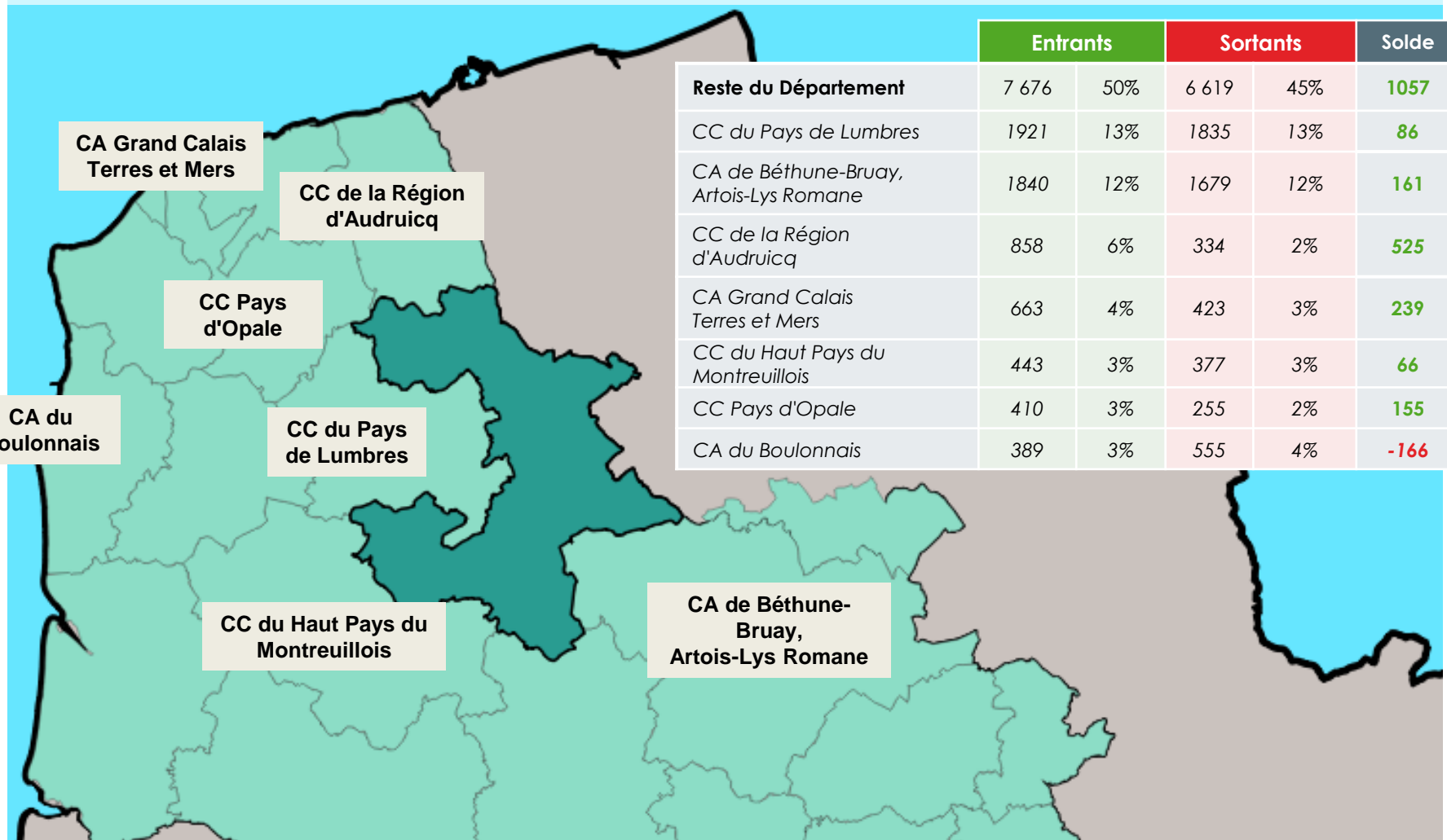
Partent

- Des communes périurbaines et rurales (38%)
- Pour être locataires du parc privé (62%)

Des flux résidentiel importants avec les EPCI voisins

Les flux résidentiels se font en grande partie avec les EPCI proches

La CAPSO a un solde négatif vis-à-vis de la CA du Boulonnais, et un solde positif vis-à-vis d'un certain nombre d'EPCI, notamment la CC de la Région d'Audruicq



Un solde migratoire positif vis-à-vis de la CC de la Région d'Audruicq - Profil des entrants et des sortants

858 nouveaux arrivants venant de la CC de la Région d'Audruicq entre 2015 et 2018

334 habitants partant de la CAPSO vers la CC de la Région d'Audruicq entre 2015 et 2018

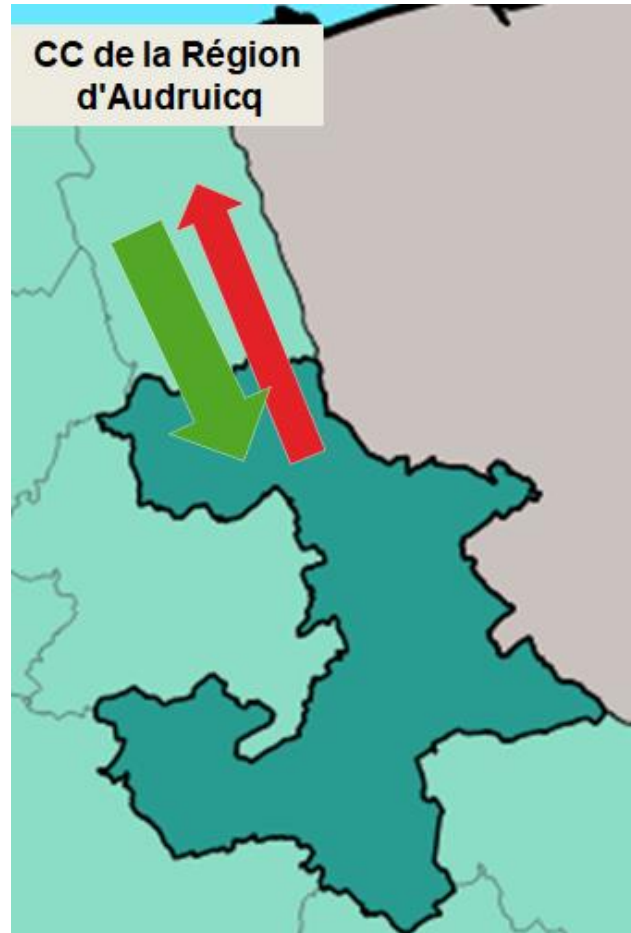
⇒ **Soit 525 habitants supplémentaires vis-à-vis de cet EPCI (+131 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- **Couples avec enfants** (50%)
- **Personnes seules** (12%)
- **Ouvriers** (48%)
- **Ménages de 5 personnes** (22%)
et **ménages de 1 personne** (12%)
- **Entre 40 et 54 ans** (24%)

Viennent

- **Dans les communes périurbaines et rurales** (62%)
- **En tant que propriétaires** (49%)



Sortants

- **Familles monoparentales** (32%)
- **Artisans, commerçants et chefs d'entreprise** (24%)
- **Ménages de 3-4 personnes** (65%)
- **Entre 25 et 39 ans** (81%)

Partent

- **Du pôle urbain de St-Omer** (60%)
- **Pour être locataires du parc public** (63%)

Des flux importants avec les EPCI voisins – un EPCI déficitaire vis-à-vis de la CA de la CA du Boulonnais - Profil des entrants et des sortants

389 nouveaux arrivants venant de la CA du Boulonnais entre 2015 et 2018

555 habitants partant de la CA vers la CA du Boulonnais entre 2015 et 2018

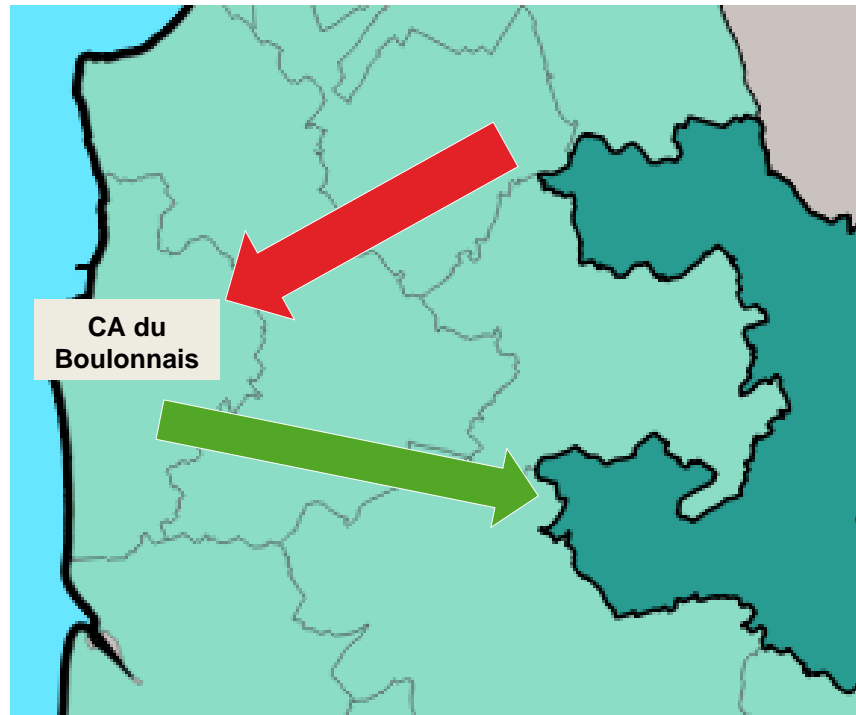
⇒ **Soit 166 habitants perdus vis-à-vis de la CA du Boulonnais (- 41 habitants par an en moyenne)**

Entrants

- Couples avec enfants (51%)
- Ouvriers (48%)
- Ménages de 4 personnes et plus (44%)
- Entre 20 et 25 ans (25%)

Viennent

- Dans les communes périurbaines et rurales (66%)
- En tant que propriétaires (45%)



Sortants

- **Personnes seules** (26%)
- **Retraités (10%) et autres personnes sans activité professionnelle** (21%)
- **Ménages de 1 personne** (26%)
- **Entre 15 et 19 ans** (11%)

Partent :

- **Du pôle urbaine de St-Omer** (50%)
- **Pour être locataires du parc privé** (45%)



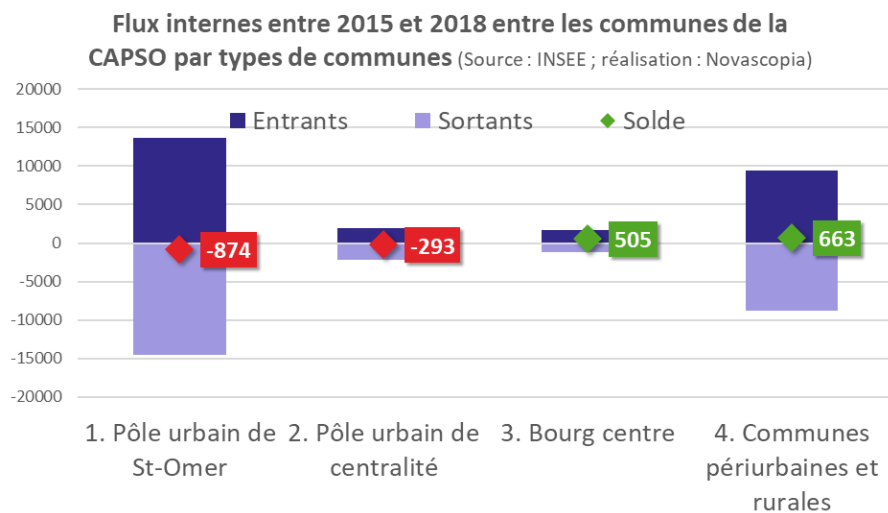
SYNTHÈSE SUR LES MOBILITÉS EXTERNES

Le territoire **attire principalement des couples avec enfants et des couples sans enfants, dans les communes rurales en accession à la propriété**. À l'inverse, ceux qui quittent le territoire sont des personnes seules ou des familles monoparentales, issues du pôle principal et se dirigent vers la location dans le parc privé.

	Solde	Arrivent sur la CA	Sortent de la CA	LÉGENDE
Reste du Département	++	 4+ Communes périurbaines et rurales	 2- Pôle urbain de St-Omer	<p>X Nombre de personnes des ménages</p> <p> Couple avec enfant(s)</p> <p> Couple sans enfant</p> <p> Personne seule</p> <p> Famille monoparentale</p> <p> Personne âgée</p> <p> Locataire du parc privé</p> <p> Locataire du parc social</p> <p> Propriétaire</p>
CC de la Région D'Audruicq	+	 5+/1 Communes périurbaines et rurales	 3-4 Pôle urbain de St-Omer	
CA du Boulonnais	-	 4+ Communes périurbaines et rurales	 1 Pôle urbain de St-Omer	
Reste de la Région	-	 4+ Bourg centre	 1 Pôle urbain de St-Omer 	
Reste de la France	-	 3-4 Pôle urbain de centralité	 2- Communes périurbaines et rurales	

Analyse des mobilités internes

- **26 662** habitants ont déménagé au sein de la CAPSO entre 2015 et 2018, dont **15 175** ont changé de commune. Ce sont ces derniers qui sont analysés dans cette partie.
- Le pôle urbain de Saint-Omer est déficitaire vis-à-vis des communes périurbaines et rurales
- Le pôle urbain de centralité est déficitaire vis-à-vis des communes périurbaines et rurales et du pôle urbain de Saint-Omer
- Des bourgs centres qui bénéficient de l'arrivée de ménages issus du pôle urbain de Saint-Omer et des communes périurbaines et rurales
- Des communes périurbaines et rurales largement bénéficiaires vis-à-vis du pôle urbain de Saint-Omer



	Arrivée				<i>Total général</i>
	1. Pôle urbain de St-Omer	2. Pôle urbain de centralité	3. Bourg centre	4. Communes périurbaines et rurales	
1. Pôle urbain de St-Omer	4 334	194	338	2 807	7 672
2. Pôle urbain de centralité	212			546	759
3. Bourg centre	133	15		318	466
4. Communes périurbaines et rurales	2 118	257	633	3 270	6 278
Total général	6 797	466	971	6 940	15 175

Analyse des mobilités internes

Dans quel type de commune vont les habitants qui changent de commune au sein de la CAPSO selon le type de commune de départ ?

		Arrivée				
		1. Pôle urbain de St-Omer	2. Pôle urbain de centralité	3. Bourg centre	4. Communes périurbaines et rurales	Total général
Départ	1. Pôle urbain de St-Omer	56%	3%	4%	37%	100%
	2. Pôle urbain de centralité	28%	0%	0%	72%	100%
	3. Bourg centre	29%	3%	0%	68%	100%
	4. Communes périurbaines et rurales	34%	4%	10%	52%	100%
	Total général	45%	3%	6%	46%	100%

- Les habitants qui quittent le pôle urbain de Saint-Omer s'installent en majorité dans une autre commune du pôle urbain ou dans des communes périurbaines et rurales.
- Les habitants qui quittent le pôle urbain de centralité s'installent en majorité dans des communes périurbaines et rurales, et dans une moindre mesure dans le pôle urbain de Saint-Omer.
- Les habitants qui déménagent des bourgs centres se dirigent principalement vers le pôle principal, et dans une moindre mesure vers le pôle urbain de St-Omer
- Les habitants qui quittent les communes rurales s'installent en majorité dans une autre commune rurale ou périurbaine, et dans une moindre mesure dans le pôle urbain de Saint-Omer

De quel type de commune viennent les habitants qui changent de commune au sein de la CAPSO selon le type de commune d'arrivée ?

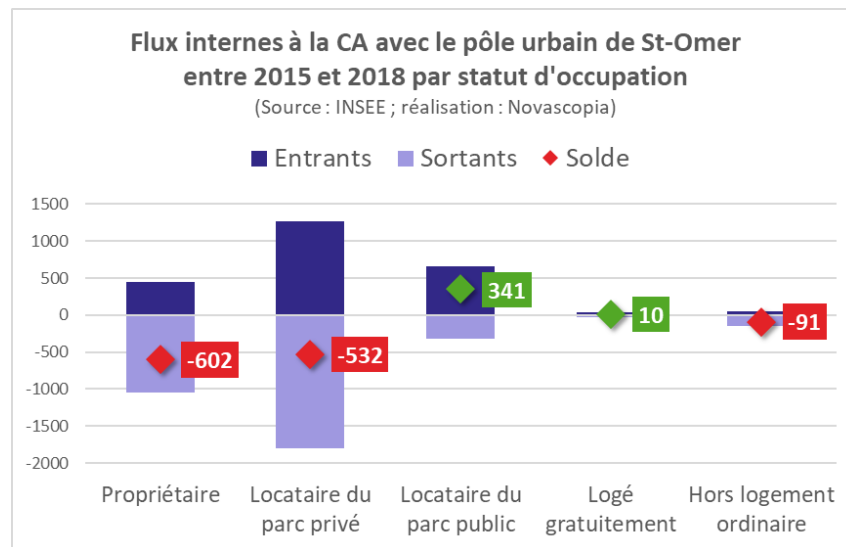
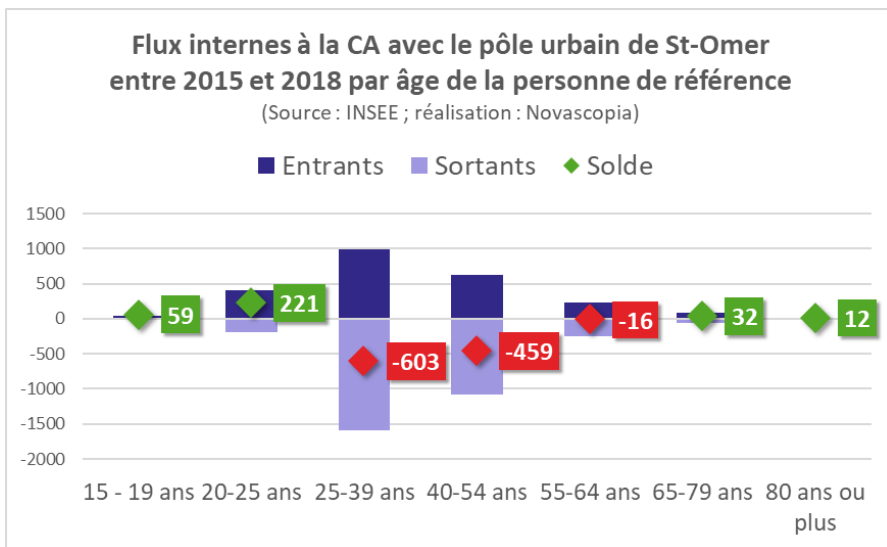
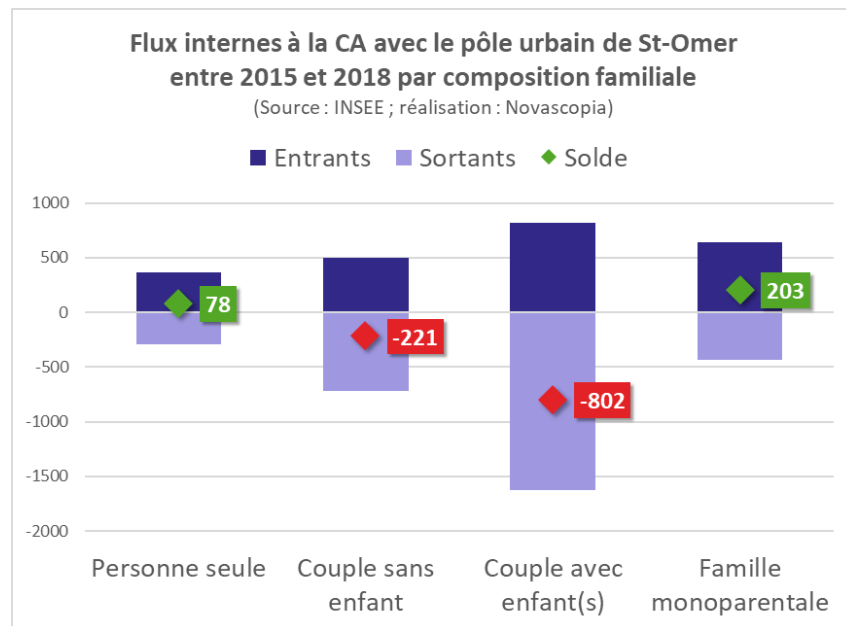
		Arrivée				
		1. Pôle urbain de St-Omer	2. Pôle urbain de centralité	3. Bourg centre	4. Communes périurbaines et rurales	Total général
Départ	1. Pôle urbain de St-Omer	64%	42%	35%	40%	51%
	2. Pôle urbain de centralité	3%	0%	0%	8%	5%
	3. Bourg centre	2%	3%	0%	5%	3%
	4. Communes périurbaines et rurales	31%	55%	65%	47%	41%
	Total général	100%	100%	100%	100%	100%

- Les nouveaux arrivants dans le pôle urbain de Saint-Omer viennent en majorité d'autres communes du pôle urbain ainsi que de communes rurales et périurbaines.
- Les nouveaux habitants du pôle urbain de centralité viennent de communes rurales et du pôle urbain de Saint-Omer.
- Les nouveaux habitants de bourgs centres sont principalement issus de communes périurbaines et rurales et du pôle urbain de Saint-Omer.
- Les nouveaux habitants de communes rurales viennent d'autres communes périurbaines et rurales et du pôle urbain de Saint-Omer.

Le pôle urbain de Saint-Omer perd des ménages au profit des autres communes du territoire

Le pôle urbain de Saint-Omer est **déficitaire** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier des communes périurbaines et rurales :

- **Profil type des entrants** : personnes seules, de moins de 25 ans, locataires du parc social, employés
- **Profil type des sortants** : propriétaires, 25-54 ans, couples avec enfants, professions intermédiaires, plus de 4 personnes.



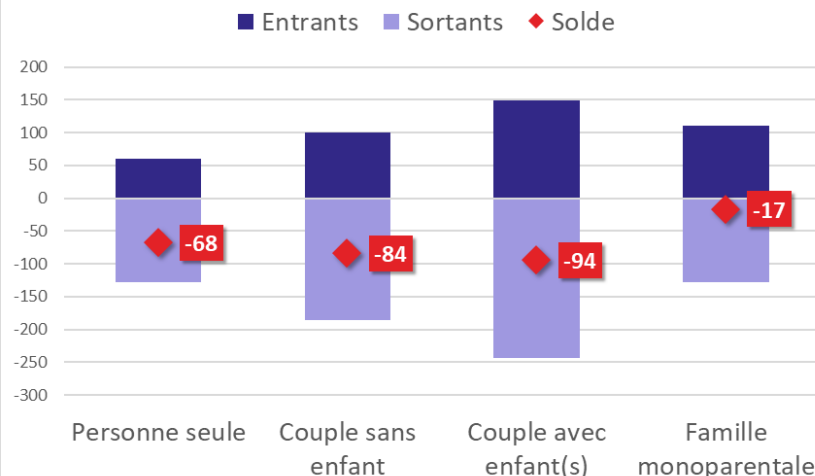
Le pôle urbain de centralité perd des ménages au profit des autres communes du territoire

Le pôle urbain de centralité est **déficitaire** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier des communes périurbaines et rurales

- **Profil type des entrants** : familles monoparentales, de 3 ou 4 personnes, de 20-25 ans, locataires du parc privé ou logés gratuitement,
- **Profil type des sortants** : des propriétaires, sans enfants, cadres,

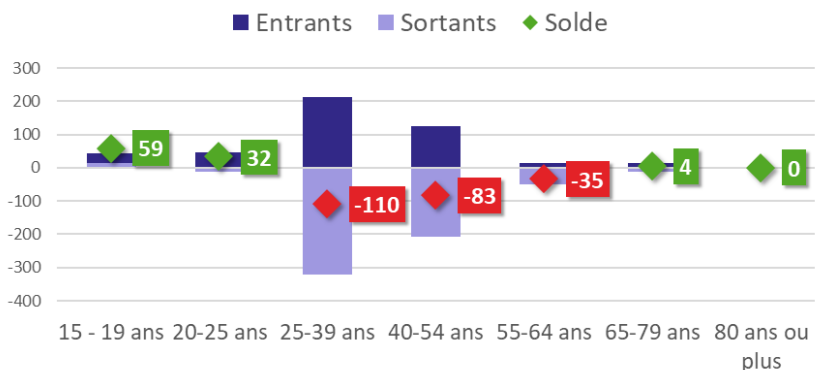
Flux internes à la CA avec le pôle urbain de centralité entre 2015 et 2018 par composition familiale

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



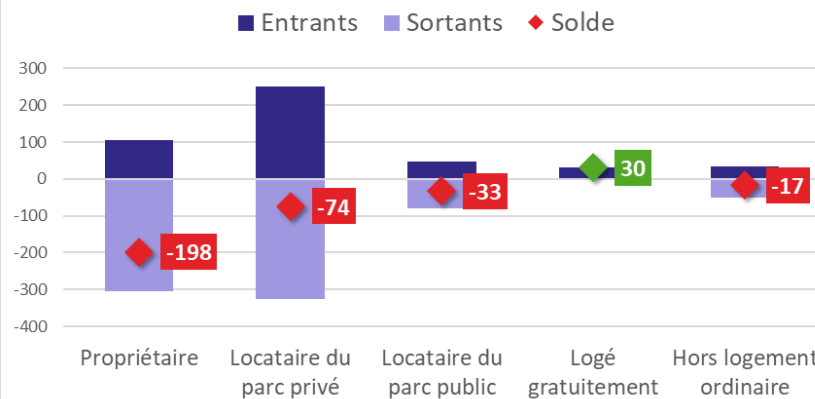
Flux internes à la CA avec le pôle urbain de centralité entre 2015 et 2018 par âge de la personne de référence

(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Flux internes à la CA avec le pôle urbain de centralité entre 2015 et 2018 par statut d'occupation

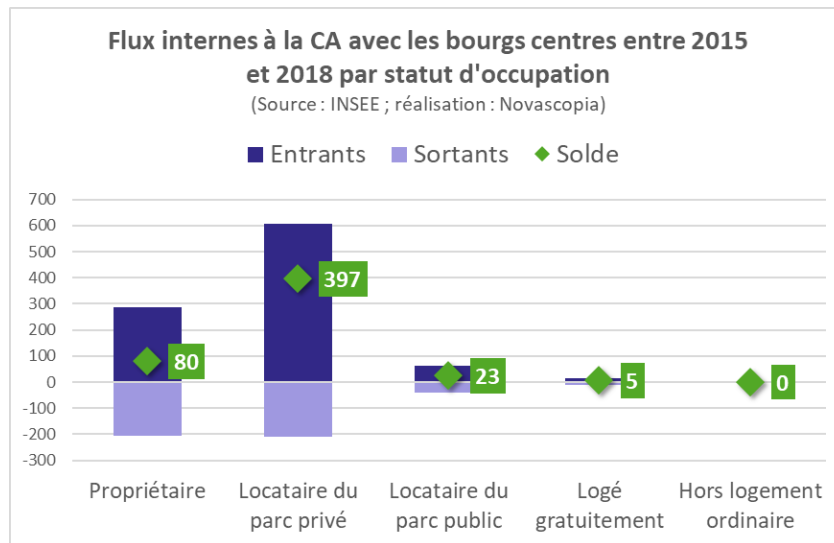
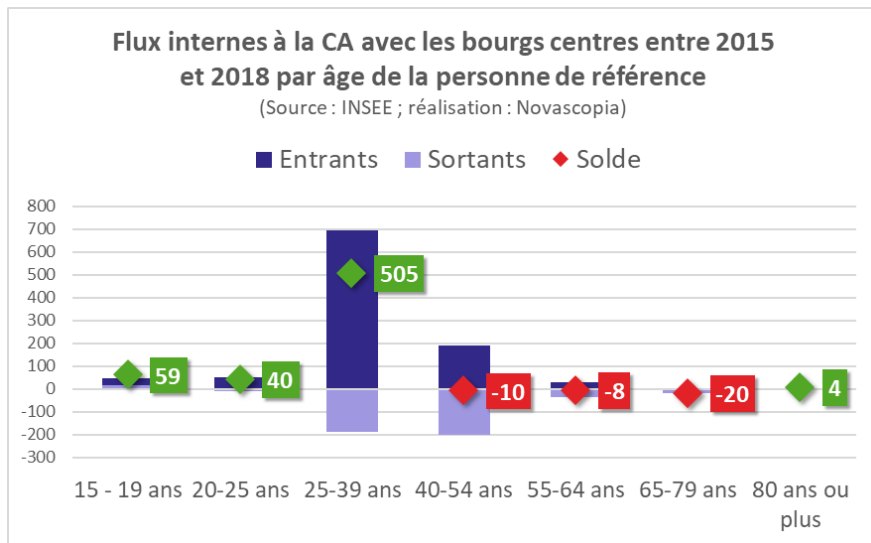
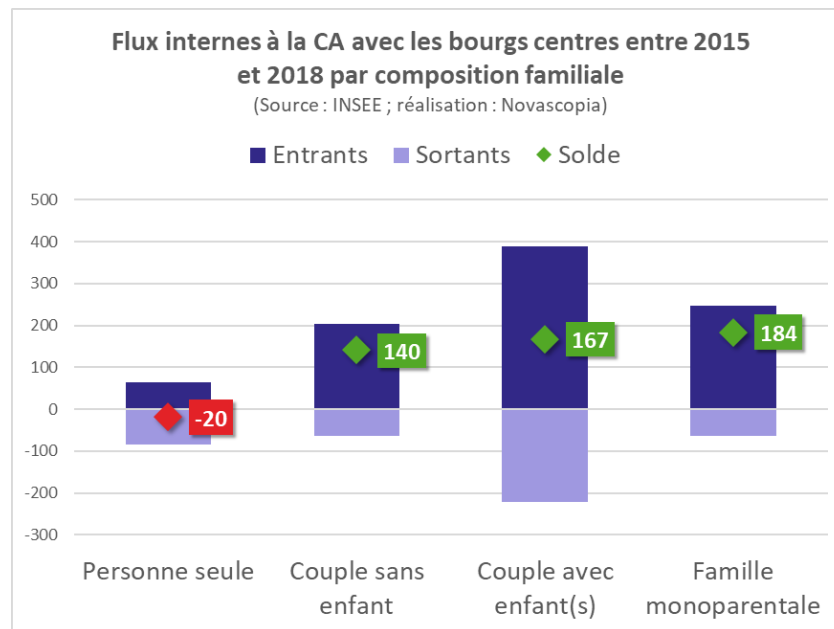
(Source : INSEE ; réalisation : Novascopia)



Les bourgs centres gagnent des ménages des autres communes du territoire

Les bourgs centres sont **bénéficiaires** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier des communes périurbaines et rurales et du pôle urbain de Saint-Omer

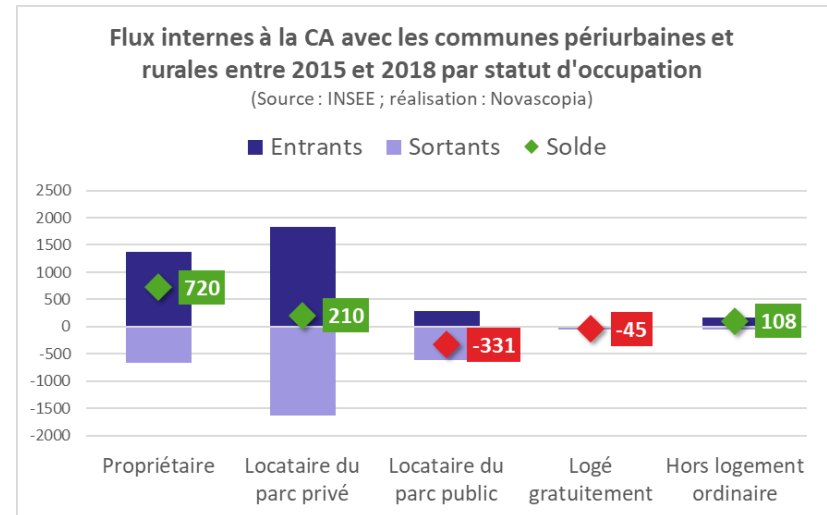
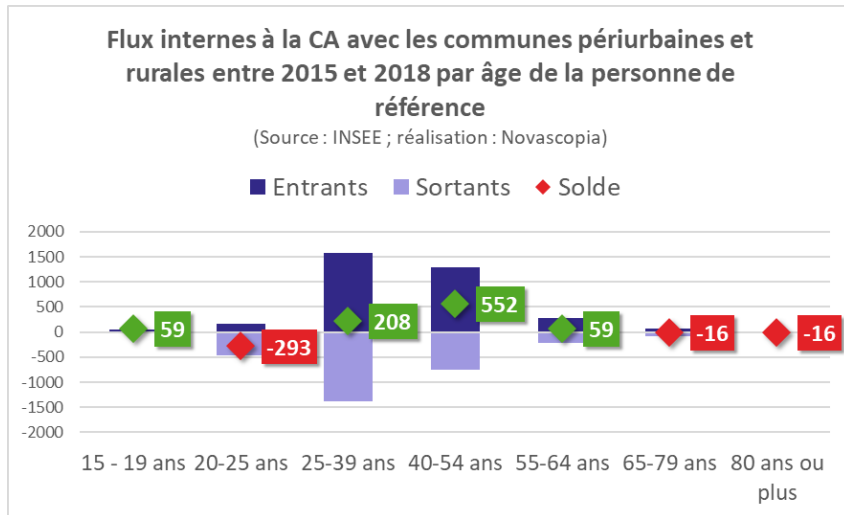
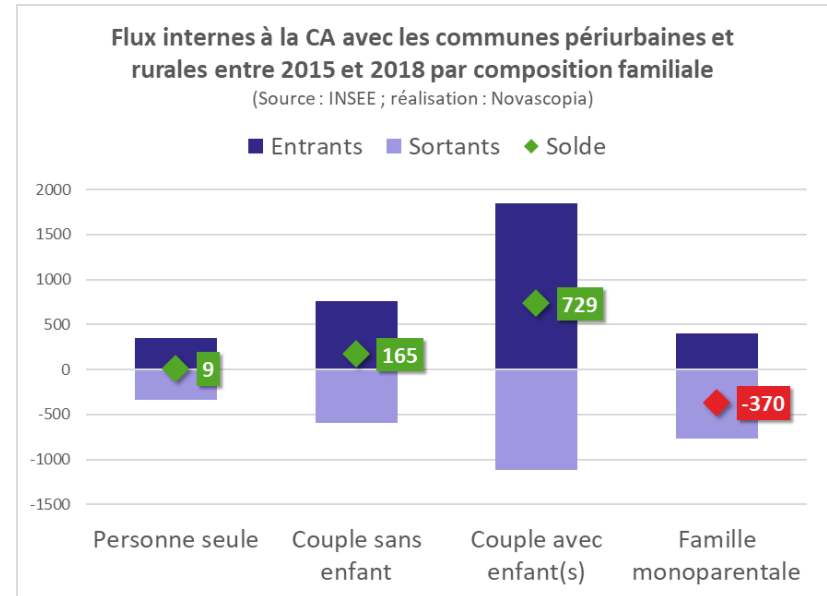
- **Profil type des entrants** : 25-39 ans, locataires du parc privé, différents types de compositions familiales, professions intermédiaires, employés,
- **Profil type des sortants** : plus de 40 ans, propriétaires, personnes seules



Les communes périurbaines et rurales gagnent des ménages des autres communes du territoire

Les communes périurbaines et rurales sont **bénéficiaires** dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier du pôle urbain de Saint-Omer et du pôle urbain de centralité









- **Profil type des entrants** : couples avec enfants, de 40-54 ans, propriétaires, ouvriers
- **Profil type des sortants** : familles monoparentales, de 20-25 ans, locataires du parc social, employés










SYNTHÈSE SUR LES MOBILITÉS INTERNES

Les communes périurbaines et rurales sont très largement bénéficiaires dans les migrations résidentielles internes vis-à-vis du reste des autres types de communes, en particulier le pôle urbain de Saint-Omer.

	Solde	Entrants	Sortants
Pôle urbain de St-Omer	---	 <25 ans (Ls)	 25-54 ans (P)
Pôle urbain de centralité	--	 20-25 ans (L)	 (P)
Bourg centre	+	 25-39 ans (L)	 > 40 ans (Ls)
Communes rurales	+++	 40-55 ans (P)	 20-25 ans (Ls)

LÉGENDE

-  Couple avec enfant(s)
-  Couple sans enfant
-  Personne seule
-  Famille monoparentale
-  Personne âgée
- (L) Locataire du parc privé
- (Ls) Locataire du parc social
- (P) Propriétaire

Le parc de logements

5

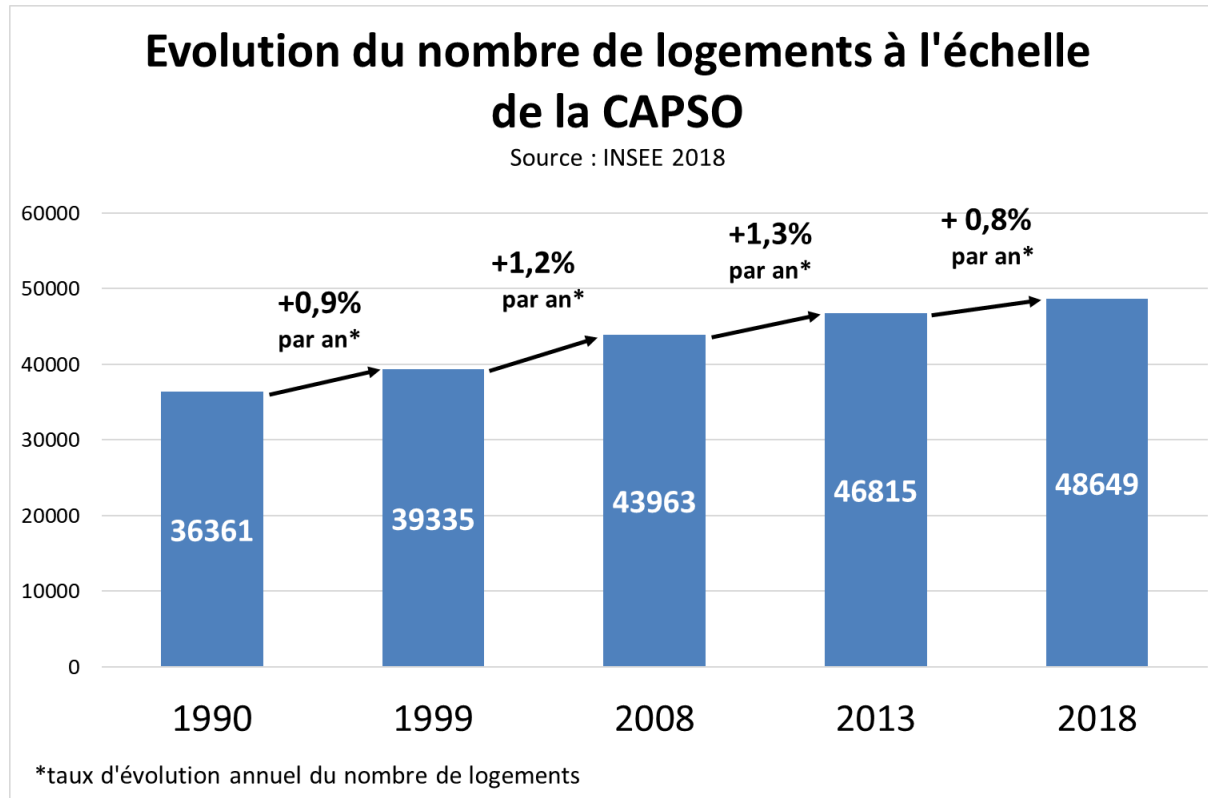
- 4.1 Structure et évolution du parc de logements**
- 4.2 Besoins d'intervention sur le parc existant**
- 4.3 Zoom sur le parc locatif social**

→ [Retour au sommaire](#)

**Structure et évolution
du parc de logements**

5.1

Une progression continue du nombre de logements à l'échelle de la CAPSO ces 30 dernières années mais un léger tassement depuis 2013



Le nombre de logements a progressé de manière continue :

- Le taux d'évolution annuel moyen du parc de logements entre 2013 et 2018 est de **0,8%**, soit un taux comparable à la moyenne départementale (**0,7%**)
- **Un rythme de croissance qui diminue (de +1,3% à 0,8% par an)** sur l'ensemble de la CAPSO entre les deux périodes 2008-2013 et 2013-2018.

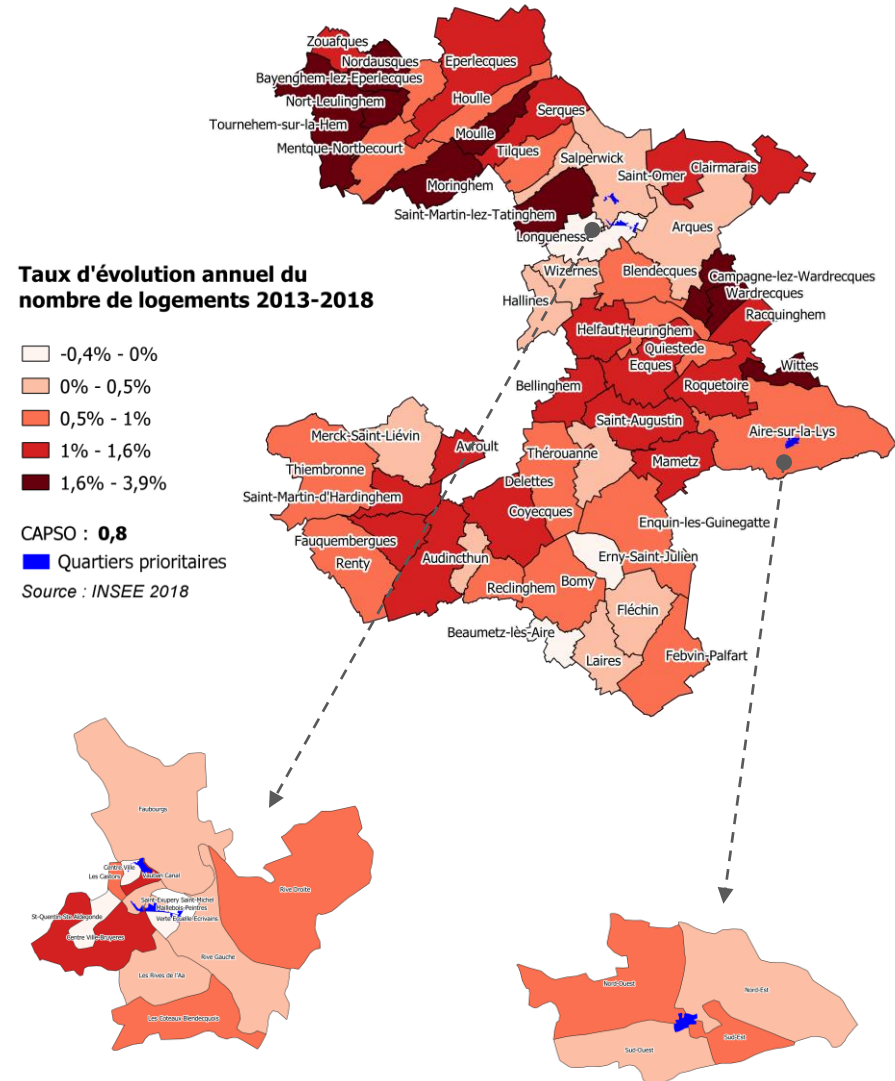
Sur la période récente, une évolution du nombre de logements différenciée selon les secteurs : une croissance forte au Nord du territoire, plus faible dans le Pôle Urbain

- Des contrastes entre les communes du territoire s'agissant de l'évolution annuelle du nombre de logements entre 2013 et 2018 :

- De **-0,43%** (Erny-Saint-Julien) à **+3,87%** (Moringhem)
- Un parc de logements en **croissance plus forte** dans les **communes situées dans le nord de la CAPSO** :
 - Eperlecques : +1,58% ; Tournehem-sur-la-Hem +2,05% ; Nordausques +3,31%
- Une **augmentation plus faible voire une stabilisation** du nombre de logements pour certaines **communes du Pôle Urbain**
 - Saint-Omer : +0,3% ; Longuenesse : 0%

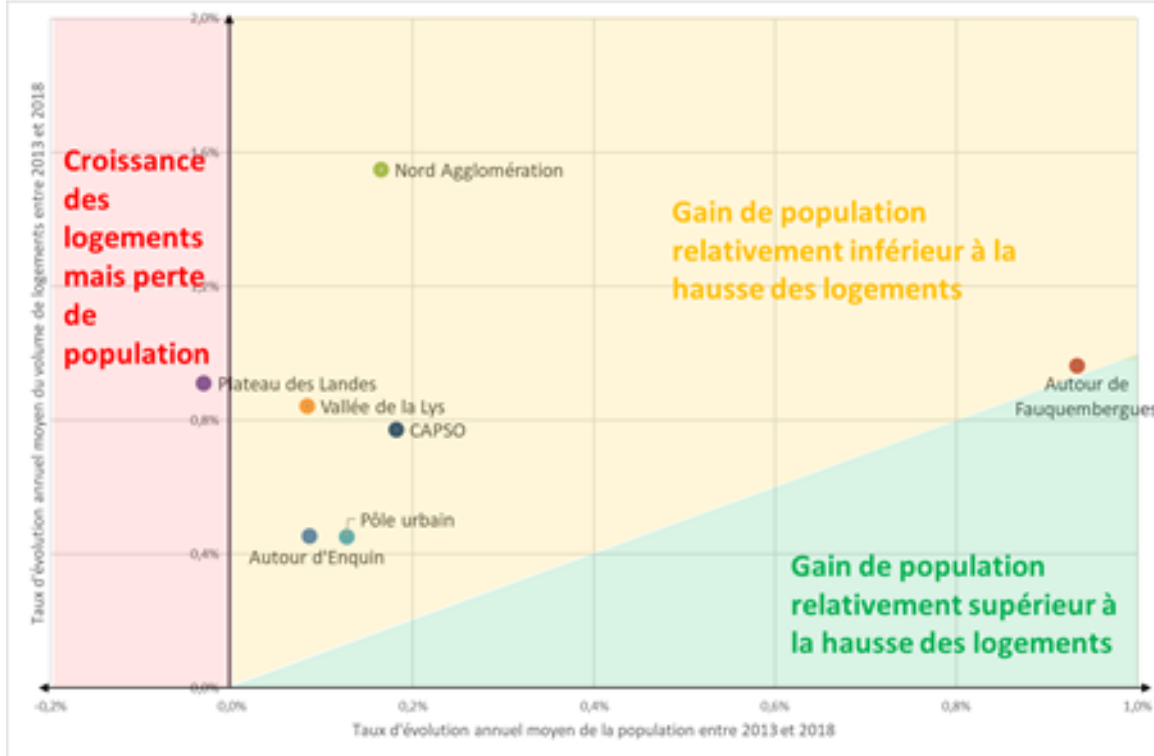
- Et des contrastes entre les quartiers :

- A Saint-Omer : entre -0,57% (Centre-Ville) et +0,88% (Les Castors)
- A Longuenesse : entre **-2,54%** (Aviateurs) et **+1,48%** (Centre-Ville-Bruyères)
- A Aire-sur-la-Lys : entre **+0,22%** (Sud-Ouest) et **+0,85%** (Nord-Ouest)



Dans de nombreux secteurs, une progression du nombre de logements supérieur à celle de la population

Taux d'évolution annuel moyen du volume de logements rapporté à l'évolution de la population entre 2013 et 2018 (Source : INSEE 2018)



Pour la majorité des communes, la hausse du volume de logements a été relativement supérieure à l'augmentation de la population

- Dans le secteur Nord Agglomération : sur la période 2013-2018, +1,5% de logements pour +0,16% de population

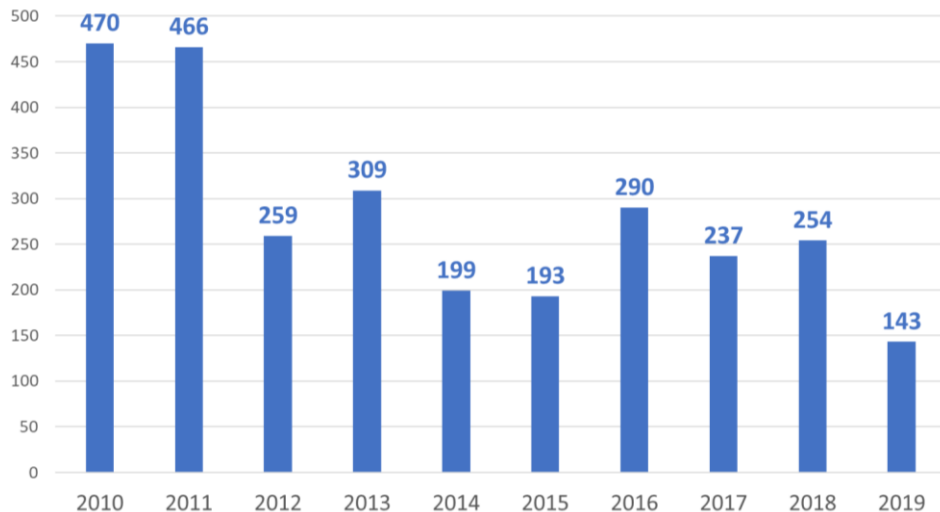
Dans le secteur du Plateau des Landes, le parc de logements a progressé mais la population a baissé.

Deux paramètres peuvent expliquer le décalage entre le gain de population et la hausse du parc de logements :

- Le profil des ménages accueillis dans les nouveaux logements, a priori des petits ménages et peu de familles.
- La vacance qui a pu se développer en parallèle dans le parc existant et limiter l'effet de la croissance du nombre de logements sur la démographie.

Une baisse significative de la production de logements ; une concentration dans le Nord de la CAPSO

Nombre de logements commencés entre 2010 et 2019 à l'échelle de la CAPSO (Source : Sitadel)



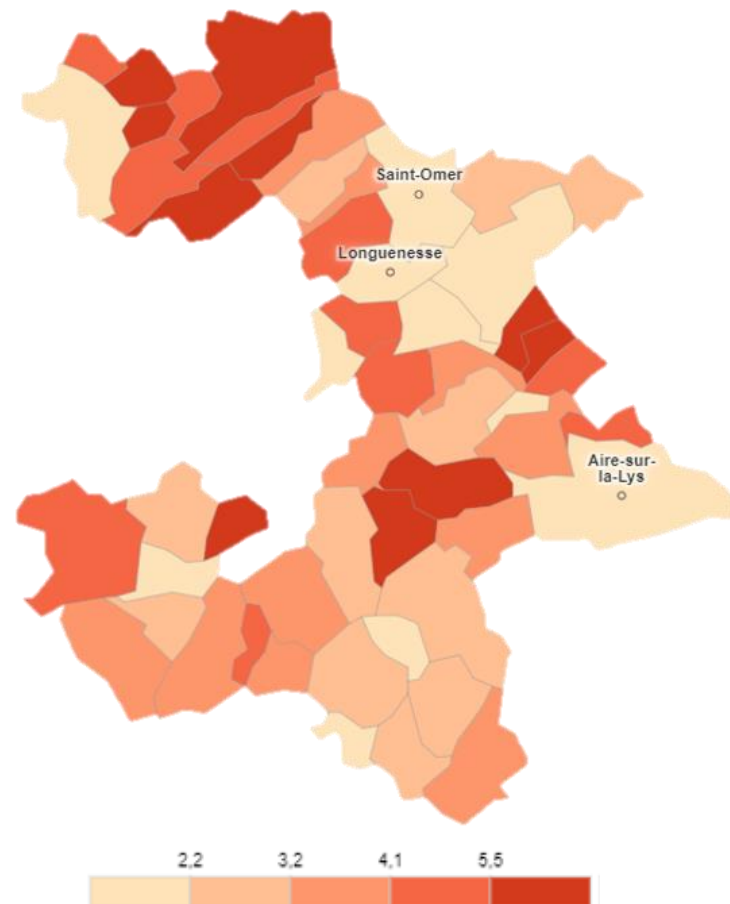
Entre 2010 et 2019, **environ 280 logements ont été mis en chantier en moyenne par an** sur la CAPSO, soit **3,1 logements commencés/an/1000 habitants**.

Le **volume de production est en baisse significative** depuis 2010 : **de 470 à 143 logements commencés par an (divisé par 3)**.

Cependant, une forte reprise de la production est observée par les acteurs du territoire à partir de 2020

Les communes les plus actives en production de logements sont situées **dans le secteur Nord Agglomération**

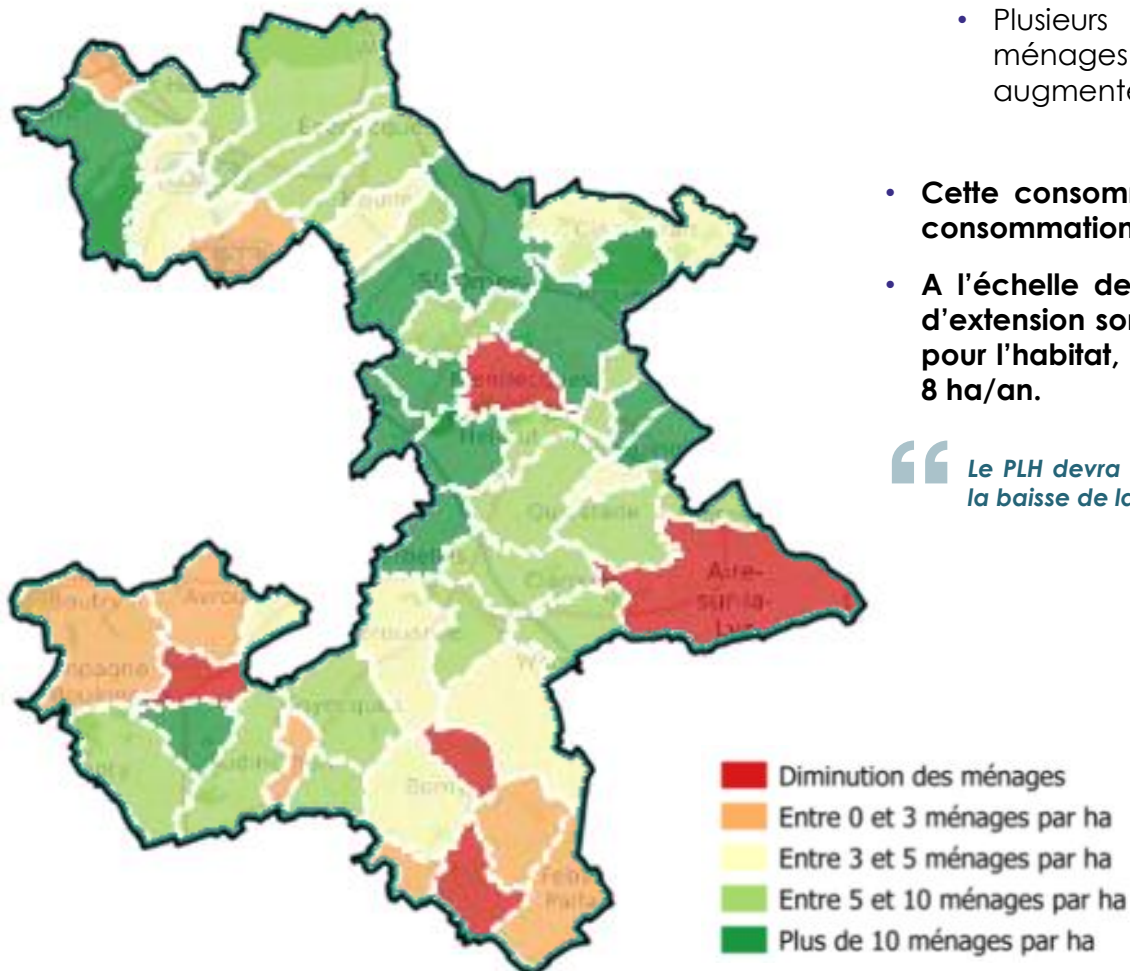
Volume annuel moyen de logements commencés entre 2010 et 2019 pour 1000 habitants (Source : Sitadel)



Un enjeu de mieux maitriser la consommation foncière

Evolution des ménages par ha artificialisé pour l'habitat entre 2012 et 2017

(Source : artificialisation.biodiversitetousvivants.fr, à partir des fichiers fonciers)



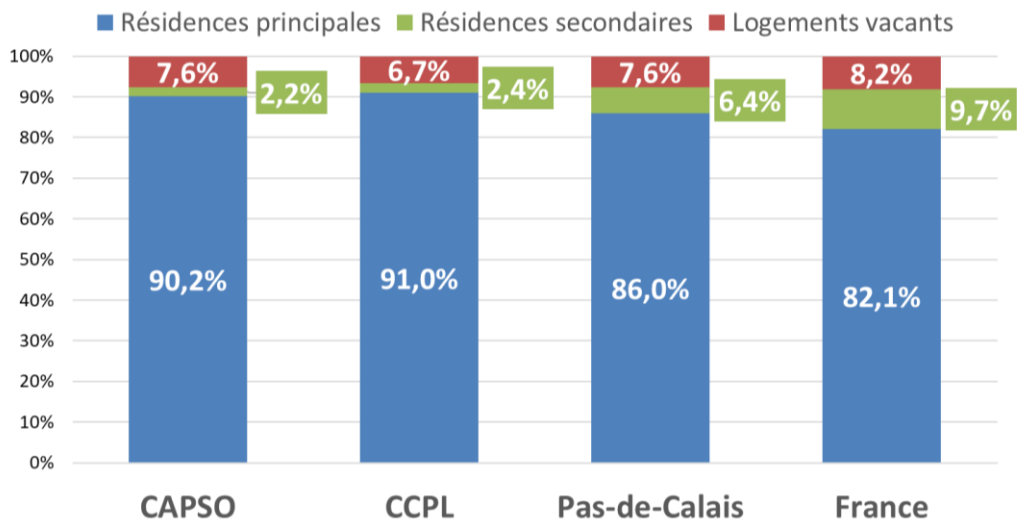
- Sur la période 2009-2019, 437,71 ha (soit 43,77 ha/an) ont été consacrés à l'habitat sur la CAPSO.
- Avec une consommation d'espace non systématiquement corrélée à l'arrivée de nouveaux ménages :
 - Plusieurs communes ont vu leur nombre de ménages baisser et le nombre d'ha artificialisés augmenter
- Cette consommation foncière représente 63% de la consommation foncière globale du territoire.
- A l'échelle de la CAPSO, 140 à 155 ha de secteurs d'extension sont actuellement ouverts à l'urbanisation pour l'habitat, soit une consommation foncière de 7 à 8 ha/an.

“ Le PLH devra déployer tous les outils nécessaires avec pour objectif la baisse de la consommation foncière en extension.

Extrait PAC, 2020

Un parc de logements essentiellement composé de résidences principales, un taux de vacance correct mais en augmentation

Structure du parc de logements (Source : INSEE 2018)



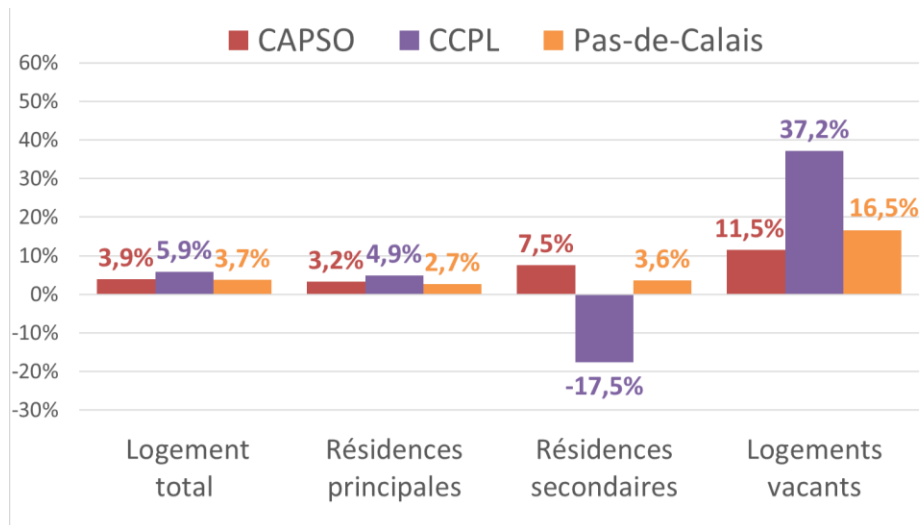
Logements (2018) : **48 649**

- 90% des logements sont des résidences principales
- Le parc de résidences secondaires est très peu développé

- Le taux de vacance est « correct » (7,6%) mais en progression depuis 2013 (+11,5%)
- A noter cependant que la vacance a moins augmenté qu'à l'échelle départementale
- **La vacance concerne pour l'essentiel le parc privé même si 211 logements locatifs sociaux sont comptabilisés comme vacants (3,3% du parc) : 1 partie de ces logements sont des PLA-I en diffus et en mauvais état**

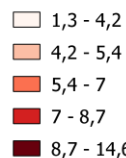
Evolution de la structure du parc 2013-2018

(Source : INSEE 2018)



Des logements vacants concentrés dans certaines communes...

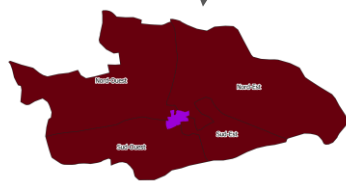
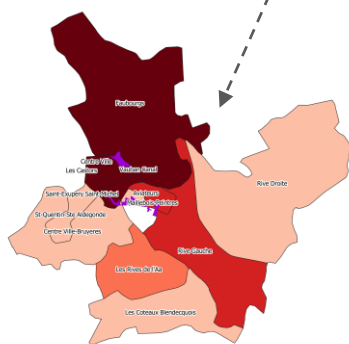
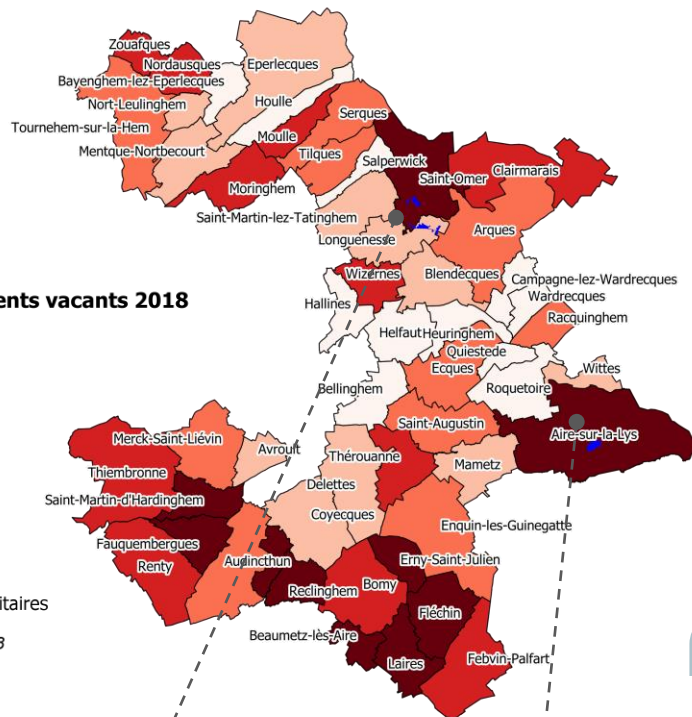
Part des logements vacants 2018 (en %)



CAPSO : 7,6 %

■ Quartiers prioritaires

Source : INSEE 2018



- La vacance est concentrée dans les communes de Saint-Omer et d'Aire-sur-la-Lys....

- Saint-Omer (1216 LV soit 14,6%) et Aire-sur-la-Lys (451 LV soit 9,6%) représente 45% du parc de logements vacants global (contre 26% du parc de logements total).

Dans le parc privé, ces taux [taux de vacance de Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys] s'élèvent à près de 15,9% et 12,3% respectivement pour ces deux communes (source fichier LOVAC 2019) [...]

Extrait du PAC

- Les taux de vacance sont supérieurs à la moyenne intercommunale dans certaines communes du sud :

- Saint-Martin-d'Hardinghem (11,7%), Fauquembergues (11,8%), Reclinghem (11,5%), Beaumetz-lès-Aire (12,4%), Laires (11,8%), Fléchin (12,4%), Emy-Saint-Julien (12,7%)

Les données de l'INSEE concernant la vacance sont à analyser avec précaution.

... et certains quartiers

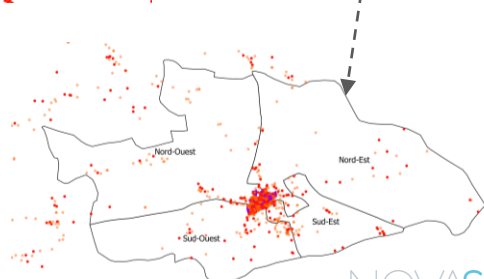
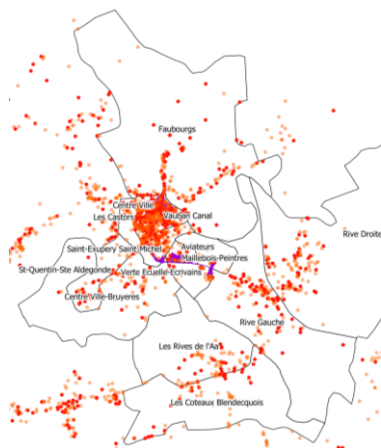
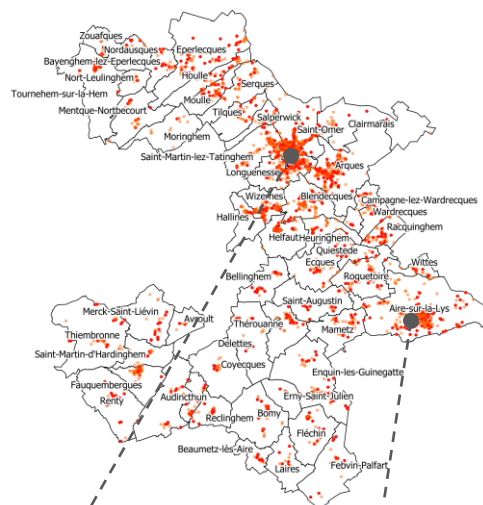
Localisation des logements vacants en fonction de la durée de la vacance

- Logement vacant longue durée (> 3 ans)
- Logement vacant courte durée (= < 3 ans)

4579 logements vacants

- Quartiers prioritaires

Source : LOVAC 2018



D'après les données LOVAC 2020, la CAPSO compte **4579 logements vacants** sur 49709 logements

- Dont **1305** logements vacants de longue durée (> 3 ans)

Ces logements sont concentrés dans certains quartiers :

- **A Saint-Omer :**
 - Environ 971 logements vacants sont situés **dans les quartiers Centre-Ville (446), Vauban Canal (340) et Saint-Exupéry Saint-Michel (185)**, soit 78% des logements vacants de la commune de Saint-Omer, et 21% du parc de logements vacants de la CAPSO.
- **A Aire-sur-la-Lys :**
 - Environ 611 logements vacants sont situés à Aire-sur-la-Lys, concentrés au niveau du **quartier prioritaire Centre Historique**.

Avec la hausse de l'immobilier, les élus ont observé une diminution de la vacance dans certaines communes... mais ils notent la persistance de situation de logement vacant qui paraissent « bloquées ».

Un point d'appui pour aller plus loin sur la lutte contre la vacance : la CAPSO a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « zéro logement vacant » dont l'objectif est d'interpeler les propriétaires des logements vacants afin d'aboutir à une vente ou des opérations de travaux

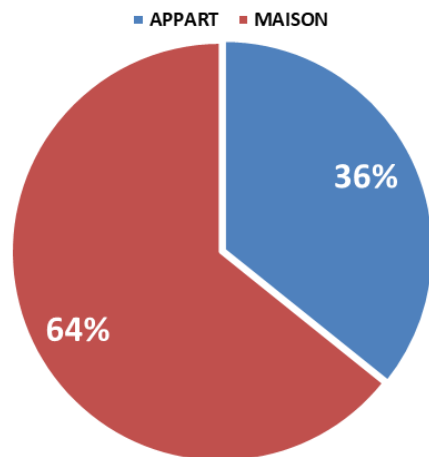
Les caractéristiques des logements vacants : une sur-représentation des appartements

Une forte proportion d'appartements dans les logements vacants comparé au parc des résidences principales

- **36% des logements vacants** sont des **appartements**, contre 21% au sein du parc de résidences principales

Répartition maison / appartement au sein du parc de logements vacants

(Source : LOVAC 2020)



La répartition des logements vacants individuels et collectifs est proche de la structure du parc de logements, elle est marquée par :

- Une concentration des appartements vacants au centre des communes de Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys
- Une répartition diffuse des maisons vacantes sur l'ensemble des communes du territoire

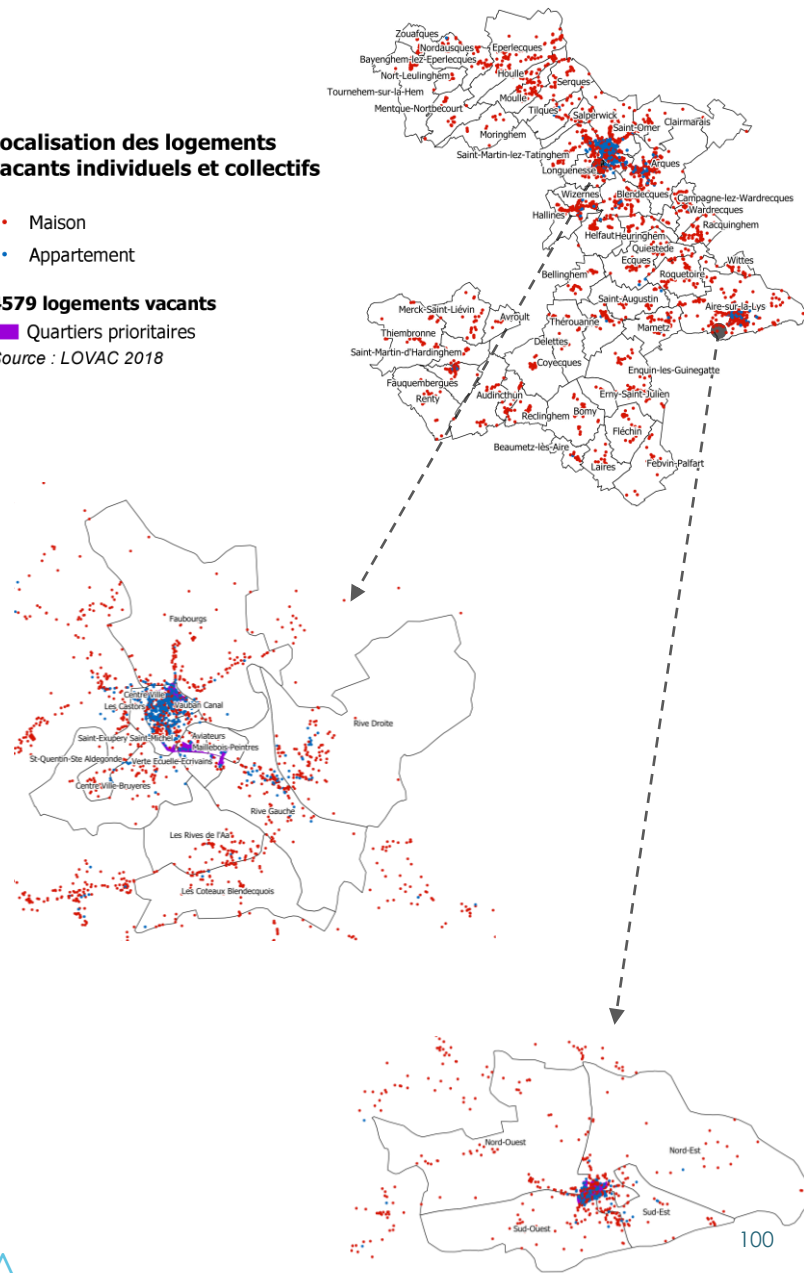
Localisation des logements vacants individuels et collectifs

- Maison
- Appartement

4579 logements vacants

- Quartiers prioritaires

Source : LOVAC 2018

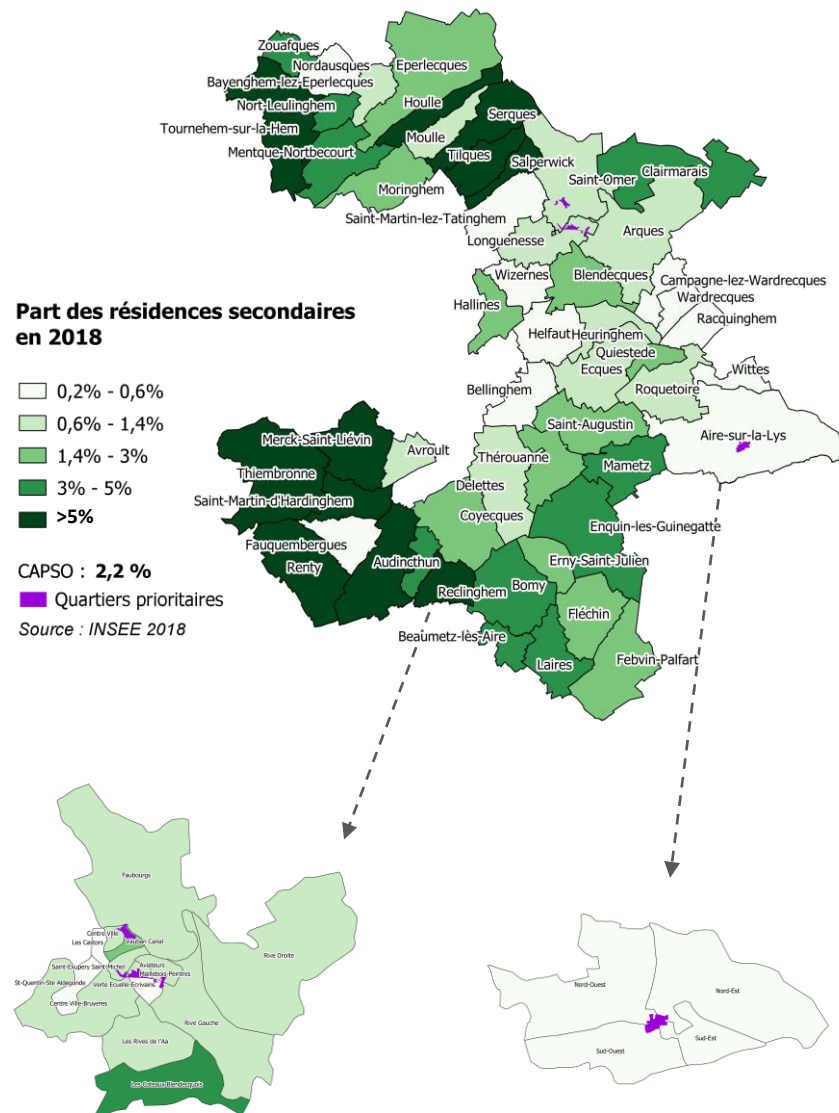


Des résidences secondaires en petit nombre, concentrées sur les parties sud-est et nord du territoire

Une faible voire très faible part de résidences secondaires sur l'ensemble du territoire (2,2 % de contre 6,4% à l'échelle du département et 9,8% à l'échelle nationale), **en augmentation sur la période 2013-2018** (+1,5% par an contre une diminution annuelle de -4% / an pour le département sur la même période).

Des contrastes importants entre les communes

- Allant de **0,2%** (Wardrecques) à **46,4%** (Salperwick)
- Une concentration du nombre de résidences secondaires dans les communes au Nord de Saint-Omer.** Elles représentent 497 RS sur 1050, soit **près de 50% de l'offre en résidences secondaires du territoire** ; ces communes (excepté Saint-Omer) sont également les communes avec la part de résidences secondaires la plus élevée.
- Une part plus importante de RS également dans les communes du secteur Autour de Fauquembergues : Renty (8,7%), Thiembronne, Merck-Saint-Liévin, Saint-Martin-d'Hardinghem > 5% de RS
- Une offre en RS moins importante au centre du territoire** (tant en termes de volume de logement que de part dans le parc total de logements)



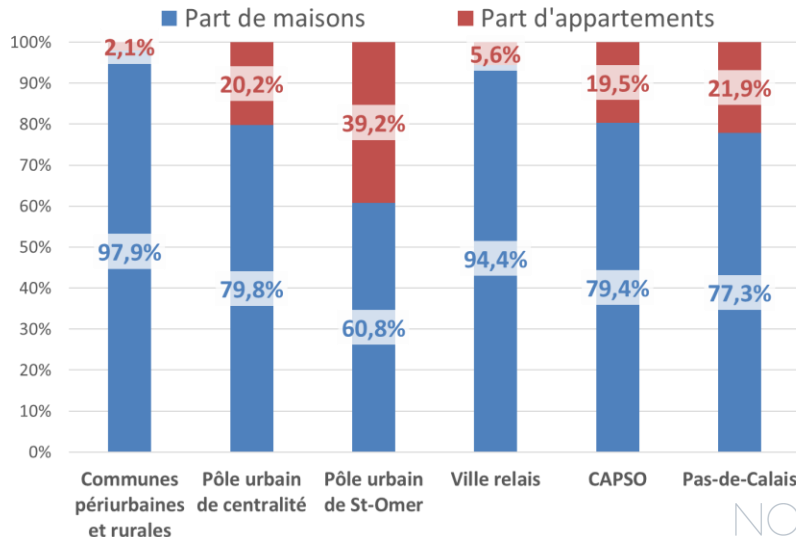
Une parc de résidences principales majoritairement composé de maisons, excepté dans le Pôle urbain

Un parc de résidences principales majoritairement composé de maisons : **80,8%** de maisons à l'échelle de la CAPSO

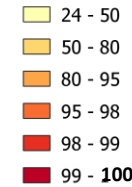
Avec des contrastes entre les secteurs du territoire :

- **Entre les communes** : **60,8%** de maisons pour les communes du Pôle Urbain, contre **97,9%** pour les communes périurbaines et rurales
- **Et entre les quartiers**
 - A Longuenesse : entre **37,4%** (Maillebois-Peintres) et **96,6%** (Saint-Quentin Sainte Radegonde)

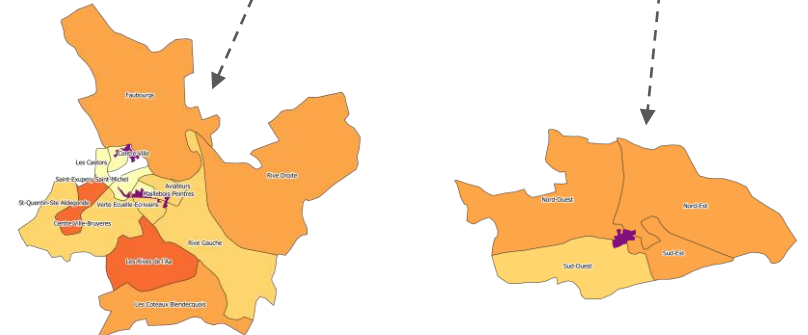
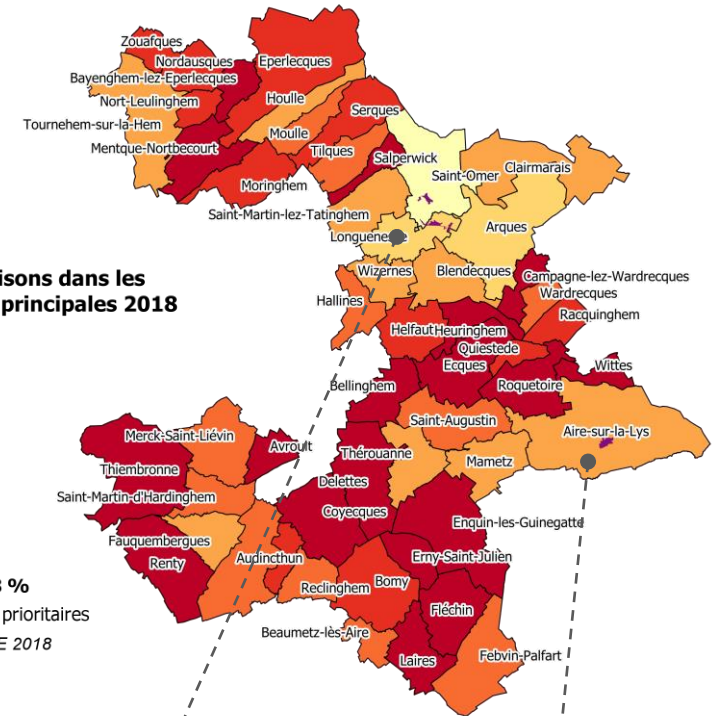
Répartition individuel / collectif à l'échelle des territoires de la CAPSO
(Source : INSEE 2018)



Part de maisons dans les résidences principales 2018 (en %)



CAPSO : **80,8%**
■ Quartiers prioritaires
Source : INSEE 2018

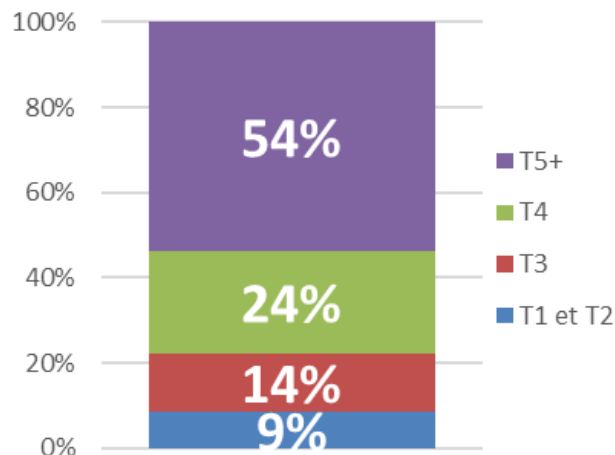


Un parc de résidences principales composé majoritairement de grands logements, en décalage avec la composition familiale des ménages

Résidences principales (2018) : **43 897**

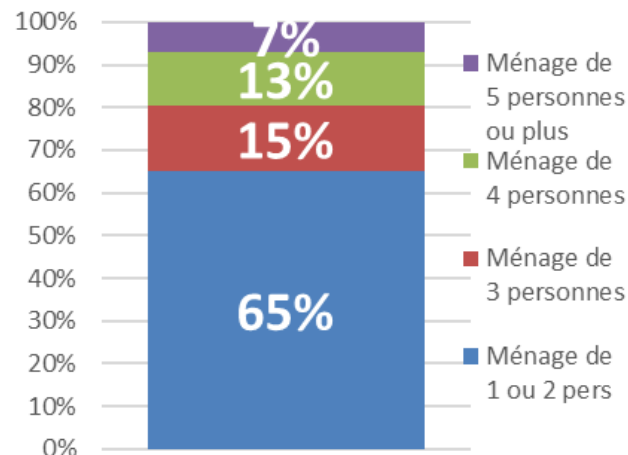
Répartition des typologies de logements

(Source : INSEE 2018)



Répartition des tailles de ménages

(Source : INSEE 2018)



Un poids important de grands logements : 77,7% de logements T4 et T5+ à l'échelle de la CAPSO (contre 75,4% à l'échelle du département / 8,6% de T1 et T2 (9,3% à l'échelle du département)

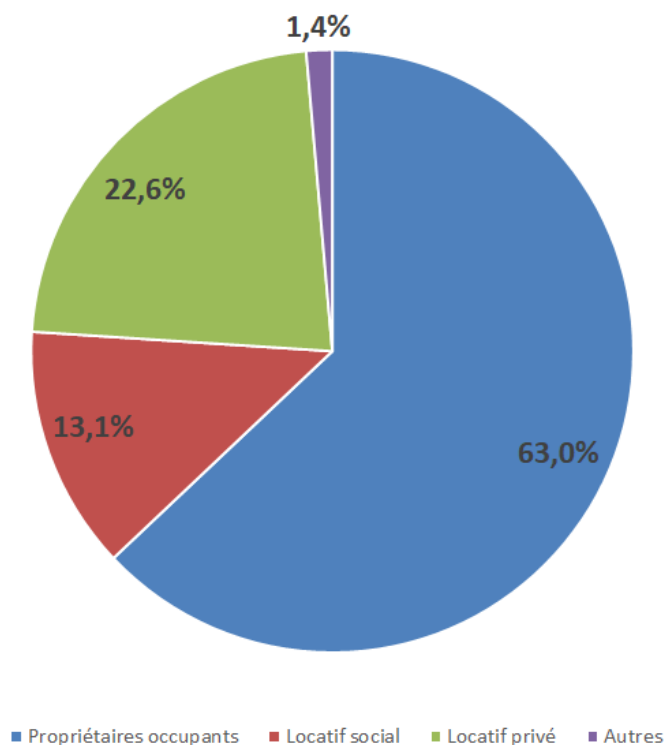
Alors que 31% des ménages du territoire sont des personnes seules !

Des petits logements plus présents dans les communes urbaines : Saint-Omer, Longuenesse, Arques, Aire-sur-la-Lys.

63% des logements sont occupés par leur propriétaire ; une offre locative moins développée qu'à l'échelle départementale

Structure du parc selon le statut d'occupation en 2018

(Source : Insee)



La proportion de propriétaires occupants (63%) est supérieure à la moyenne départementale (57,8%) et nationale (57,5%)

Le poids du parc locatif privé est légèrement supérieur à la moyenne départementale (20,2%)

Le parc locatif privé est considéré comme quantitativement « suffisant mais inadapté », en termes :

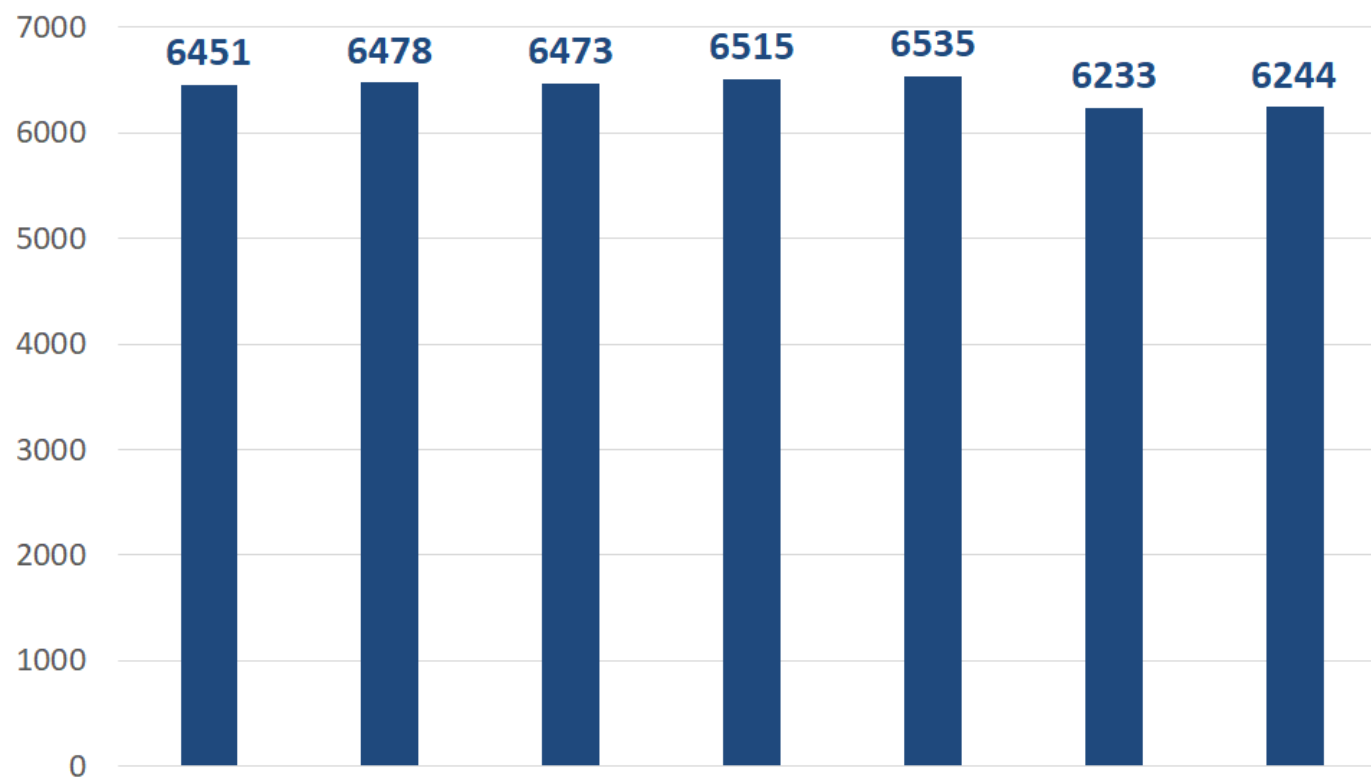
- D'état du bâti
- Des ressources des ménages éligibles
- De la taille des logements (trop de grands logements)
- Et d'adaptation aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

Le poids du parc locatif social est inférieur à la moyenne départementale : 13,1% à l'échelle de la CAPSO contre 20,3% à l'échelle du département

Un parc locatif social en recul...

Parc locatif social (RPLS, 2020) : **6 244**

Evolution du parc de logement social de la CAPSO (source : RPLS 2020)



Le volume de logements locatifs sociaux a globalement diminué sur la période 2013-2020, passant de 6451 logements à 6244 logements (-3,2%/an) :

- De 2013 à 2017, le parc a augmenté de manière faible mais en continu
- **Entre 2017 et 2018, le parc a diminué de 302 logements**
- Depuis 2018, le volume a de nouveau progressé

La baisse du nombre de logements locatifs sociaux est notamment liée à des démolitions qui n'ont pas encore été reconstituées (exemple la résidence Bon-Mariage et la Tour des 10) mais aussi sans doute à des ventes.

Des inquiétudes ont été exprimées par les élus de la CAPSO concernant les ventes de logements individuels.

... des besoins qui restent importants ; des difficultés à développer des opérations de logement social ces dernières années

- En 2020, 3,5 demandes pour 1 attribution :

- 2 100 demandes
- 597 attributions

- La tension sur le parc locatif social est en hausse :

- 2,7 demandes pour 1 attribution en 2016
- Liée à la combinaison de deux phénomènes : progression de la demande et baisse des attributions

	Demandes	Attributions	Tension
Demandes externes	1 461	459	3,2
Demandes de mutation	639	138	4,6
Total	2 100	597	3,5

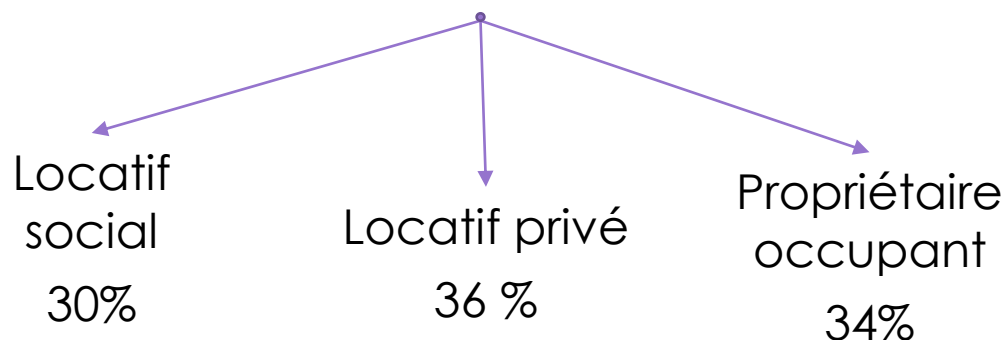
Source : PAC_SNE_Vol1_CAPSO - traitement NovaScopia

- Une tension sur le logement social confirmée par les communes :

- Une forte demande provenant des **jeunes** et des **personnes âgées** (ces derniers sont très attachés à leur village)
 - Un constat collectif d'un **manque de rotation**
- Plusieurs projets en cours, à venir ou souhaités par une part importante des communes

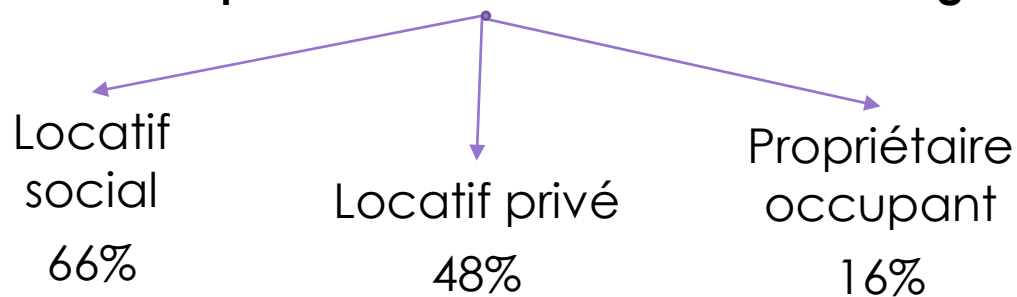
Un parc privé qui joue un rôle d'accueil social important

Où sont logés les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM ?



Clé de lecture : 34% des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM sont propriétaires occupants

Quelle proportion représentent les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dans les différents segments de parc ?

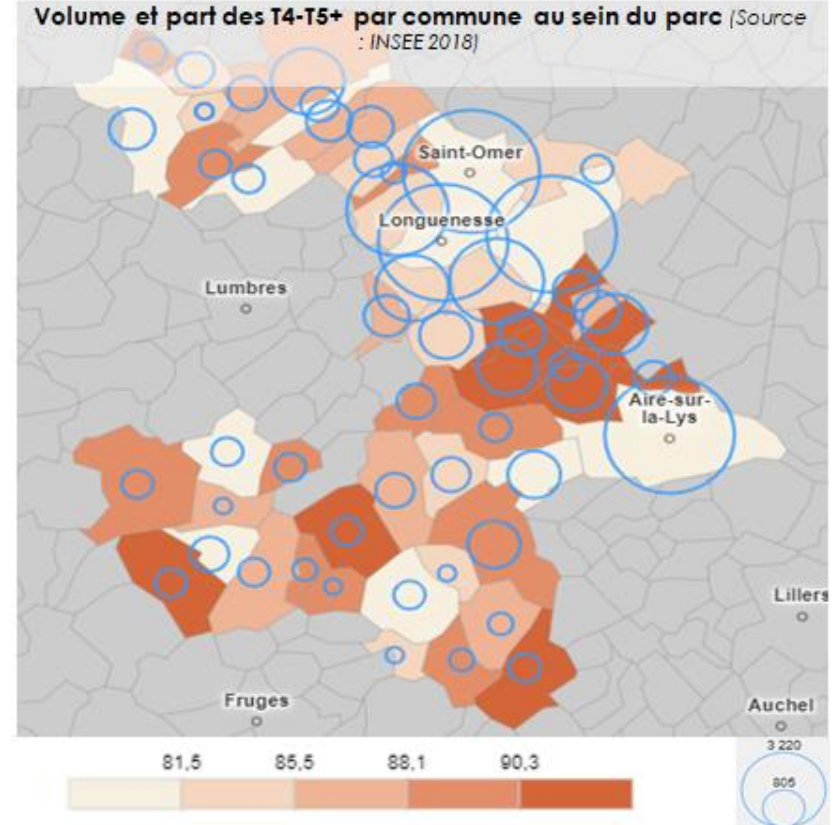
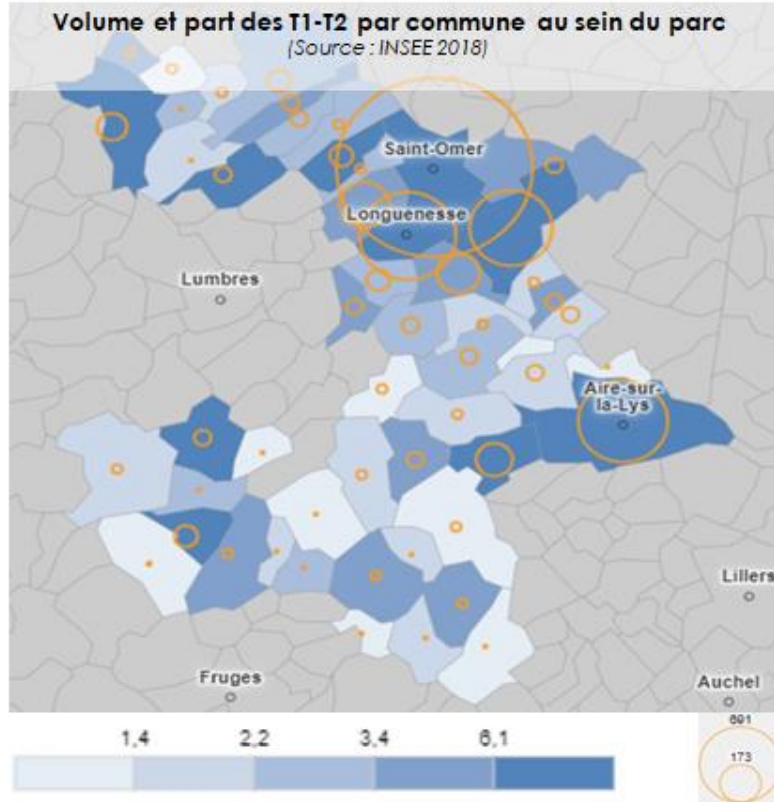


Clé de lecture : au sein des propriétaires occupants, 16% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

Source : Filocom 2017

36,2% des locataires et 7,2% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté

Des structures de parc différenciées selon les communes, tant en termes de typologies que de statuts d'occupation



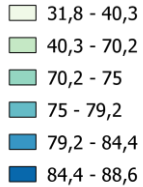
J'aurais aimé un appartement plus grand mais je n'ai pas trouvé à Saint-Omer, j'ai cherché pendant au moins 2 ou 3 ans.

Source : Retraité, propriétaire occupant résidant à Saint-Omer

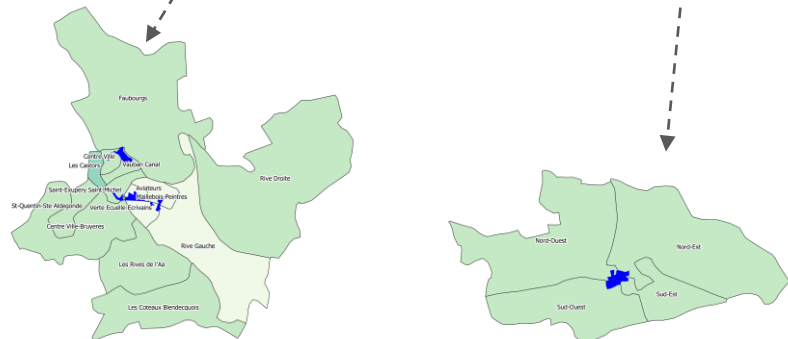
- Le parc de petits logements (T1 et T2) est principalement localisé dans les communes du pôle urbain. D'autres communes du territoire dispose de cette offre mais en quantité plus réduite. Cette offre est quasiment inexistante dans certaines communes. Or, le développement de petites typologies permettrait de mieux répondre à certains profils de publics, notamment les jeunes et les seniors.
- **A l'inverse, la part de grands logements est importante dans les communes rurales, en particulier dans le sud du territoire ; elle est plus limitée dans le pôle urbain et le nord. Cette offre est un levier pour attirer et fidéliser des familles.**

Des structures de parc différenciées selon les communes, tant en termes de typologies que de statuts d'occupation

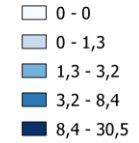
Part des propriétaires occupants au sein du parc de RP en 2018



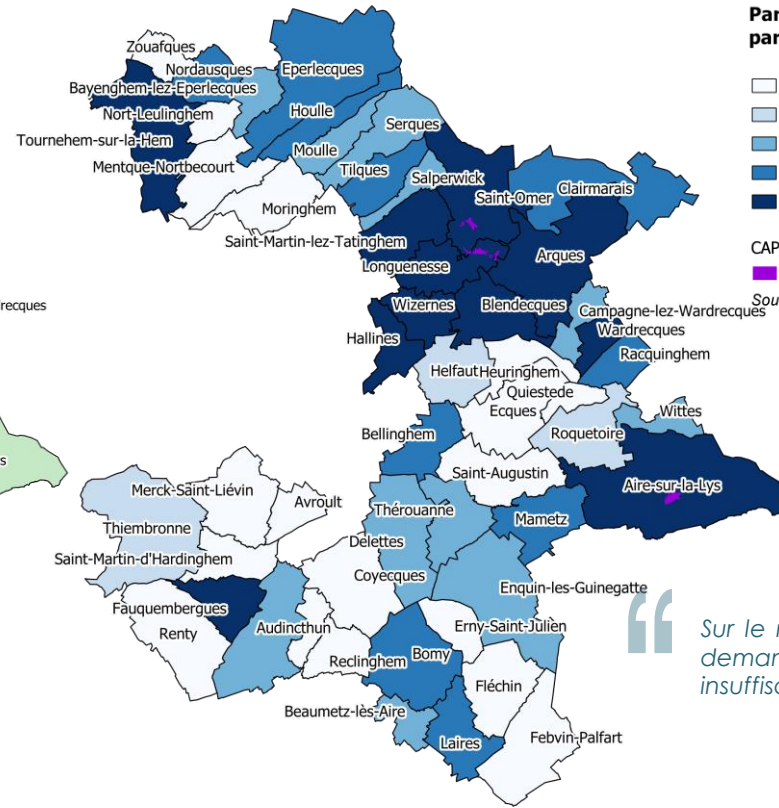
CAPSO : **63 %**
■ Quartiers prioritaires
 Source : INSEE 2018



Part du locatif privé au sein du parc de RP en 2018



CAPSO : **22,6 %**
■ Quartiers prioritaires
 Source : INSEE 2018



“ Sur le marché, on a une forte demande de locatif et insuffisamment d'offre

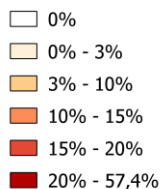
Source : Agence Immobilière

Le poids des propriétaires occupants au sein du parc de logements est très variable selon les secteurs, les communes et les quartiers du territoire : de 31,8% à Saint-Omer à plus de 80% dans les communes rurales.

Le poids du parc locatif privé est plus élevé dans le pôle urbain et les communes périurbaines. Il est plus limité dans les communes rurales.

Des structures de parc différenciées selon les communes, tant en termes de typologies que de statuts d'occupation

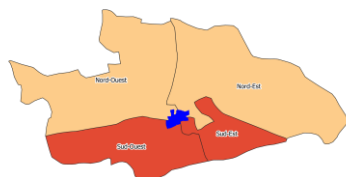
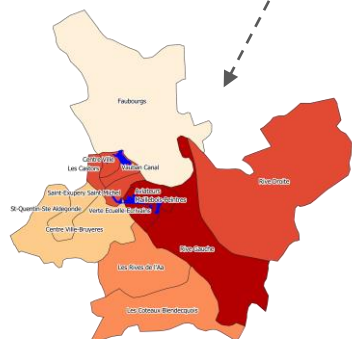
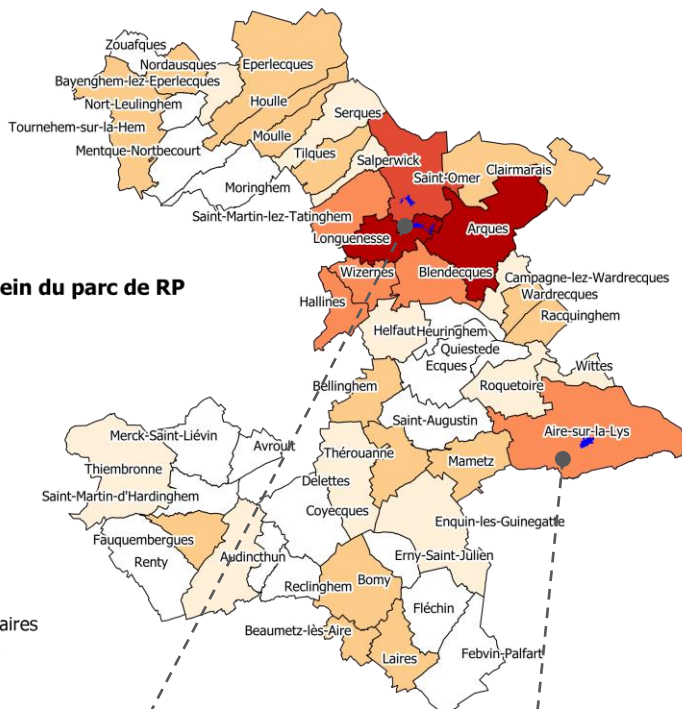
Part de LLS au sein du parc de RP en 2018



CAPSO : **13,1%**

■ Quartiers prioritaires

Source : INSEE 2018



Le parc social est inégalement réparti :

- **35 communes** sur 53 ont des logements sociaux dont un tiers (12) ont moins de 10 logements
- Les logements sociaux sont situés **majoritairement dans les communes du Pôle Urbain et dans le Nord du territoire**
- **L'offre est concentrée dans les 4 communes (75% du parc total, soit 4751 logements)** sur lesquelles sont situés les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- **2 195 logements** sont en QPV, soit **35%** du parc social (RPLS 2020) :
 - **QPV Saint-Exupéry Léon-Blum** (1315 LLS, GIP SNE 2018)
 - **QPV Quai du commerce – Saint-Sépulcre** (516 LLS)
 - **QPV Centre Historique** (258 LLS)

Villes	Nombre de LLS	Taux de LLS par rapport aux RP
Longuenesse	1613	36%
Saint-Omer	1509	22%
Arques	1014	24%
Aire-sur-la-Lys	615	15%



SYNTHÈSE SUR LA STRUCTURE DU PARC

Une progression continue du nombre de logements ces 30 dernières années mais un léger tassement depuis 2013

Sur la période récente, une évolution du nombre de logements différenciée selon les secteurs :

- Une **croissance forte au Nord du territoire**
- Une **croissance faible voire une stabilisation** dans les communes du **Pôle Urbain**

Dans de nombreux secteurs, une progression du nombre de logements supérieure à celle de la population

Une baisse significative de la production de logements mais une reprise observée par les acteurs à partir de 2020 ; une concentration dans le Nord de la CAPSO

Une prédominance des résidences principales :

- Le nombre de résidences secondaires a progressé ces dernières années mais leur poids dans le parc reste limité – sauf sur quelques communes.
- Le taux de vacance est correct à l'échelle de la CAPSO mais il est orienté à la hausse et élevé dans certaines communes et / ou quartiers notamment à Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys.

Une majorité des logements est occupée par leur propriétaire

Le parc locatif privé est quantitativement suffisant mais inadéquat notamment en termes de qualité et de niveaux de loyers.

Le parc locatif social est peu développé au regard des besoins exprimés, il est inégalement réparti sur le territoire et en décalage avec l'évolution de la demande (logements adaptés, petites typologies...)

L'inadéquation de la typologie du parc actuel (nombre de pièces) par rapport à l'évolution de la taille des ménages concerne l'ensemble des segments du parc.

Les structures de parc sont différentes selon les communes et les quartiers, elles sont plus diversifiées dans le pôle urbain, plus monolithique dans les communes rurales. Ce constat est également observable pour les typologies.

→ **Enjeux : lutter contre le développement de la vacance, soutenir la production de logements en optimisant la mobilisation de l'existant et du foncier, diversifier l'offre d'habitat aux différentes échelles, y compris dans les communes plus rurales, pour répondre aux besoins en logements dans la proximité.**

**Besoins
d'intervention dans le
parc existant**

5.2

Un parc relativement récent comparé à la moyenne départementale, excepté à Saint-Omer et dans le sud du territoire

Le parc de la CAPSO est relativement récent :

- **21%** du parc de résidences principales a été construit **avant 1946** (département : 24%)
- **43%** du parc de résidences principales a été construit **avant 1971** (département : 49%)
- **74%** du parc de résidences principales construit **avant 1990** (département : 77%)

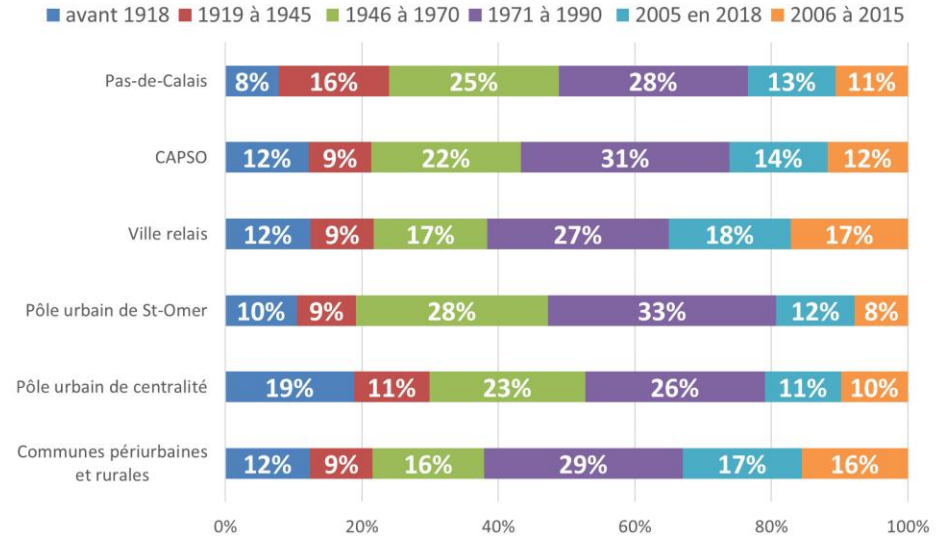
Des disparités importantes entre les communes :

- Une concentration des constructions les plus anciennes à Saint-Omer (34,6% des RP construites avant 1946)
- et dans le sud du territoire (**35,6%** des RP construites avant 1946 à Fauquembergues, **38,9%** à Febvin-Palfart, **36,9%** à Laires...)

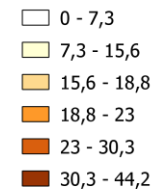
Les besoins de rénovation énergétique sont moindres qu'à l'échelle départementale mais ils existent néanmoins et sont plus marqués dans certains secteurs du territoire.

Répartition des résidences par année de construction

(Source : INSEE 2018)

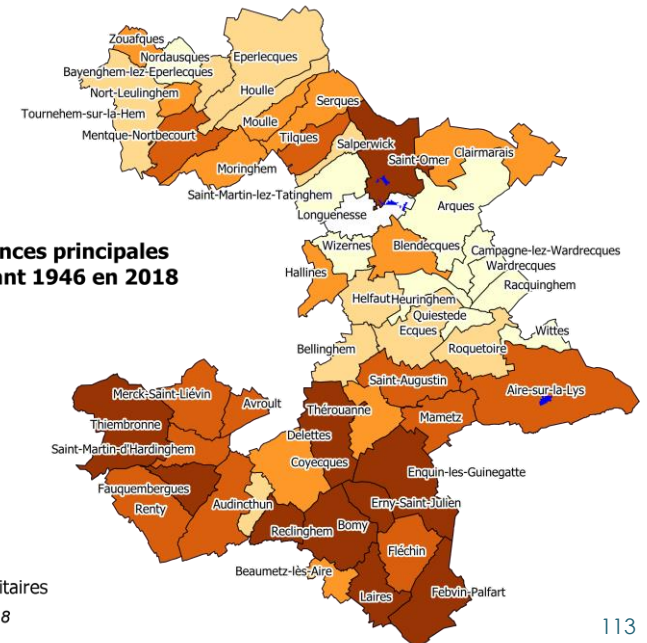


Part des résidences principales construites avant 1946 en 2018

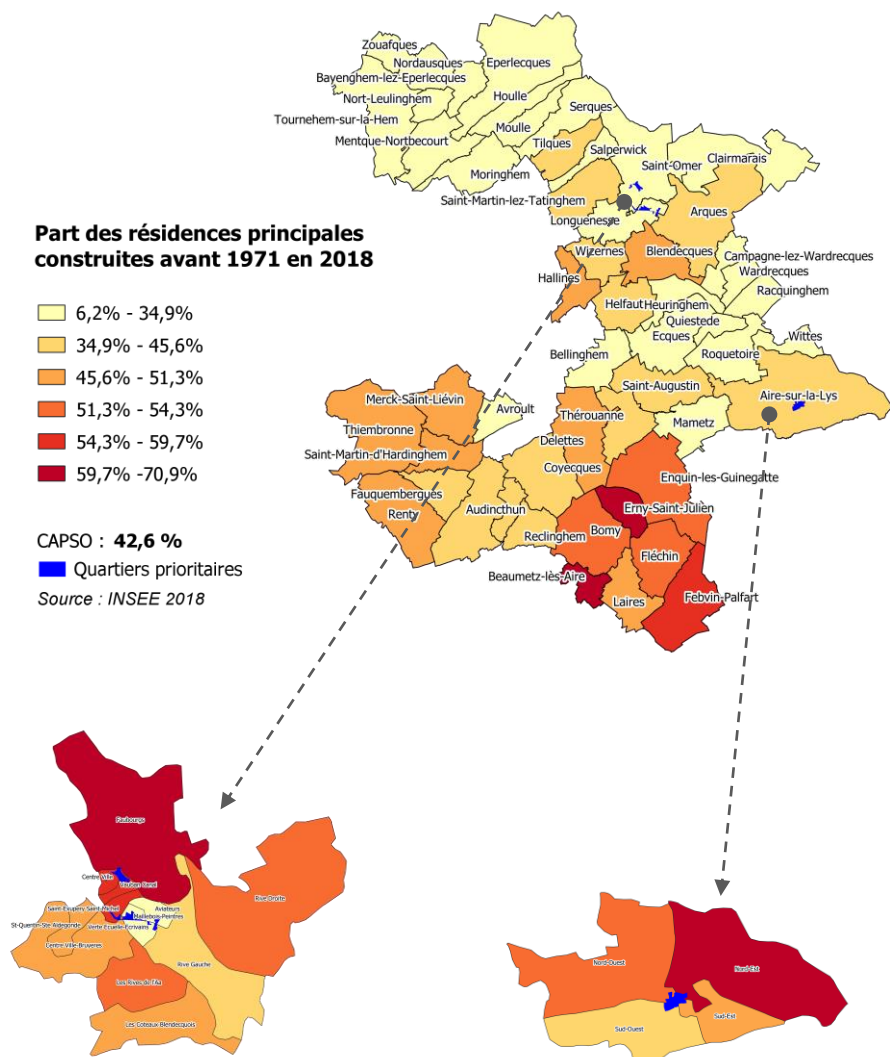


CAPSO : **21 %**
 ■ Quartiers prioritaires

Source : INSEE 2018



Un parc relativement récent comparé à la moyenne départementale, excepté à Saint-Omer et dans le sud du territoire



A l'échelle de la CAPSO, 43% des résidences principales ont été construites avant 1971.

Cette proportion varie selon les communes : elle est notamment plus élevée dans certains quartiers du pôle urbain et dans les communes du sud du territoire.

21% des logements locatifs sociaux sont en étiquette E, F et G

Analyses portant sur 5822 DPE réalisés, soit 92,3 % du parc

21% des logements du parc social sont classés en **étiquette E,F ou G** (826 logements)

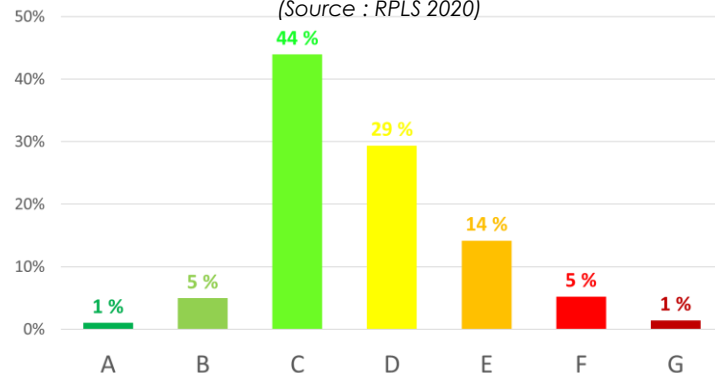
- Soit une proportion comparable à ce qui est observé à l'échelle départementale : **22%** (sur 111442 DPE réalisés, soit 69,1 % du parc)
- Ces logements étiquette EFG sont situés principalement dans le **Nord du territoire (concentrés dans le Pôle Urbain et dans la Vallée de la Lys)**.

Une part relativement faible de logement performants, notamment comparée à la moyenne départementale

- **6%** des logements du parc social de la CAPSO sont classés en **étiquette A ou B** (346 logements)
- **10%** pour le parc social à l'échelle du département

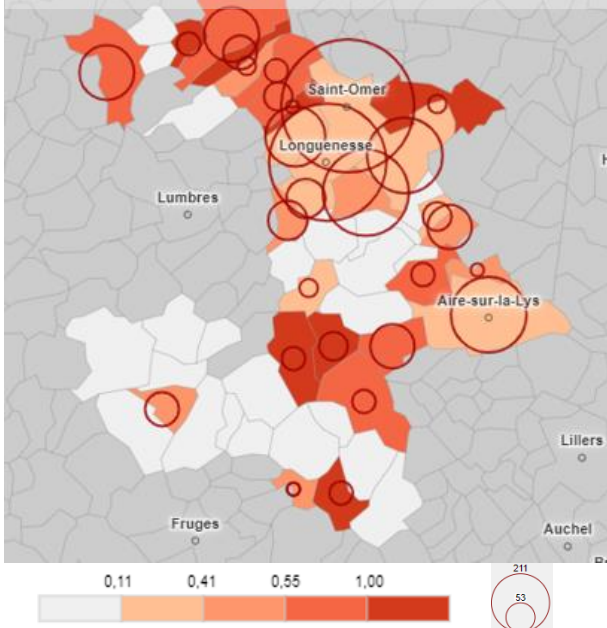
Répartition du parc social selon le DPE énergétique

(Source : RPLS 2020)



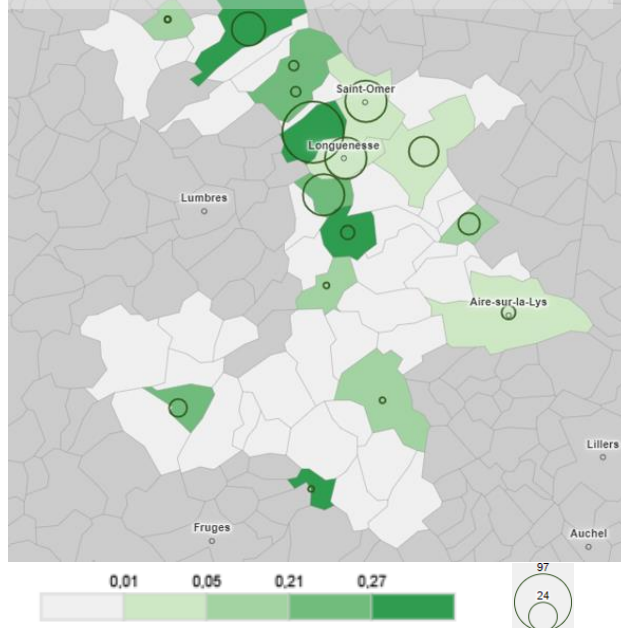
Volume et part des logements classés E,F et G dans le parc social

(Source : RPLS 2020)



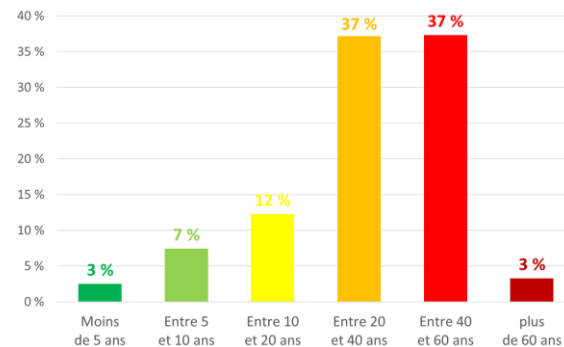
Volume et part des logements classés A et B dans le parc social

(Source : RPLS 2020)



Répartition du parc locatif par tranche d'âge

(Source : RPLS 2020)

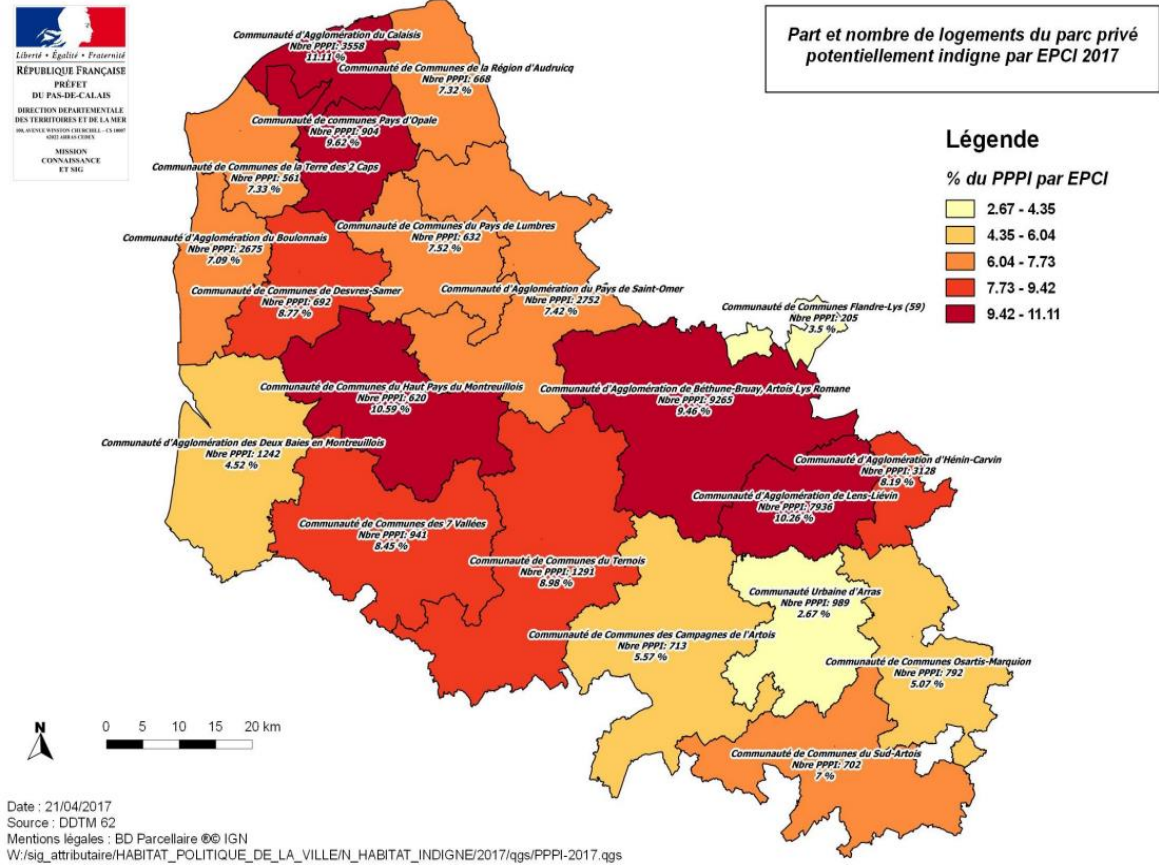


Un poids du parc privé potentiellement indigne dans la moyenne départementale mais des communes avec des taux plus élevés

En 2017, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la CAPSO représente **2 553 logements**, soit **6,7% des résidences principales du parc privé (RPPP)**

- Une **part supérieure à celle du département** : 6,2%
- 4^{ème} EPCI du département en terme de volume de logements potentiellement indigne le plus important
- Près de 6 000 personnes sont concernées

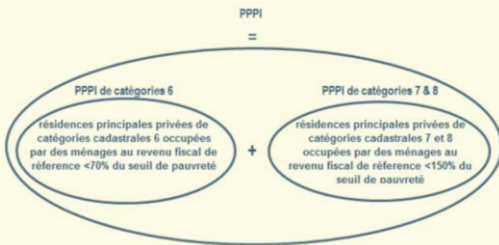
Carte présentant le nombre et la part de logements du Parc privé potentiellement indigne (PPPI) par EPCI



Source : protocole PDHLI

Définition

Les **logements « potentiellement indignes »** correspondent aux logements de catégories 6,7 et 8 dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.



Méthodologie PPPI 2017

Les taux les plus importants d'habitat potentiellement indigne sont observés **en milieu urbain comme en milieu rural**. En effet, si le nombre de cas y est plus faible, l'habitat concerne néanmoins **une part importante du parc rural en raison de l'état général plus dégradé des logements**.

Extrait du protocole PDHLI

Un poids du parc privé potentiellement indigne dans la moyenne départementale mais des communes avec des taux plus élevés

2553 logements potentiellement indignes sur la CAPSO, Certaines communes ont un PPPI relativement plus élevé :

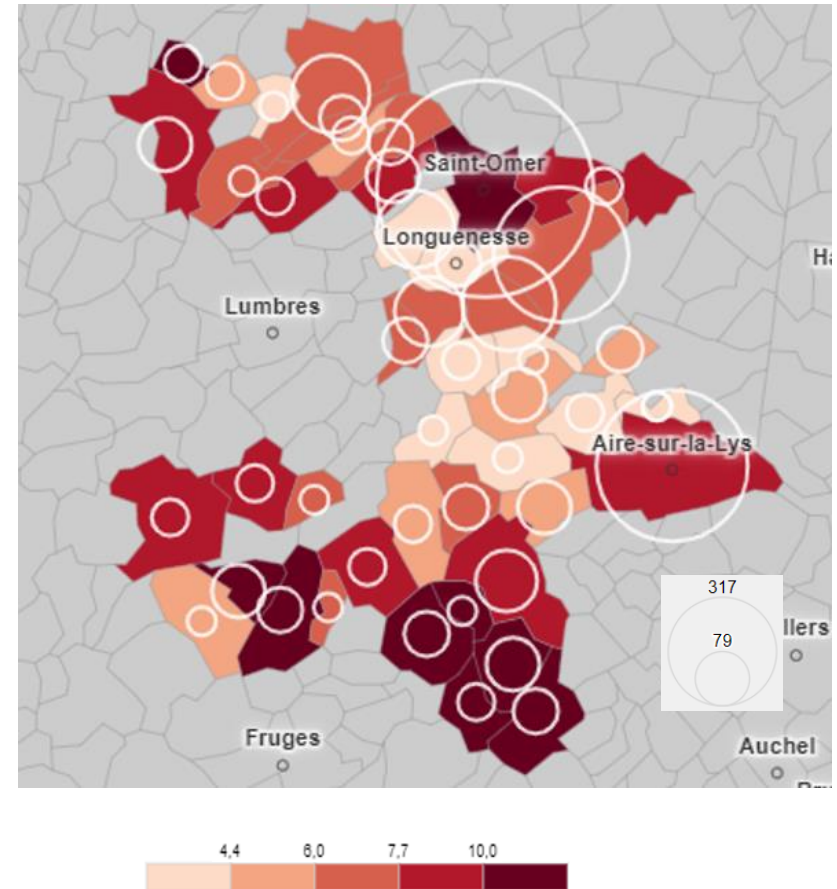
- **Saint-Omer** (10,7%)
- **Les communes du sud du territoire** : Fléchin (18,3%), Laires (15,7%), Febvin-Palfart (14,6%), Bomy (12,9%), Fauquembergues (11,2%), Saint-Omer (10,7%), Audincthun (10,5%), Erny-Saint-Julien (10%)

3 communes concentrent 45% du PPPI de la CASPO : Saint-Omer (608 logements potentiellement indigne), Aire-sur-la-Lys (303), Arques (242).



La CAPSO dispose d'une **cellule de lutte contre l'habitat indigne (LHI)** depuis 2017 dont la mission est de repérer les situations de logement indigne et d'accompagner la mise aux normes des logements et l'amélioration du parc existant. A ce jour, plus de 500 visites ont été effectuées.

Part et volume du PPPI sur les RPPP (Source : PPPI Filocom 2017)



Les caractéristiques du parc privé potentiellement indigne

Une répartition par statuts d'occupation similaire à celle du département :

- **Propriétaires occupants : 37,9%** (Pas-de-Calais : 38,6%)
- **Locataires dans parc privé : 59,3%** (Pas-de-Calais : 58,5%)

Les locataires du parc privé sont davantage concernés : ils représentant près de 60% des situations d'habitat potentiellement indigne et 20% du parc de résidences principales.

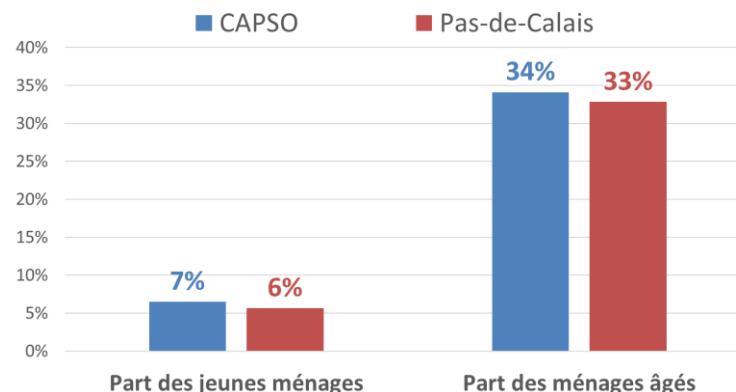
Part du PPPI présentant un **risque de saturnisme infantile** (logements construits avant 1949 avec enfants de moins de 6 ans) : **12,7%** (Pas-de-Calais : 13,2%)

Un taux de suroccupation plus faible qu'à l'échelle du département : **1,76%** sur la CAPSO contre 2,02% sur le département

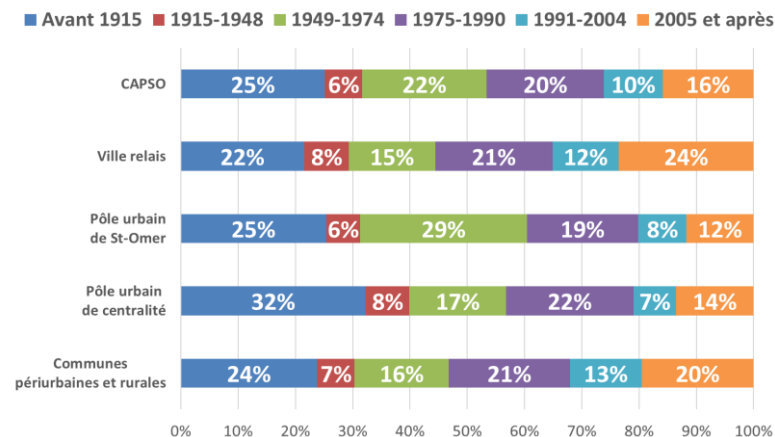
Autres caractéristiques du PPPI

- Epoque de construction : **31%** des logements potentiellement indignes construits **avant 1949**
- Part de logements individuels : **80%**

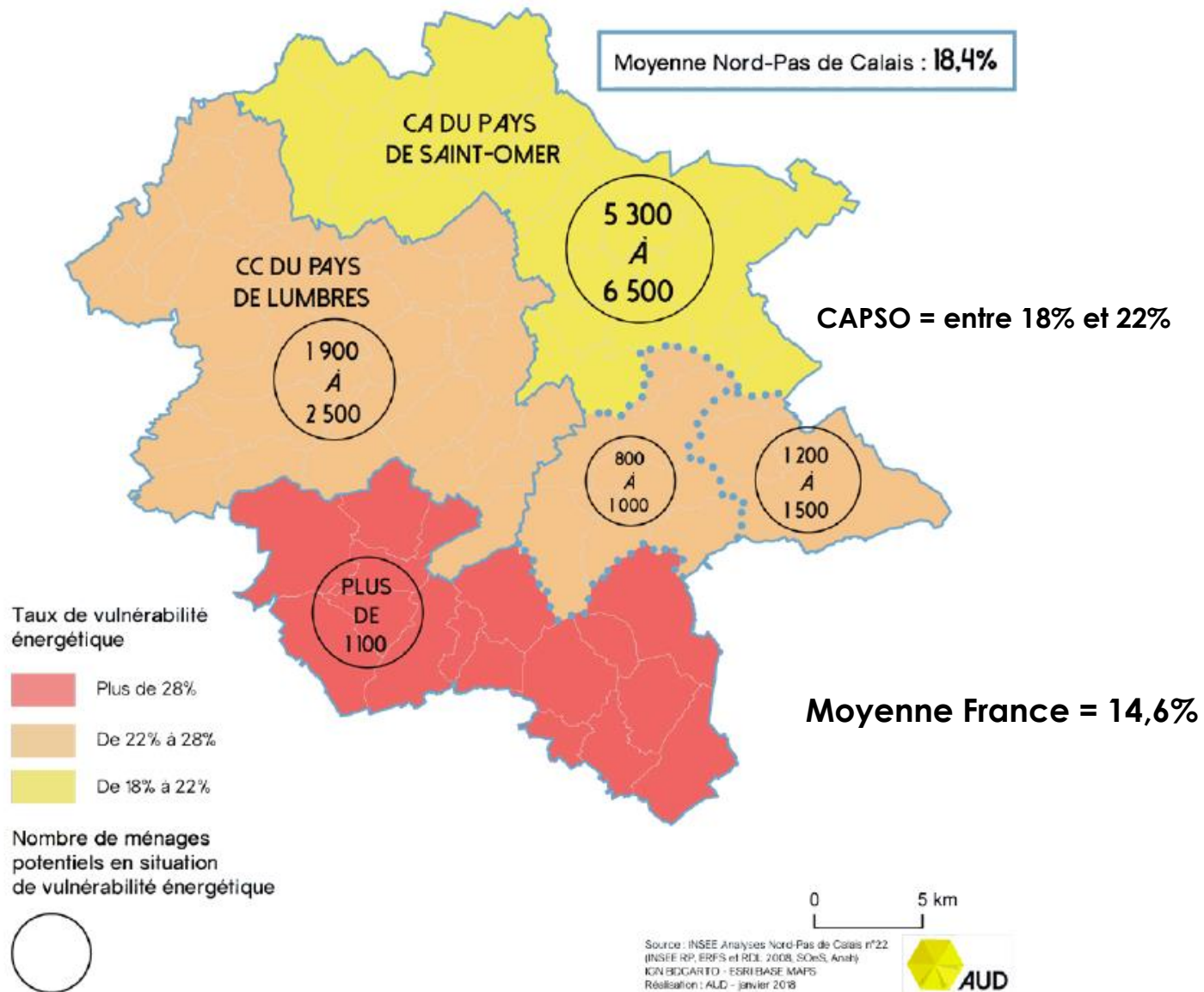
Part des ménages jeunes et âgés au sein du PPPI de la CAPSO et du département (Source : PPPI Filocom 2017)



Part des ménages jeunes et âgés au sein du PPPI de la CAPSO et du département (Source : PPPI, Filocom 2017)



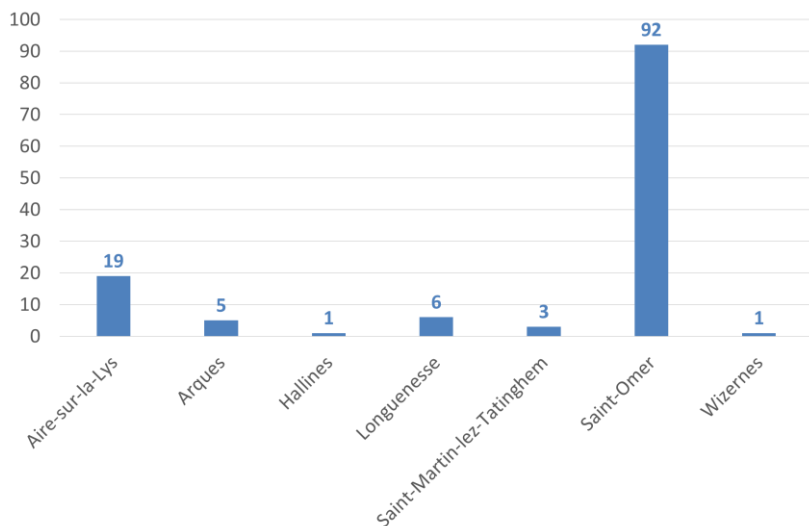
Entre 5 300 et 6 500 ménages en situation de vulnérabilité énergétique



Une concentration des copropriétés fragiles sur la commune de Saint-Omer

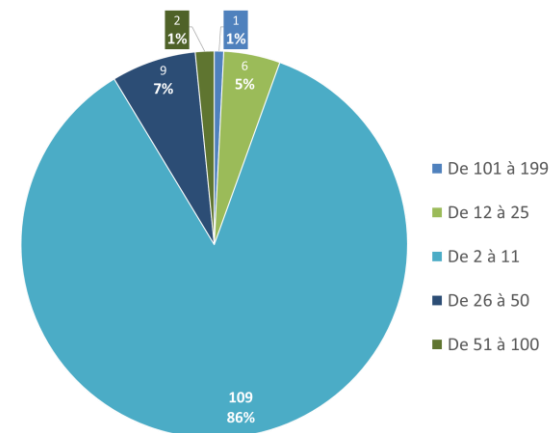
- **127** copropriétés fragiles sont réparties sur la CAPSO
- **92%** se situent **sur 2 communes**
 - **Saint-Omer** (92 copropriétés fragiles)
 - **Aire-sur-la-Lys** (19)

Répartition des copropriétés fragiles selon les communes de la CAPSO (Source : ANAH 2015)

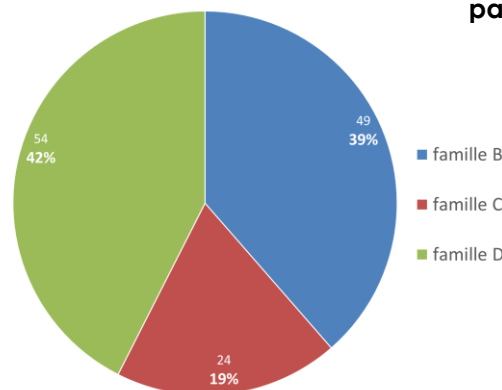


- Une majorité de copropriétés fragiles de petite taille (92% comptent moins de 25 logements)
- **75%** de copropriétés fragiles **construites avant 1974** (avant toutes normes énergétiques)
- **54%** des copropriétés fragiles comptent **au moins 1 logement vacant**
- Une majorité de locataires : 67% des copropriétés comptent au moins 80% de locataires

Répartition des copropriétés fragiles par taille (nombre de logements) (Source : ANAH 2015)



Répartition des copropriétés fragiles par famille (Source : ANAH 2015)

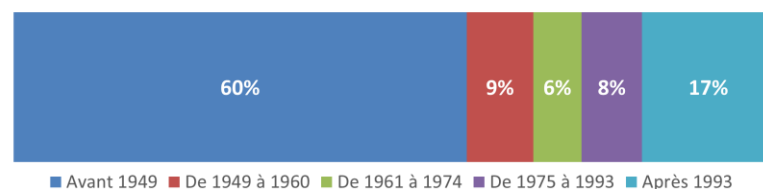


Classification en 4 familles de potentiel de fragilité

Les copropriétés sont réparties de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Source ; Fichiers Infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles – Note méthodologique

Répartition des copropriétés par date de construction (Source : ANAH 2015)



→ Une attention particulière à porter aux copropriétés fragiles concentrées sur la commune de Saint-Omer

Habitat ancien et patrimoine : concilier les enjeux de préservation et d'amélioration énergétique du bâti

Plusieurs **sites protégés** sur le territoire de la CAPSO :

- **Le Site Patrimonial Remarquable d'Aire-sur-la-Lys**
- **Le Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer** (PSMV en cours d'élaboration)



Cité ouvrière de la Cartonnerie (Arques)

Qui bénéficient pour autant de conditions favorables à la rénovation du bâti :



Habitations d'après-guerre, quartier de la rue Pierre Brossolette (Longuenesse)

“

*Les propriétaires peuvent bénéficier des dispositions de la loi Malraux en défiscalisant ou en labellisant leurs travaux « fondation du patrimoine », afin de **diminuer les coûts des travaux** »*

Extrait Porter à Connaissance de l'Etat

“

Aujourd'hui il y a de belles rénovations parce qu'il y a de l'argent (...) on est très sollicité pour trouver du foncier sur St-Omer

Source : Agence Immobilière

“

Ce qui est vraiment génial, je suis sensible à ça, c'est la beauté de la ville, le patrimoine qu'on y trouve.

Source : PO résidant sur le territoire de la CAPSO



Habitation architecture ancienne (Saint-Omer)

PLUi du pôle territorial de Longuenesse – Prescriptions environnementales



SYNTHÈSE ET ENJEUX SUR LES CARACTÉRISTIQUES ET L'ÉTAT DU PARC

- Un parc relativement récent comparé à la moyenne départementale, excepté à Saint-Omer et dans le sud du territoire
 - Entre 5 300 et 6 500 ménages en situation de vulnérabilité énergétique, soit un taux de ménages concernés supérieur aux moyennes départementale et nationale
 - Des besoins en rénovation énergétique dans le parc locatif social (21% des logements en étiquettes E, F et G) ; des actions à engager dans les meilleurs délais compte tenu des nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience (cf. interdiction de location des « passoires thermiques » : G en 2025, F en 2028, E en 2034)
- **Enjeu : poursuivre les actions visant à favoriser la rénovation énergétique des logements**
- Un poids du parc privé potentiellement indigne dans la moyenne départementale mais des communes avec des taux plus élevés
- **Enjeu : poursuivre la politique engagée de lutte contre l'habitat indigne.**

- Une concentration des copropriétés fragiles sur la commune de Saint-Omer et, dans une moindre mesure, Aire-sur-la-Lys
- **Enjeu : développer les actions en direction des copropriété**
- Présence d'habitats anciens présentant des enjeux de patrimoine
- **Enjeu : concilier les enjeux de préservation et de rénovation du bâti**



Des actions d'ampleur et exemplaires engagées par la CAPSO pour améliorer l'état du parc de logements privés et les conditions de logements des ménages qui y sont logés ; des actions à poursuivre, à conforter, voire à compléter en mobilisant des outils complémentaires.

**Zoom sur le parc
locatif social**

5.3

Les points de vue exprimés par les élus sur le parc locatif social

- **De la difficulté pour les communes de la CAPSO d'attirer les bailleurs sociaux et/ou de les amener à rénover le parc social existant**

« **Pour faire venir les BS dans notre village, c'est impossible** [...] il faut aller les supplier, c'est compliqué... le bailleur est un quasi privé : il veut gagner de l'argent avant d'en dépenser. » **Dennebroeucq**

« le problème avec les bailleurs, ce sont les logements énergivores. Les locataires ne parviennent plus à payer leurs factures d'énergie, **et quand on leur demande de rénover ils menacent de vendre** » **Fauquembergues**

« **Il faut accompagner le portage.** Par exemple, pour le projet en question [un projet pour les jeunes ménages], le foncier est déjà acquis. C'est pas facile ça fait déjà 2 ans. On a supporté 130 000 euros, la commune a amené l'assainissement, le réseau d'eau, l'eau pluviale, l'éclairage public, téléphone, fibre... tout est amené. **On est obligé d'arriver avec tout ça chez le bailleur pour qu'il regarde seulement le projet.** » **Fauquembergues**

Rencontres communales

- **Une tension sur le logement social...**
 - Forte demande provenant des **jeunes** et des **personnes âgées** (ces derniers sont très attachés à leur village)
 - Un constat collectif d'un **manque de rotation**

« Une fois que les gens sont là, ils sont bien ils ne bougent pas. Pour avoir un prêt les jeunes ménages ont besoin d'un apport, ce n'est pas possible à 25-30 ans, plus tard, vers 40 ans, oui. »

Campagne-lès-Wardrecques

- **...qui poussent les communes à construire...**
 - **Plusieurs projets en cours, à venir ou souhaités** par une part importante des communes
- **Une volonté collective de construire des logements dans le parc social à destination des personnes âgées**
 - Création de béguinage et/ou d'adaptation des logements existants
 - Reloger les personnes âgées permet de libérer les grands logements

« Les PA se montrent favorables à revendre leur maison dès qu'ils peuvent accéder à un logement adapté de plain pied »

- **Un problème soulevé** cependant : des logements attribués jugés trop petits

« Les PA sont souvent dans des maisons spacieuses avec bcp d'affaires et quand ils visitent un T2 (c'est-à-dire une seule pièce !) alors ils s'effondrent : que faire des affaires ? Où accueillir les soignants ? Et les petits enfants ? » **Wittes**

Demande de logement social : une tension plus forte pour les typologies et les demandes de mutation

- 30,43 % des demandes de logement social sont des demandes de mutation ; elles ne représentent que 23,12% des attributions. **Les demandes de mutation sont donc relativement mal satisfaites.**
- **La tension est particulièrement élevée pour certains profils de demandeurs / de demandes, notamment :**
 - **Les petites typologies : 6,8 demandes pour 1 attribution pour les T2.**
 - **Les logements adaptés pour les seniors.**
 - **Les logements pour les personnes en situation de handicap.**

Ceci s'explique notamment par le fait que l'offre pour répondre à ces demandes est aujourd'hui quantitativement limitée.



Une limite : l'offre de logement n'est pas forcément adaptée (...) on constate un manque de petits logements, un vrai enjeu pour les familles monoparentales et les personnes seules

Source : entretiens acteurs

	Chambre ou T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Total
Demandes à fin 2019	275	673	677	438	74	5	2142
Attributions en 2019	35	99	300	161	39	2	636
Tension (nombre de demandes pour 1 attribution)	7,9	6,8	2,3	2,7	1,9	2,5	3,4

Une proportion limitée de PLA-I dans le parc de logements au regard des caractéristiques de la demande

Près des **75%** du parc correspond à des **logements PLUS**

- Contre **62%** à l'échelle départementale

→ Une **tendance confortée** au regard des logements mis en service entre 2015 et 2020

Une faible proportion de PLA-I

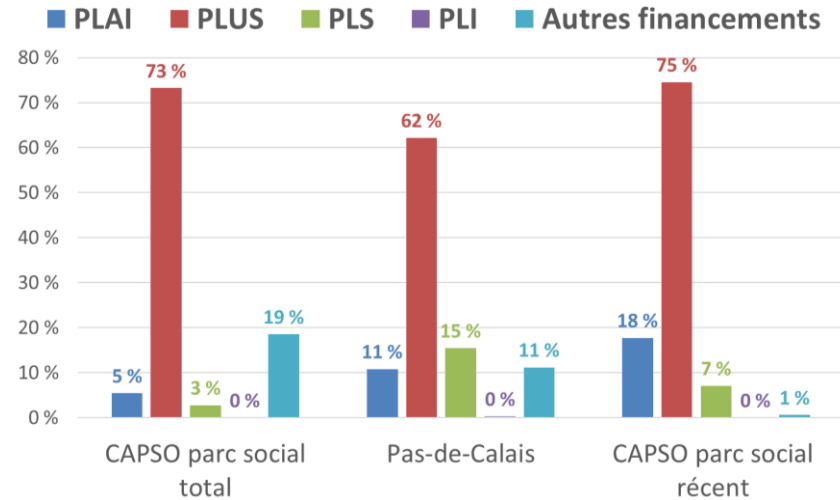
- **5%** de PLA-I sur la CAPSO, **contre 11%** à l'échelle départementale

→ Un **rééquilibrage en cours** dans la production récente mais qui fait évoluer très progressivement le stock de PLA-I :

- **18%** de PLA-I sur le total des nouveaux logements sociaux mis en service entre 2015 et 2020
- **28%** de logements PLA-I agréés entre 2012 et 2020

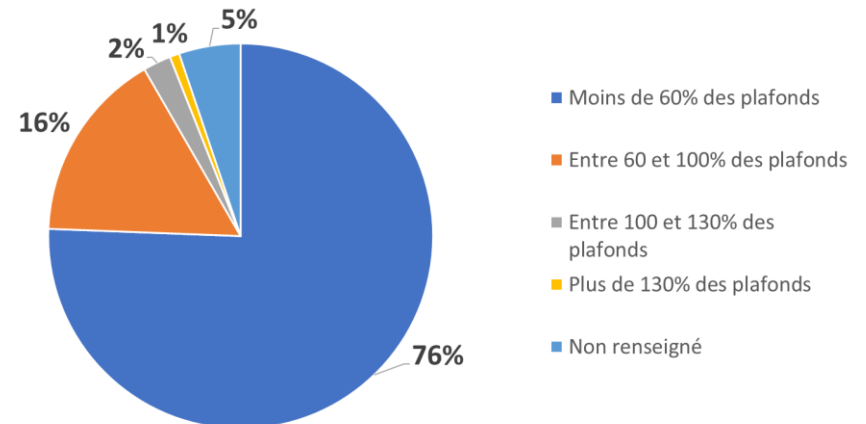
Or, **76%** des demandeurs de logement social sont de par leurs revenus éligibles au PLA-I. A l'inverse, le poids des demandeurs éligibles au PLS est très limité (**3%**).

Répartition du parc locatif par mode de financement (Source : RPLS 2020)



Niveaux de ressources des demandeurs de logement social par rapport aux plafonds de ressources en 2020

(Source : SNE au 31/12/2020)





SYNTHÈSE ET ENJEUX SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Une production récente très limitée, des difficultés rencontrées par les communes pour engager des projets

Des enjeux majeurs de réhabilitation du parc, pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique mais aussi pour améliorer son attractivité dans la durée et ainsi permettre davantage de mixité

Un enjeu de relance de la production de logement social, compte tenu de la progression de la tension

Avec une attention forte sur le phasage (éviter le stop and go) mais aussi sur les produits :

- Des logements financièrement accessibles (PLA-I) davantage que des PLS.
- Des petits logements.
- Logements adaptés pour les seniors et les personnes en situation de handicap.

En s'appuyant sur le nouveau dispositif de cotation de la demande, améliorer l'accès de certains publics au parc locatif social en travaillant de manière partenariale sur les attributions.

Le marché immobilier et foncier



→ [Retour au sommaire](#)

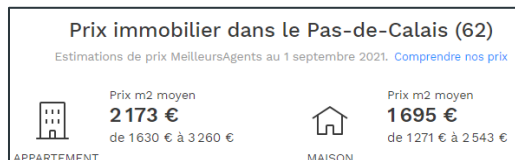
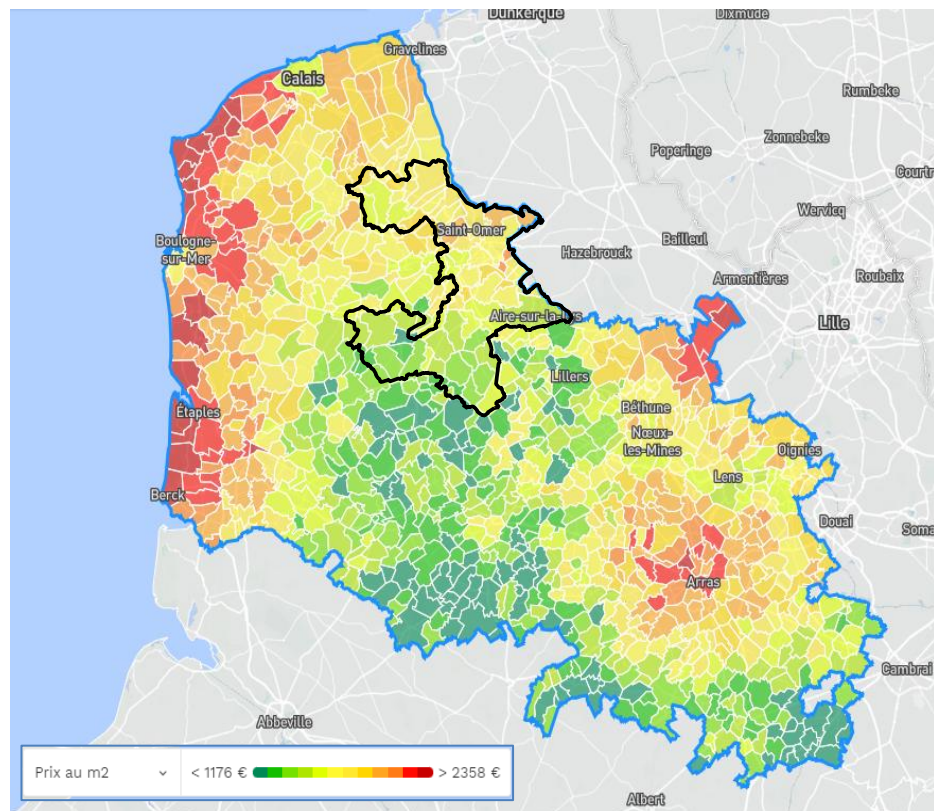
Marché immobilier

6.1

Des niveaux de prix globalement moyens par rapport au reste de la région

- Tout type de bien confondu (neuf/ancien, appartement/maison)
 - **A l'échelle de la CAPSO** : des niveaux de prix moyens allant **de 1182 €/m²** (Beaumetz-lès-Aire) à **1947 €/m²** (Campagne-lès-Wardrecques) pour les maisons
 - Des logements à partir **de 800€/m²** (Fauquembergues)
 - Et jusqu'à **à 3700 €/m²** (Saint-Martin-lèz-Tatinghem)
 - **Comparé au département** : des niveaux de prix intermédiaires entre les communes du littoral et les agglomérations voisines plus importantes
 - A l'échelle du département : des prix allant de **1271€/m²** à **2543 €/m²**

⇒ Un positionnement de marché intermédiaire: une carte à jouer en termes d'attractivité résidentielle dans un environnement territorial élargi



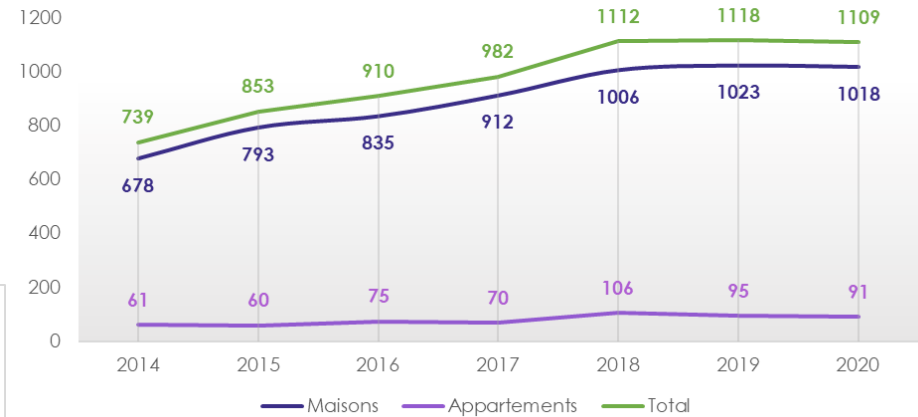
Source :
<https://www.meilleursagents.com>

Sur la période récente, une stabilisation du volume de transactions après une période de hausse entre 2014 et 2018

- Un marché en croissance jusqu'en 2018, puis une stabilisation sur la période récente.

Evolution du nombre de transactions de biens immobiliers à usage d'habitation entre 2014 et 2020

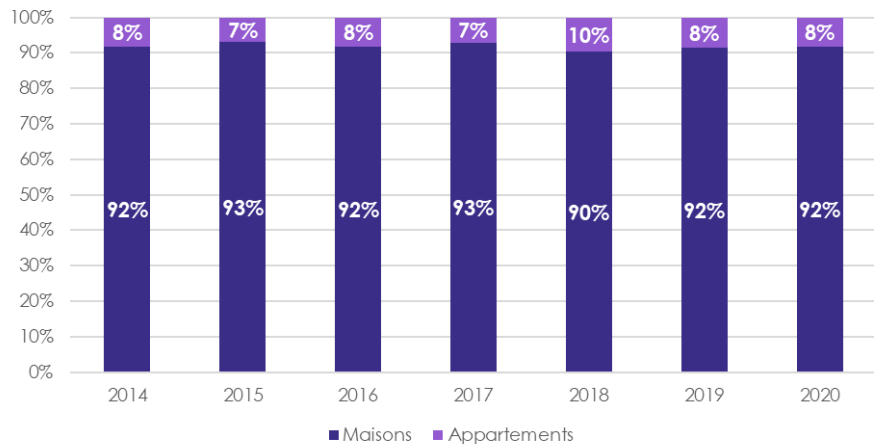
(source : DVF)



- Un marché porté en quasi-totalité par les ventes de maisons, qui représentent 92% des transactions réalisées entre 2014 et 2020

Evolution de la répartition des transactions par types de biens

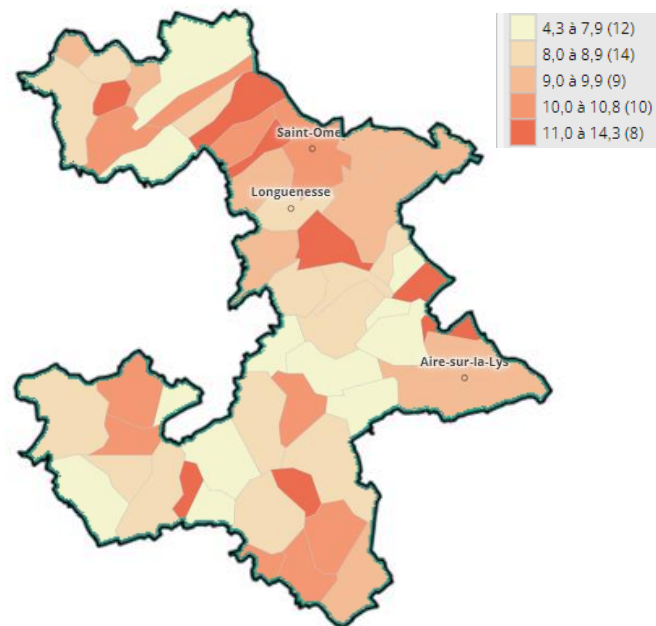
(Source : DVF)



Un marché plus ou moins dynamique selon les secteurs du territoire

- Selon les types de communes (typologie du SCoT), des dynamiques qui varient :
 - Un taux de transaction plus important pour le pôle urbain de St-Omer (9,6 transactions /an/1000 habitants) et le pôle urbain de centralité (9,5 transactions /an/1000 habitants)
 - Un taux de transactions moins important pour les bourgs centres (7,8) et les communes périurbaines et rurales (9,1)
- Un taux de transaction (nombre de transactions par an pour 1000 habitants) compris entre 4,3 et 14,3 selon les communes du territoire.
- Ainsi, certaines communes périurbaines et rurales on un taux de transactions (nombre de transactions par an pour 1000 habitants) significatif, supérieur à 11 transactions/an/1000 habitants :
 - Blendecques, Dennebrœucq, Erny-Saint-Julien, Nort-Leulinghem, Racquinghem, Salperwick, Serques, Wittes...

Nombre de transactions de biens à usage d'habitation par an pour 1000 habitants entre 2014 et 2020(source : DVF)



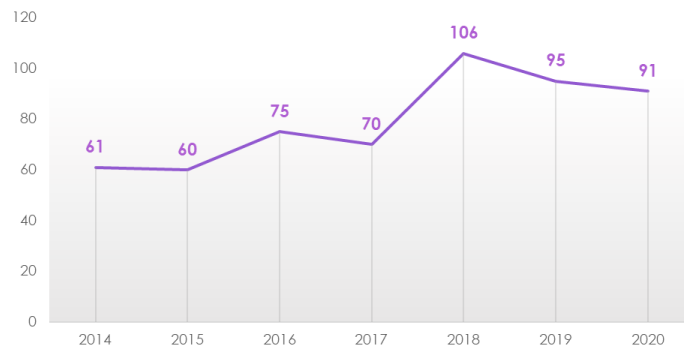
- Les écarts de dynamique immobilière entre les secteurs et les communes témoignent de l'existence de plusieurs micromarchés immobiliers au sein de la CAPSO. Ceci signifie que les actions du PLJH devront être adaptées à la dynamique de ces différents secteurs.**

Commune	Nombre de ventes appartements + maisons entre 2014 et 2020	Part du volume total de transactions de la CAPSO	Population municipale 2018	Taux de transaction (nombre de ventes appartements + maisons / an / 1000 hab entre 2014 et 2020)
CAPSO	6823	100%	105169	9,3
1. Pôle urbain de St-Omer	2813	41%	41645	9,6
2. Pôle urbain de centralité	649	10%	9772	9,5
3. Bourg centre	315	5%	5735	7,8
4. Communes périurbaines et rurales	3046	45%	48017	9,1

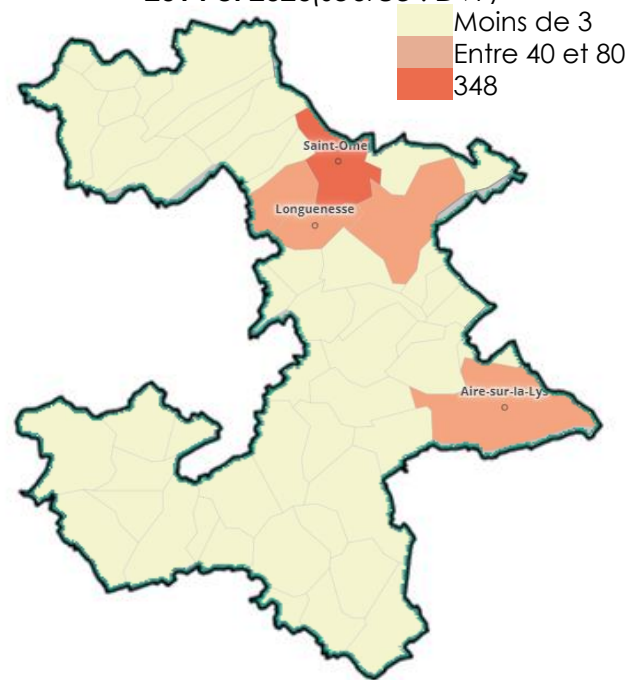
Zoom sur les appartements : un faible volume de transactions, en légère hausse

- Une hausse du volume de transactions en 2018, et une légère tendance à la baisse depuis.
- **Un volume de transactions d'appartements faible, et concentré dans certains secteurs du territoire** : des transactions d'appartements globalement concentrées dans 5 communes du territoire : Saint-Martin-lez-Tatinghem, Aire-sur-la-Lys, Arques, Longuenesse et Saint-Omer.
- Des prix au m² relativement stables, mis à part pour l'année 2018.
- **En 2020** : une surface médiane de **58m²** et un prix de **1476€/m²**
- A noter : un marché porté par l'ancien ; des biens en VEFA représentant 4% des transactions d'appartements entre 2014 et 2020
- A noter : Un impact possible de la fin du dispositif Pinel en zone B2 depuis fin 2018 sur l'évolution de la production de logements.

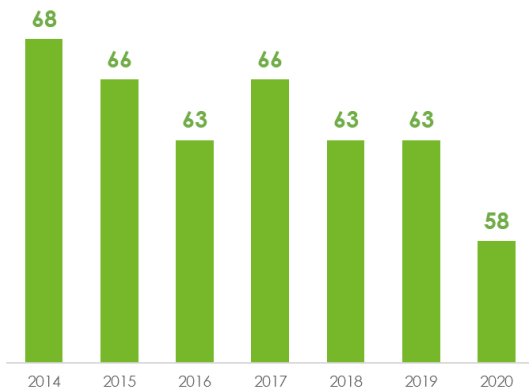
Evolution du nombre de transactions d'appartements entre 2014 et 2020
(source : DVF)



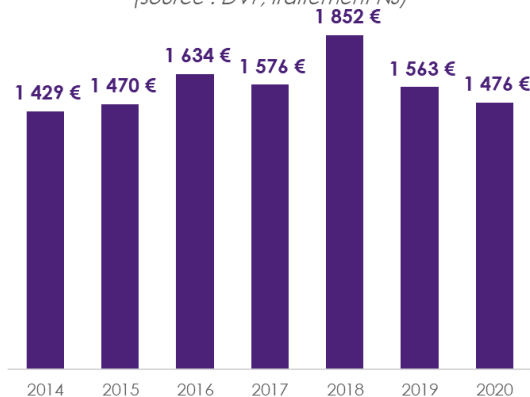
Nombre de transactions d'appartements entre 2014 et 2020 (source : DVF)



Surface médiane des appartements vendus entre 2010 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Prix au m² médian des appartements vendus entre 2010 et 2020
(source : DVF, traitement NS)

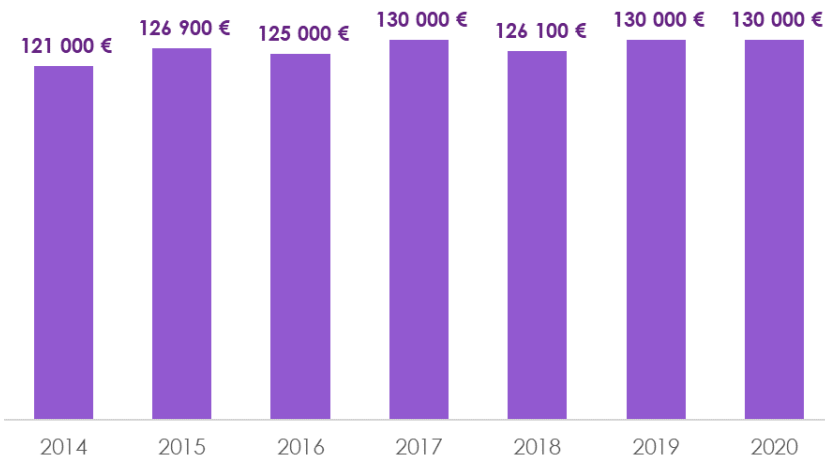


Zoom sur les maisons : un volume de transactions important, en hausse ces dernières années

- Un marché des maisons en hausse ces dernières années.
- Les communes périurbaines et rurales concentrent près de la moitié des transactions de maisons de la période 2014 – 2020 avec un taux de transactions en moyenne annuelle de 9,1 transactions pour 1000 habitants.
- Des surfaces globalement stables, autour de 90m².
- Des prix très légèrement orientés à la hausse , passant de 121 000€ en 2014 à 130 000€ en 2020 (soit une augmentation de 7%).

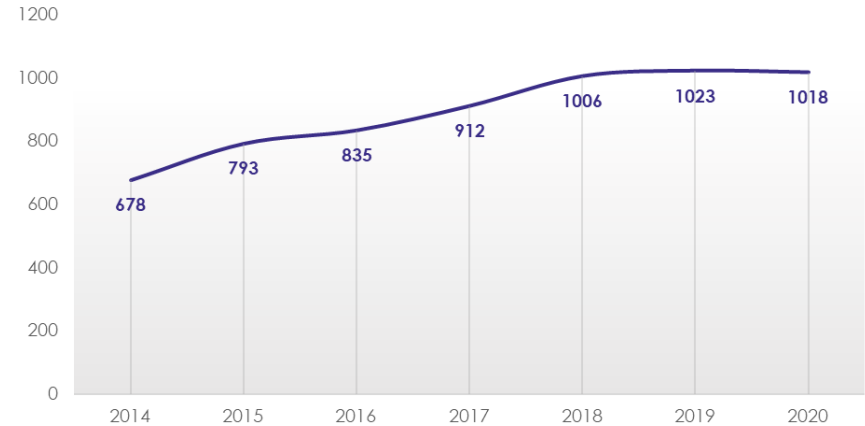
Valeur foncière médiane des maisons vendues entre 2010 et 2020

(source : DVF, traitement NS)



Evolution du nombre de transactions de maisons entre 2014 et 2020

(source : DVF)



Polarité (SCoT)	Nombre de transactions de maisons en moyenne annuelle pour 1000 habitants entre 2014 et 2020	Total général	Part du total
1. Pôle urbain de St-Omer	7,9	2300	37%
2. Pôle urbain de centralité	8,9	609	10%
3. Bourg centre	7,8	314	5%
4. Communes périurbaines et rurales	9,1	3042	49%
CAPSO	8,5	6265	100%

Zoom sur les maisons : des prix contrastés selon les communes

- **Des prix plus ou moins élevés selon les communes du territoire**
 - De moins de 70 000€ à Erny-Saint-Julien à plus de 175 000€ à Wittes.
 - Un prix qui dépend notamment de la qualité du parc de logements, ce qui explique que les prix des maisons anciennes soient moins élevés dans les villes historiques (Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys)
- **Des prix globalement en hausse sur l'ensemble de la CAPSO, avec des contrastes selon les communes du territoire**
 - Globalement, une hausse des prix dans le nord est du territoire, et une baisse dans le sud ouest du territoire. Des exceptions pour certaines communes, notamment Bomy (+91%, hausse importante à mettre en lien avec l'augmentation de la surface des biens vendus), Laires (+52%, malgré une diminution de la surface des biens vendus) et Febvin-Palfart (+33%, avec une surface des biens vendus globalement stable)

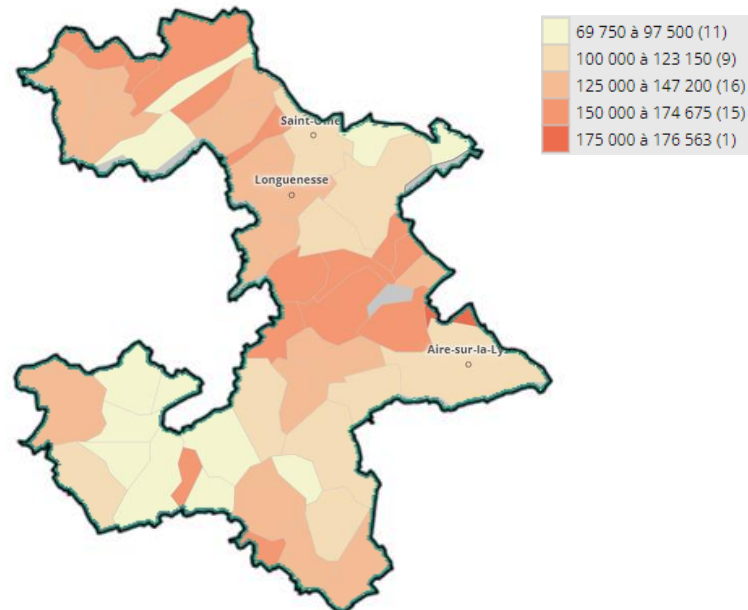
« Les communes du pôle urbain sont les plus recherchées (Longuenesse, St-Martin-lès-Tatinghem, Campagne-lès-Wardrecques, Arques, et Tilques car il y a la rocade à côté (...)) **Le cadre aussi compte mais il faut que ça soit bien desservi, c'est toujours lié aux axes routiers.**

Extrait entretien aménageur foncier Terr'Immo

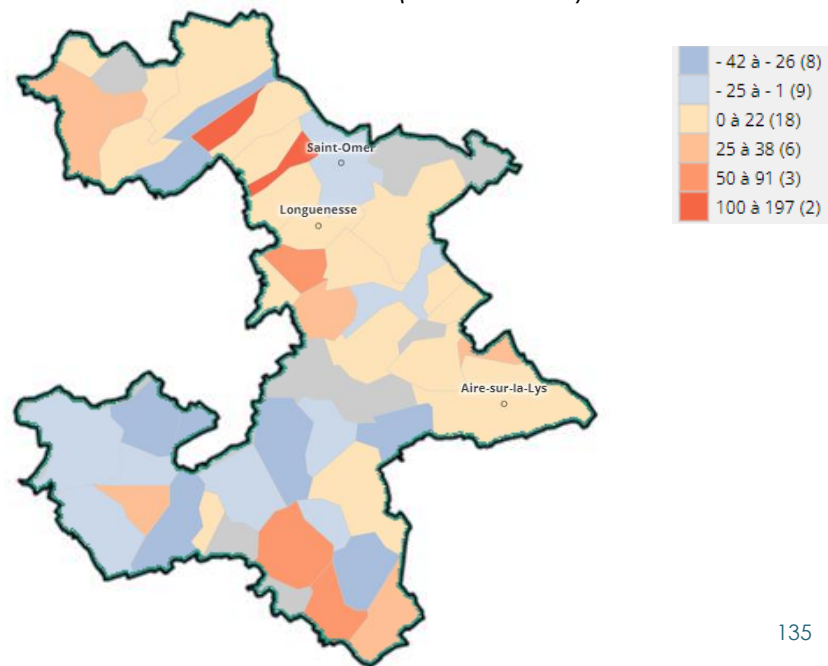
« [...] Cette différence de prix peut s'expliquer du fait de l'ancienneté du parc de logements à Saint-Omer qui influe sur les prix : 92% des logements de la commune ont été construits avant 1974 (avant toutes normes énergétiques), alors qu'ils représentent 65% des logements du parc des autres communes du pôle urbain.

Extrait Observatoire Foncier et Immobilier 2020, AUD

Prix médian des maisons vendues en 2020 (source : DVF)



Evolution (en %) du prix médian des maisons vendues entre 2014 et 2020 (source : DVF)



Un marché qui se tend, notamment dans le cœur urbain et le nord du territoire

Des prix qui sont restés relativement stables jusqu'en 2020

Selon les données fournies par les notaires, un prix médian entre juillet et septembre 2021 de 1.400 € / m², soit globalement stable par rapport à 2020 (1.360 € / m²)

Une tension évoquée dans la presse et par les agents immobiliers qui ne s'est pas encore traduite dans les prix.

Par rapport aux diagnostics réalisés il y a quelques années, il est observé un regain d'intérêt des opérateurs et des investisseurs notamment privés pour le territoire.

“

Des ménages qui viennent de Lille (...) pour eux des différences de prix énormes : les prix leur semblent dérisoire (...) on a un effet d'augmentation de prix (...) entre mai et septembre 2021, des estimations revues à la hausse entre 5 et 7% Source : Agence Immobilière

L'immobilier en ébullition dans l'Audomarois : il y a plus d'acheteurs que de vendeurs

L'immobilier sur le secteur de l'Audomarois se porte bien, merci pour lui. Le marché est sous tension, les acheteurs sont plus nombreux que les vendeurs. Certains craignent même qu'à ce rythme, la bulle finisse par craquer.

Anthony Berteloot | Publié le 15/10/2021

En tension

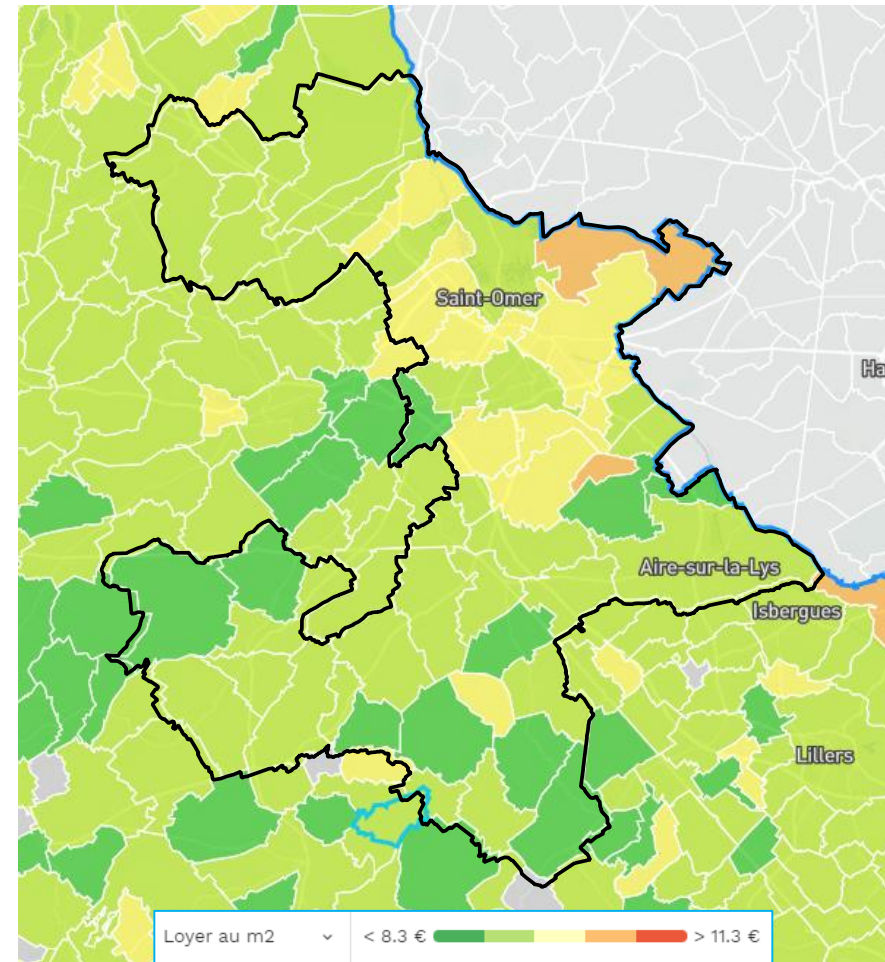
Le marché de l'immobilier audomarois est en tension. « *On a beaucoup d'acquéreurs et pas assez de biens à mettre en face* », déplore Monica Goidin, de L'Immobilier de Saint-Omer, à Blendecques. « *Nous aurons plus de transactions cette année qu'en 2019* », observe Antoine Lallau, directeur de l'agence Plaza Immobilier de Saint-Omer, sachant que 2020 avait malgré tout déjà été « *une bonne année*. » Des ventes se réalisent parfois avant même que l'annonce ne soit parue, « *on suit donc les clients et on propose plus vite* », indique le professionnel. Vincent Lourme, de l'Immobilier de France, a noté que l'emballement s'est renforcé après le 15 août : « *On a vendu récemment une habitation dans le marais. L'annonce a été publiée dans la nuit, le lendemain on était submergés d'appels.* » C'est un client lillois qui remportera le gros lot, « *au prix du vendeur* ». Symbole d'une catégorie de clients poussés par les confinements à viser la verdure de certains secteurs.

Source : extrait de la Voix du Nord, 15/10/2021

Un parc locatif privé avec des niveaux de loyer plus élevés dans le pôle urbain

De niveaux de loyer dans le parc privé qui varient selon le secteur considéré :

- Entre **9 et 11 €/m²** en moyenne dans la **pôle urbain**
- entre **8 et 9 €/m²** en moyenne dans la **partie Sud**



Quelles sont les capacités d'achat des ménages du territoire ?

- Les biens du territoire restent globalement financièrement accessibles. **En revanche, la question de l'état des biens et des capacités financières pour entretenir les biens constitue un enjeu pour le territoire.**

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Revenus nécessaires	% ménages éligibles	Revenus nécessaires	% ménages éligibles
CAPSO	1 094 €	93%	1 606 €	87%
Saint-Omer	1 060 €	93%	1 272 €	92%
Aire-sur-la-Lys	872 €	94%	1 482 €	90%
Arques	1 026 €	93%	1 507 €	89%
Longuenesse	1 803 €	80%	1 687 €	84%
Saint-Martin-lez-Tatinghem			1 661 €	84%
Blendecques			1 470 €	90%
Serques			1 713 €	83%
Wizernes			1 785 €	81%
Racquinghem			1 795 €	81%
Éperlecques			1 853 €	78%
Helfaut			1 915 €	76%
Roquetoire			1 976 €	73%
Ecques			2 100 €	68%

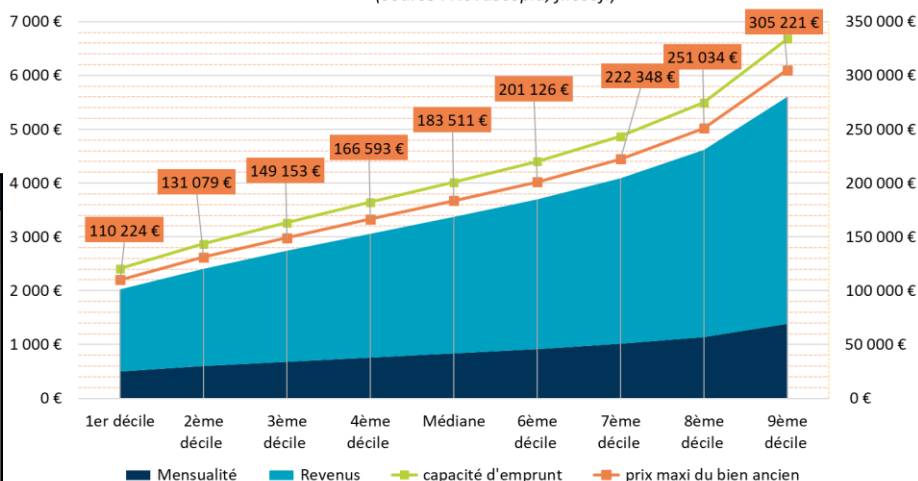
Méthodologie :

La simulation de l'acquisition intègre :

- Le prix d'achat
- Les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf)
- Des frais financiers (taux d'intérêt à 1,20% pour un emprunt sur 20 ans)
- Un apport financier de 10% du prix d'achat
- Un taux d'endettement à 33% (maximum légal)

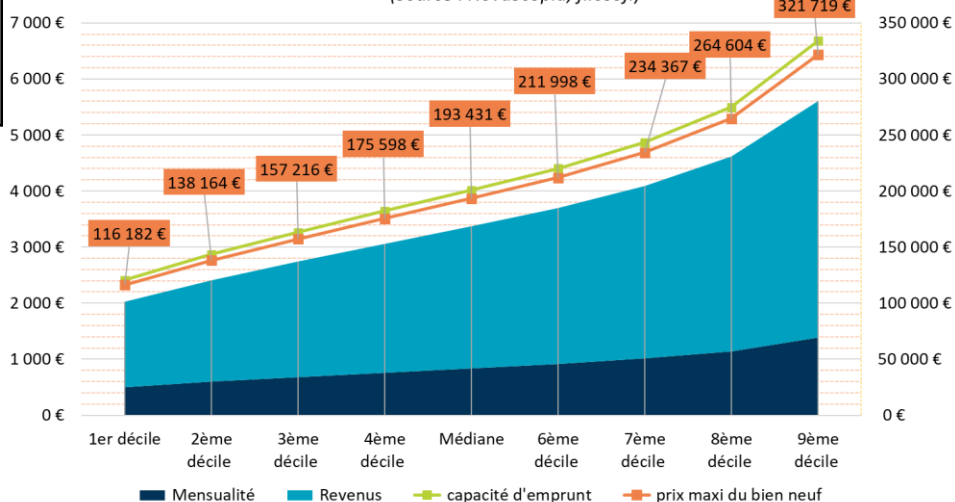
Capacités d'emprunt des ménages et prix maximum des biens potentiellement accessibles dans l'ancien

(Source : NovaScopia, filosofi)

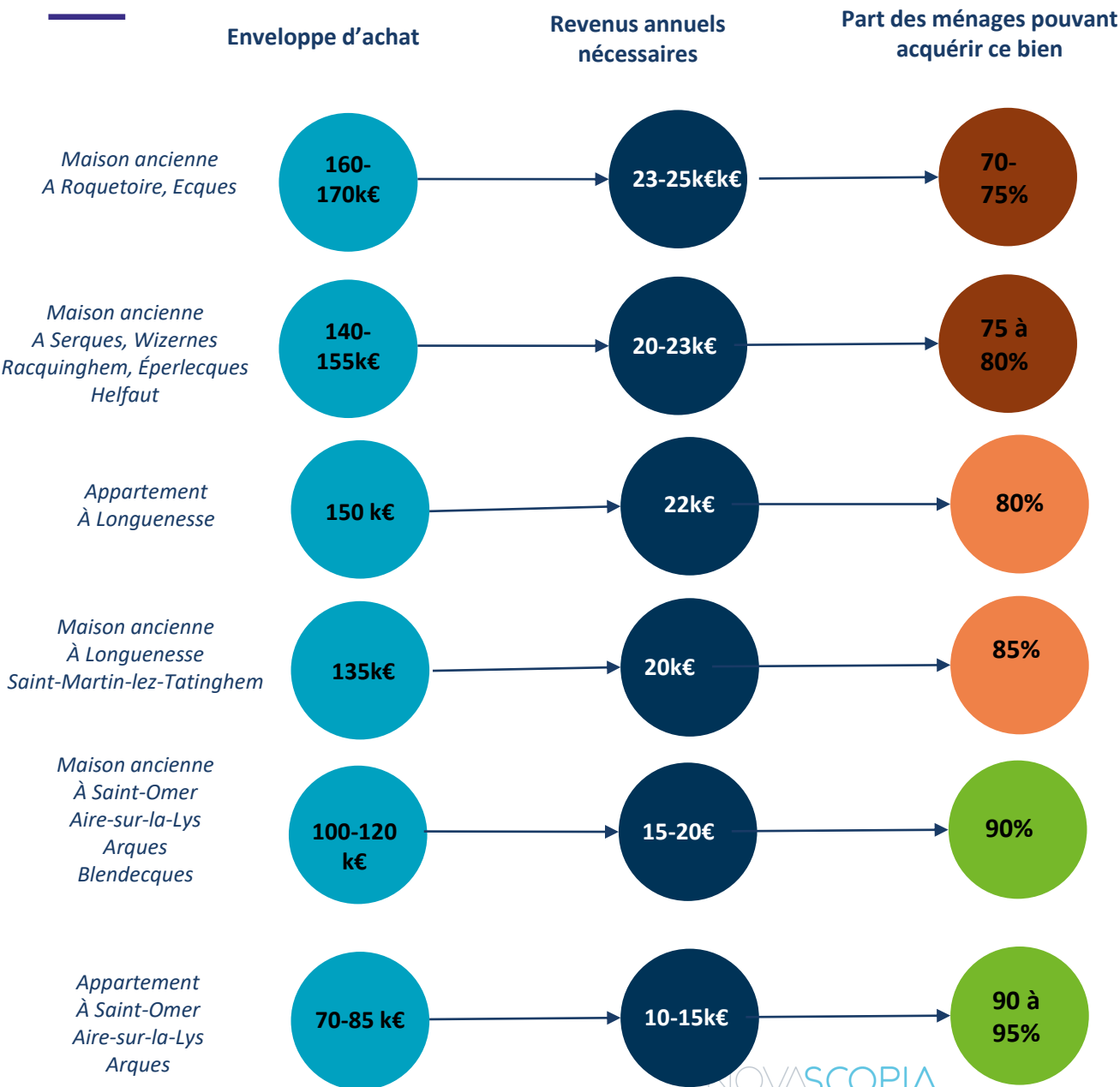


Capacités d'emprunt des ménages et prix maximum des biens potentiellement accessibles dans le neuf

(Source : NovaScopia, filosofi)



Qui peut accéder à la propriété sur la CAPSO ?



- La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux montre qu'une grande partie de ces derniers sont en capacité d'accéder à la propriété.
- A noter que cette méthodologie ne tient pas compte du statut vis-à-vis de l'emploi (CDI nécessaire pour emprunter...).

MÉTHODOLOGIE

La simulation de l'acquisition intègre :

- Le prix d'achat
- Les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf)
- Des frais financiers (taux d'intérêt à 1,20% pour un emprunt sur 20 ans)
- Un apport financier de 10% du prix d'achat
- Un taux d'endettement à 33% (maximum légal)

Des biens qui restent financièrement accessibles mais des freins possibles

- Ce qui pose question au-delà de l'accessibilité financière
 - **Capacité financière des ménages à réaliser des travaux et à entretenir dans la durée le bien**
 - **Disponibilité des biens (logement accessible en centre-ville, logement de qualité pour jeunes séniors)**
 - Le durcissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers depuis janvier 2022.



Une demande pour du plain-pied en centre-ville mais très dur à trouver (liste de clients en attente)

Source : Agence Immobilière

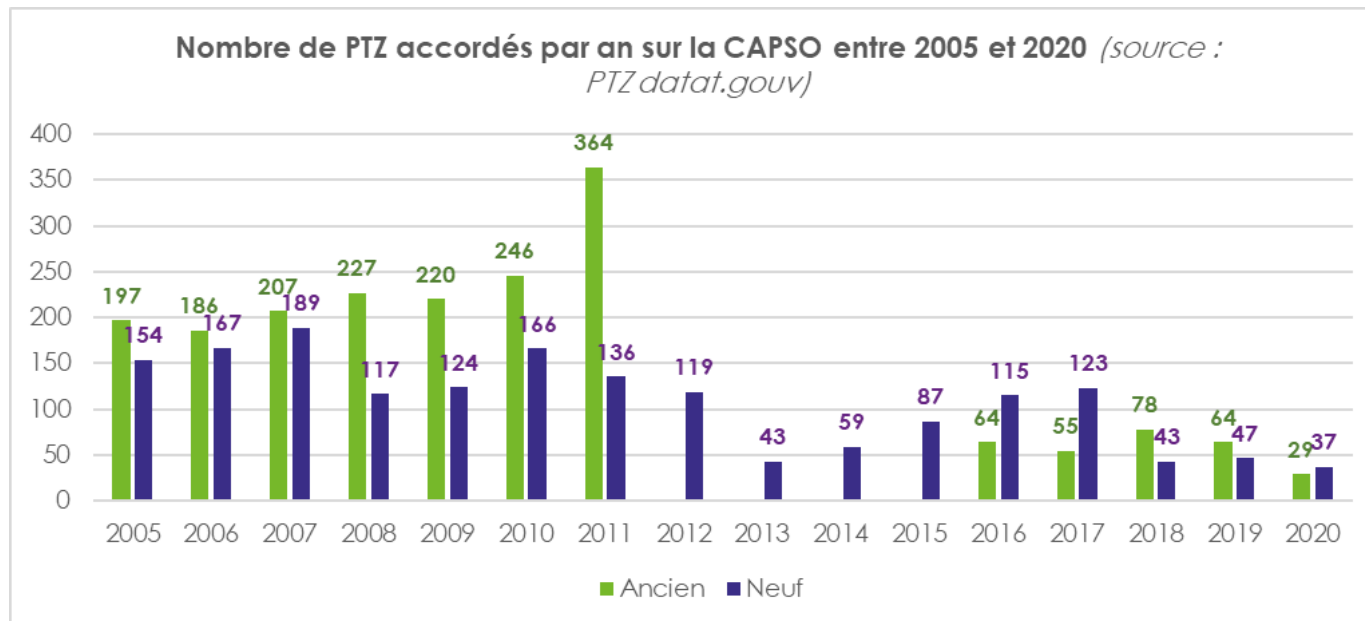


Listing de clients en attente qui souhaite du neuf : ceux qui achètent pour habiter (clientèle senior), et les investisseurs bailleurs (>40 ans, logique de stratégie en cas de décès du conjoint) dans un rayon de 30 km autour de St-Omer

Source : Agence Immobilière

Une mobilisation du Prêt à Taux zéro relativement faible et en baisse ces dernières années

- Le nombre de PTZ a connu de fortes variations suivant les évolutions de sa réglementation :
 - Jusqu'en 2012, le PTZ est plus utilisé car il est ouvert au neuf et à l'ancien, avec ces conditions de ressources peu restrictives (voire sans condition de ressource en 2011 et 2012).
 - Par la suite, l'ancien est exclu du PTZ et les conditions de ressources sont rétablies.
 - En 2015, l'ancien est à nouveau éligible selon les zones géographiques et sous condition de travaux.
 - Sur le territoire de la CAPSO, le PTZ est aujourd'hui assez peu mobilisé. On observe une baisse du nombre de PTZ depuis 2016, en lien avec l'évolution du PTZ.



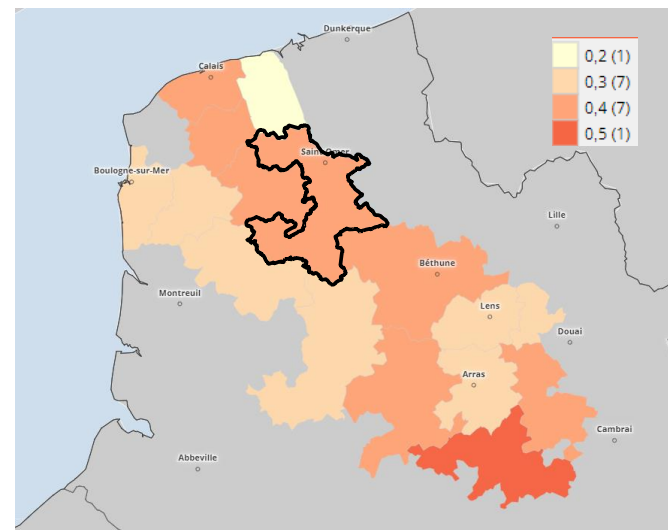
A noter :

- Au vu des données disponibles, il n'est pas possible d'analyser la répartition à l'échelle communale.
- Les PTZ ces dernières années sont concentrés sur les communes d'Aire-sur-La-Lys et Eperlecques

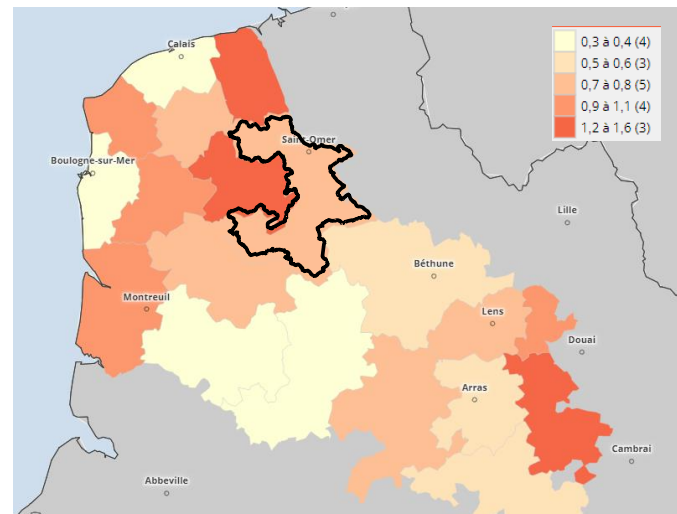
Une mobilisation du Prêt à Taux Zéro dans la moyenne des EPCI du département

- Afin de comparer la primo-accession sur le territoire avec l'échelle départementale et les EPCI voisins, on mesure le nombre de PTZ accordés pour 1 000 habitants.
- Cette comparaison montre que la CAPSO se situe dans la moyenne départementale, avec un taux de **0,4 PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants /an** (identique à la moyenne départementale), et **0,7 PTZ dans le neuf pour 1000 habitants /an** (identique à la moyenne départementale)
- Cette comparaison montre que la primo-accession dans l'ancien sur la CAPSO est dans la moyenne voire légèrement supérieure aux autres EPCI du département, et légèrement moins développée dans le neuf que les EPCI voisins.

Nombre de PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants/an entre 2014 et 2020 (source : PTZ opendata)



Nombre de PTZ dans le neuf pour 1000 habitants/an entre 2014 et 2020 (source : PTZ opendata)





SYNTHÈSE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

- Sur la période récente, une stabilisation du volume de transactions après une période de hausse entre 2014 et 2018 ; une dynamique immobilière très différenciée selon les communes

→ **Les écarts de dynamique immobilière entre les secteurs et les communes témoignent de l'existence de plusieurs micromarchés immobiliers au sein de la CAPSO. Ceci signifie que les actions du PLJH devront être adaptées à la dynamique de ces différents secteurs.**

- Des niveaux de prix globalement dans la moyenne régionale (hors MEL) et qui restent globalement accessibles mais...
- En légère hausse pour les maisons ; un marché qui se tend, notamment dans le cœur d'agglomération et les communes du nord, voire les communes du sud périurbaines du pôle urbain (Ecques, Heuringhem...).
- Un sujet sur la sous-estimation des travaux par certains acheteurs.

- D'autres freins pour l'accession à la propriété :
 - **Capacité financière des ménages à réaliser des travaux et à entretenir dans la durée le bien**
 - **Disponibilité des biens (logement accessible en centre-ville, logement de qualité pour jeunes seniors)**
 - Le durcissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers depuis janvier 2022.

Un niveau de primo-accession dans le neuf et dans l'ancien dans la moyenne départementale

Marché foncier

6.2

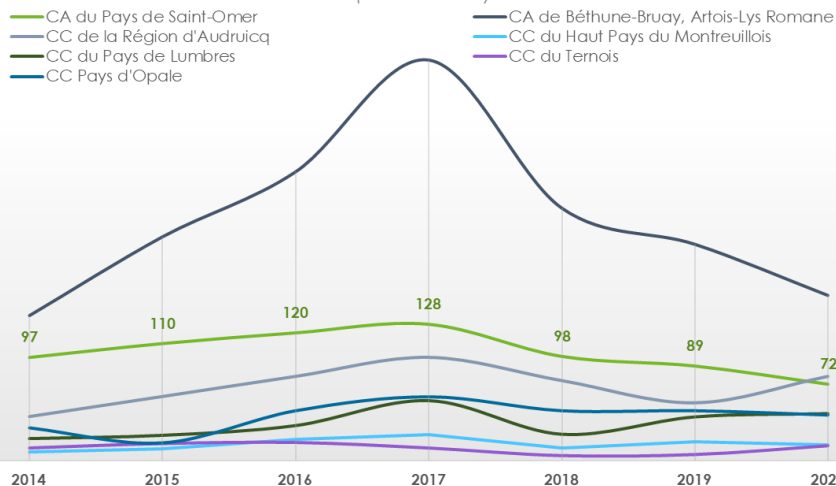
Une dynamique de ventes de terrains à bâtir dans la moyenne départementale

- En valeur absolue, la dynamique de vente de terrains à bâtir est supérieure à celles de la plupart des EPCI voisins, mis à part la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane
- Entre 2014 et 2020, en moyenne 102 terrains à bâtir ont été vendus en moyenne par an :
 - Contre 227 pour la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane
 - 69 pour la CC de la Région d'Audruicq
 - 15 pour la CC du Haut Pays du Montreuillois
 - 35 pour la CC du Pays de Lumbres
 - 12 pour la CC du Ternois
 - 42 pour la CC Pays d'Opale

- En revanche, rapporté au nombre d'habitants en 2018, la dynamique de la CAPSO se situe plutôt dans la fourchette basse des EPCI voisins
- Elle se situe au même niveau que la moyenne départementale (1 terrain/an pour 1000 habitants)
- La CC de la Région d'Audruicq connaît la dynamique la plus élevée, tandis que la CA de Béthune connaît une dynamique plutôt faible

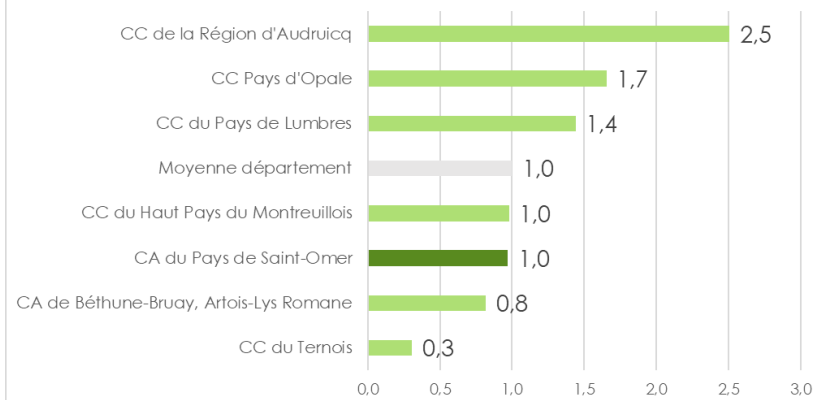
Nombre de terrains à bâtir vendus par an sur la CAPSO et les EPCI voisins

(source : DVF)



Nombre annuel moyen de mutations de TAB pour 1000 habitants entre 2014 et 2020, sur la CAPSO et les EPCI voisins

(source : DVF)



Une dynamique de ventes de terrains en baisse, et concentrée dans certains secteurs du territoire

Au total, 693 terrains à bâtir ont été vendus entre 2014 et 2020 :

- 19% sur le pôle urbain de ST-Omer
- 9% sur le pôle urbain de centralité (Aire-sur-la-Lys)
- 10% dans les bourgs centres
- Et 62% dans les communes périurbaines et rurales

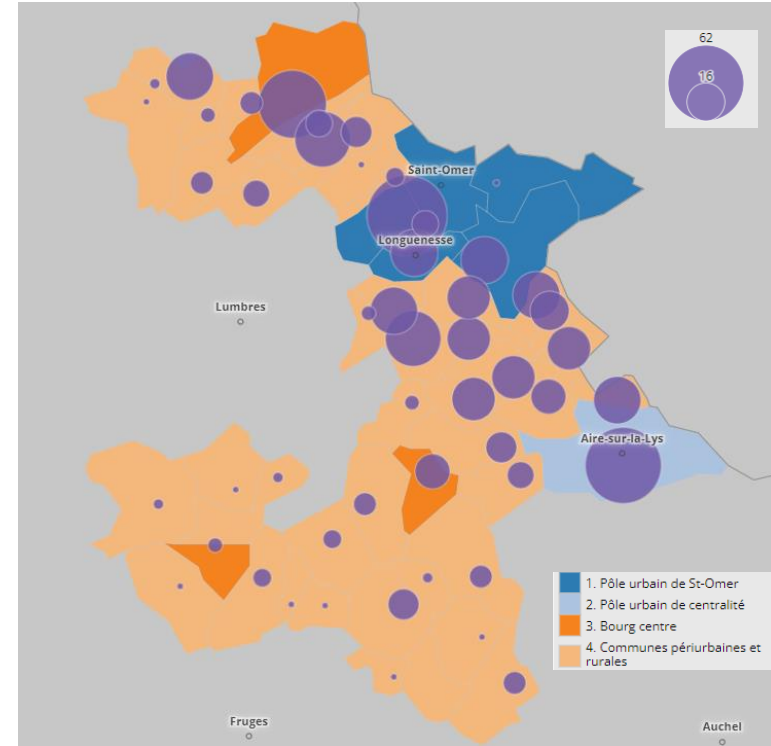
Soit en moyenne 102 terrains vendus chaque année

- Avec une hausse entre 2014 et 2017 (124 terrains en 2017)
- Et une tendance nette à la diminution entre 2017 et 2020 (69 terrains en 2020)

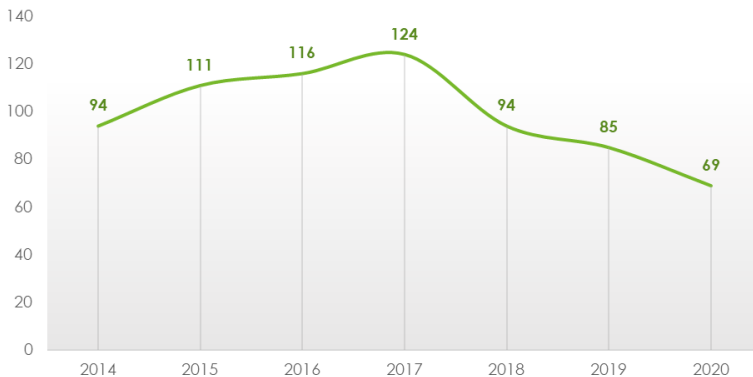
Certains secteurs concentrent davantage de ventes de terrains à bâtir

“ L'attractivité de ces secteurs peut s'expliquer d'une part par leur **proximité avec les principaux axes de communication (A26, départementales)** et les **polarités du territoire qui concentrent l'essentiel des emplois**. D'autre part, les **documents d'urbanisme** de ces communes sont plus anciens et par conséquent **moins restrictifs** sur les règles relatives à l'étalement urbain.
 Extrait Observatoire Foncier et Immobilier 2020, AUD

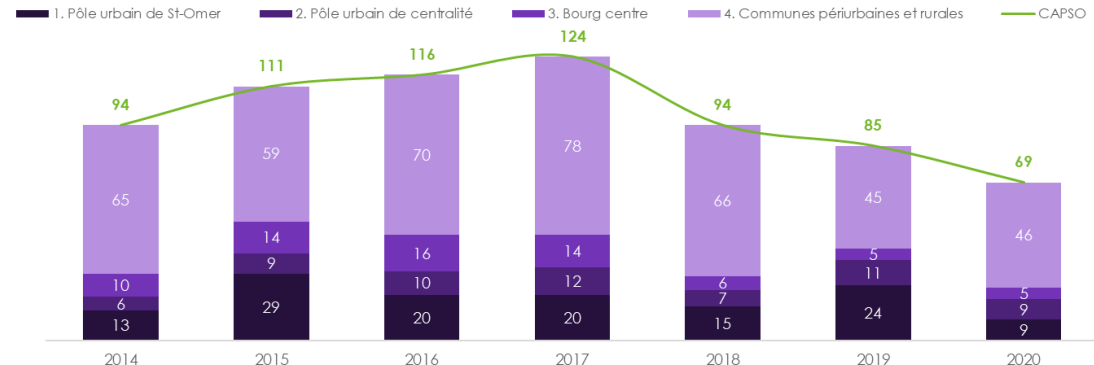
Vente de terrains à bâtir entre 2014 et 2020 (source : DVF)



Nombre de terrains à bâtir vendus par an sur la CAPSO (source : DVF)



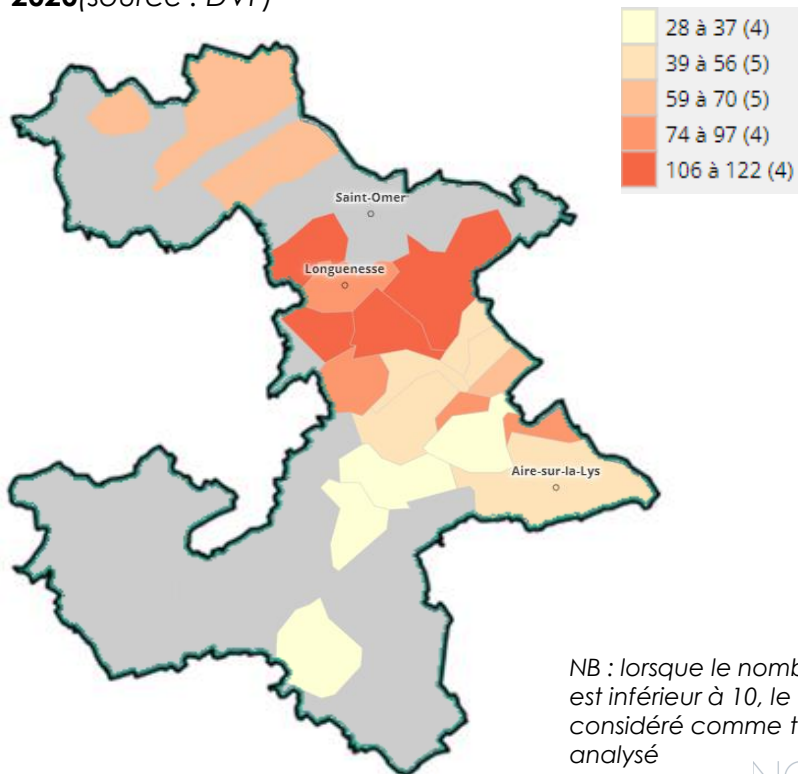
Volumes de terrains à bâtir vendus par an par type de commune de la CAPSO (source : DVF)



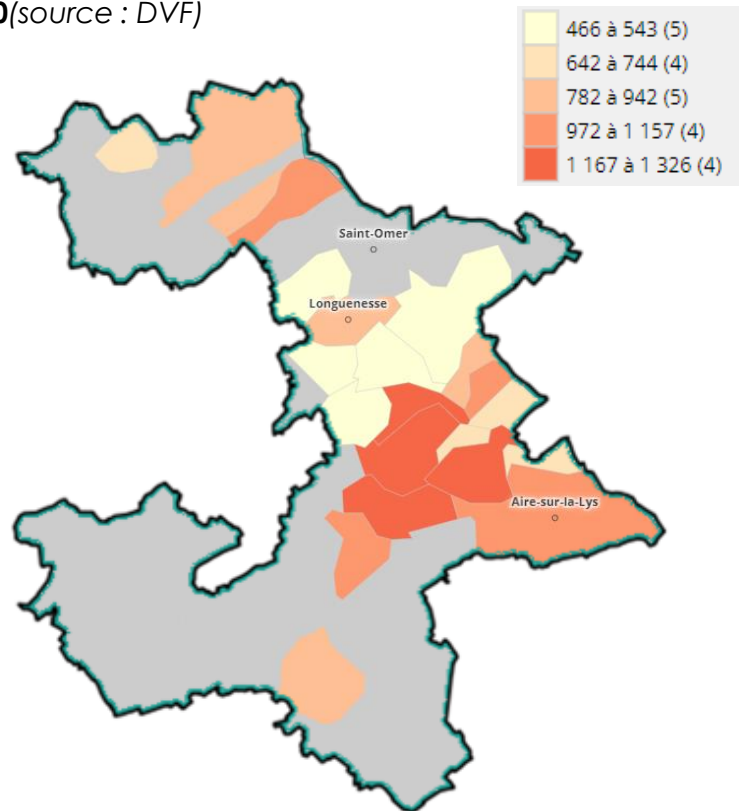
Une concentration des transactions de terrains à bâtir sur certaines communes du territoire

- Une concentration des transactions dans certains secteurs du territoire.
- Des prix contrastés entre les communes du territoire : de 28€/m² à Bomy à 122€/m² à Arques
- Des parcelles avec des surfaces pouvant varier du simple au triple : de 466m² à Blendecques à 1326m² à Roquetoire
- Globalement, une cohérence entre la taille des terrains et les prix au m² observés : les prix au m² les plus élevés correspondent aux terrains les plus petits

Prix au m² médian des terrains à bâtir entre 2014 et 2020 (source : DVF)



Surface en m² médiane des terrains à bâtir entre 2014 et 2020 (source : DVF)



NB : lorsque le nombre de transactions est inférieur à 10, le volume est considéré comme trop faible pour être analysé

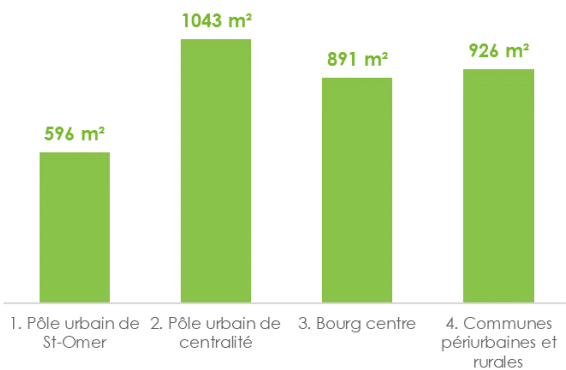
Une concentration des transactions de terrains à bâtir sur certaines communes du territoire

Une concentration des transactions dans certains secteurs du territoire.

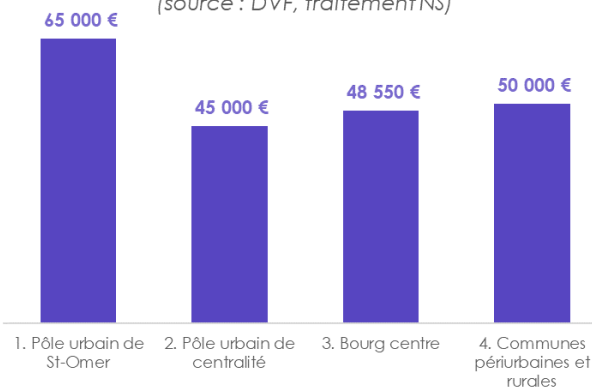
Des prix plus élevés sur le pôle urbain de St-Omer.

	Volume de terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2020	Surface médiane	Valeur foncière médiane	Prix au m ² médian
1. Pôle urbain de St-Omer	130	596	65 000 €	102 €
2. Pôle urbain de centralité	64	1043	45 000 €	39 €
3. Bourg centre	70	890,5	48 550 €	54 €
4. Communes périurbaines et rurales	429	926	50 000 €	55 €

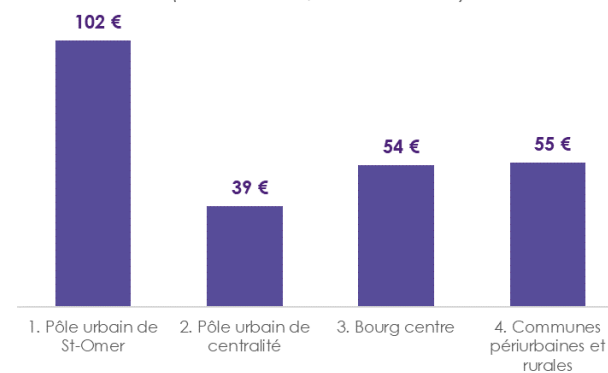
Surface médiane des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Valeur foncière médiane des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Prix au m² médian des terrains à bâtir vendus entre 2014 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Détail des ventes de terrains à bâtir par commune

Commune	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total général	Part du total	Surface du terrain (en m ²)	Valeur foncière (en €)	Prix au m ² non bâti (en €/m ²)
CAPSO	94	111	116	124	94	85	69	693	100%	883	51 000 €	58 €
1. Pôle urbain de St-Omer	13	29	20	20	15	24	9	130	19%	596	65 000 €	102 €
Arques	2		1	2	2	13	4	24	3%	481	59 900 €	122 €
Clairmarais	1							1	0%	1641	50 000 €	30 €
Longuenesse	4	6	4	3	3	6	1	27	4%	845	70 000 €	83 €
Saint-Martin-lez-Tatinghem	4	20	15	14	10	3	4	70	10%	543	65 000 €	109 €
Saint-Omer	2	3		1		2		8	1%	379	35 200 €	76 €
2. Pôle urbain de centralité	6	9	10	12	7	11	9	64	9%	1043	45 000 €	39 €
Aire-sur-la-Lys	6	9	10	12	7	11	9	64	9%	1043	45 000 €	39 €
3. Bourg centre	10	14	16	14	6	5	5	70	10%	891	48 550 €	54 €
Eperlecques	10	13	15	11	2	1	1	53	8%	782	50 000 €	63 €
Fauquembergues		1	1			1		3	0%	1439	50 000 €	33 €
Thérouanne				3	4	3	4	14	2%	1157	35 900 €	31 €
4. Communes périurbaines et rurales	65	59	70	78	66	45	46	429	62%	926	50 000 €	55 €

*détail pour les communes périurbaines et rurales en annexe

Prix et surfaces des terrains à bâtir : des données en décalage avec les observations des acteurs locaux

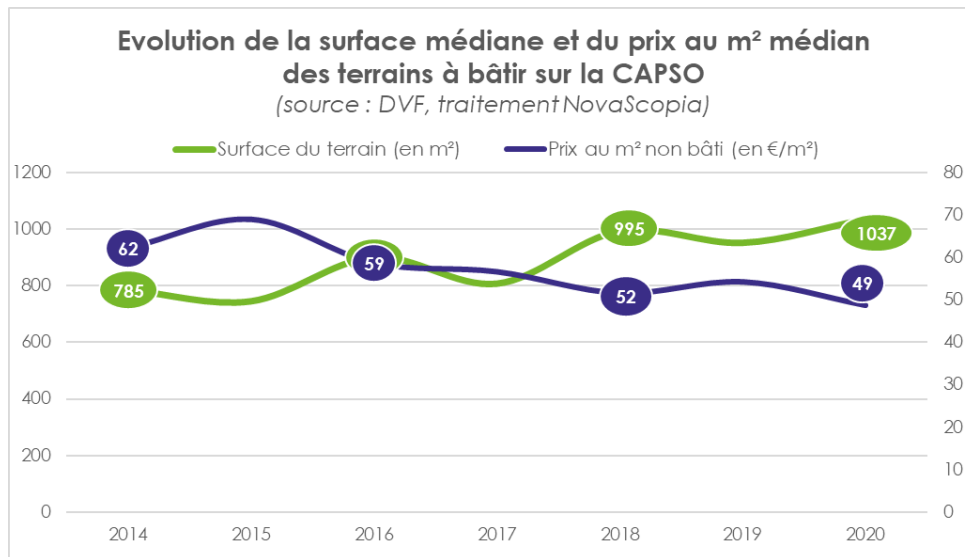
- **Une surface des terrains en hausse et des prix au m² en baisse**

- Une surface médiane en hausse : passant de 785m² en 2014 à plus de 1000m² en 2020
- Une valeur foncière médiane relativement stable : autour de 50 000€ entre 2014 et 2020
- Des prix au m² mécaniquement plus faibles : passant de plus de 60€/m² en 2014 à moins de 50€/m² en 2020

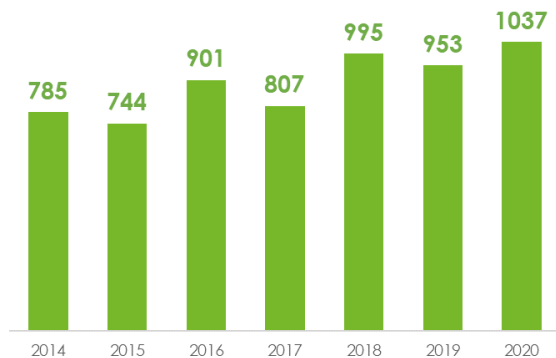
- **Constat étonnant, comment l'expliquer ? Incohérent avec les retours acteurs**

« Ca monte avec le PLUI ; les parcelles se réduisent, les prix de foncier montent »

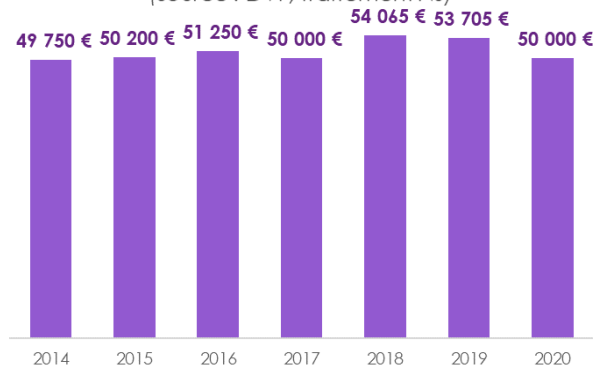
« Il y a qq années, les gens avait tendance à minimiser valeur terrain, pas envie de passer leur temps à entretenir les terrains [...] Aujourd'hui les gens veulent à nouveaux des terrains »



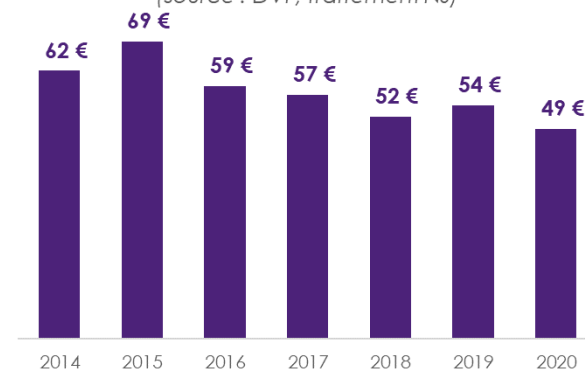
Surface médiane des terrains à bâtir vendus entre 2010 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Valeur foncière médiane des terrains à bâtir vendus entre 2010 et 2020
(source : DVF, traitement NS)



Prix au m² médian des terrains à bâtir vendus entre 2010 et 2020
(source : DVF, traitement NS)





SYNTHÈSE SUR LE MARCHÉ FONCIER

- Une dynamique de vente de terrains à bâtir dans la moyenne départementale mais en baisse
 - Une dynamique concentrée sur certaines communes
 - **Prix et surfaces des terrains à bâtir : des données en décalage avec les observations des acteurs locaux**
 - Données : surfaces en hausse et prix en baisse
 - Retours des acteurs locaux : raréfaction du foncier, diminution des surfaces et prix en hausse
- **Quelle place pour les terrains à bâtir dans les prochaines années dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette ? Quelles formes d'habitat innovantes concevoir ?**
- **Comment mieux suivre et connaître le marché foncier ?**

Les publics aux besoins spécifiques

7

→ [Retour au sommaire](#)

Introduction : les publics aux besoins nécessitant des réponses spécifiques

L'article R302-1-1 du CCH indique que le diagnostic du PLH doit comprendre une analyse de l'offre, notamment en hébergement, ainsi qu'une analyse de la demande « *qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés* ».

Dans la même optique, l'article L302-1 du CCH indique que le programme d'actions doit préciser :

- « *les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »*

Ainsi, cette partie s'intéresse :

- À l'habitat des **personnes âgées** et notamment aux résidences pour personnes âgées
- Au logement des **personnes en situation de handicap**
- Au logement des **jeunes et des étudiants**
- Au logement des **travailleurs saisonniers**
- Aux **structures d'accueil et aux dispositifs d'hébergement**
- À l'habitat des **gens du voyage**
- Au **logement d'urgence**, et notamment au logement des femmes victimes de violences
- Au logement des **personnes défavorisées** : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.

Les seniors

7.1

Le vieillissement concerne l'ensemble des communes mais un poids des seniors différencié selon ces dernières



Les projections démographiques prévoient 15 000 personnes âgées de 60 ans et plus supplémentaires d'ici à 2030 sur le territoire de l'AUD.

Ce **vieillissement à la fois rapide et massif** est la combinaison de deux facteurs : l'arrivée aux âges les plus avancés de la génération issue du baby-boom et l'allongement de l'espérance de vie.

AUD – extrait de l'Observatoire de la vieillesse 2017

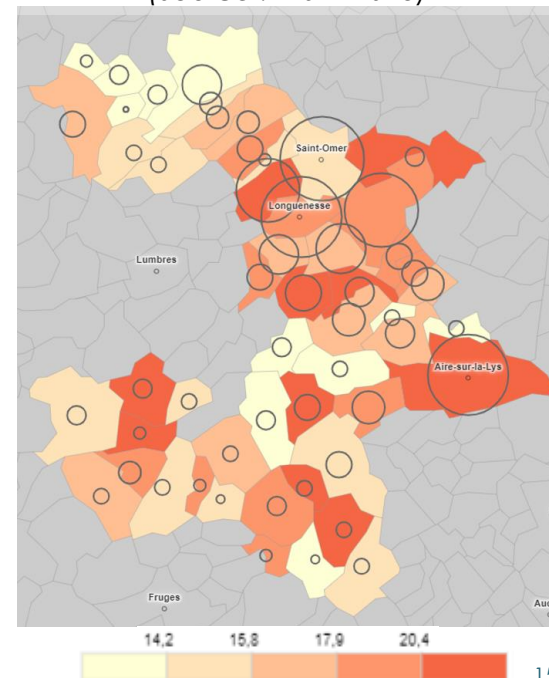
- Un vieillissement de la population intercommunale à l'œuvre...
- ... mais un poids des seniors au sein de la population différencié selon les communes :
 - A Saint-Martin-d'Hardinghem, 25,5% de la population communale a **65 ans ou plus**. A l'opposé, à Nort-Leulinghem, seul 7,2% de la population à plus de 65 ans. Au total, seules deux villes comptent moins de 10% de personnes de 65 ans et plus, quand 12 villes en comptent 20% et plus.
 - Selon les villes, les **personnes de 75 ans** et plus représentent entre 3,2% (Bayenghem-lès-Éperlecques et Wittes) et 13,5% (Helfaut) de la population communale. A noter que dans 45 communes, la part des 75 ans et plus est inférieure à 10%.
 - La part **des personnes de 85 ans** et plus au sein de la population communale varie de 0,7% (Wittes) à 6,8% (Helfaut). Dans 51 communes, la part des personnes de 85 ans et plus est inférieure à 5%.

→ En conséquence : des besoins croissants d'adaptation de l'offre de logement aux besoins des seniors ; des besoins plus ou moins marqués selon les communes.

Evolution du nombre de personnes âgées entre 1999 et 2018
(Source : INSEE 2018)

	Entre 1999 et 2018			Sur la période récente : 2013-2018		
	+ 65 ans	+ 75 ans	+85 ans	+ 65 ans	+ 75 ans	+85 ans
CAPSO	+5525 +41,7%	+2765 +52,2%	+1244 +88,2%	+2632 +16,3%	-42 -0,5%	+402 +17,8%
CCPL	+1077 +37,1%	+368 +29,3%	+217 +64,2%	+714 +21,9%	-82 -4,8%	+88 +18,8%
Pas-de-Calais	+58586 +27,5%	+32380 36,8%	+18381 +81,3%	+35541 +15,1%	-1740 -1,4%	+5811 +16,5%

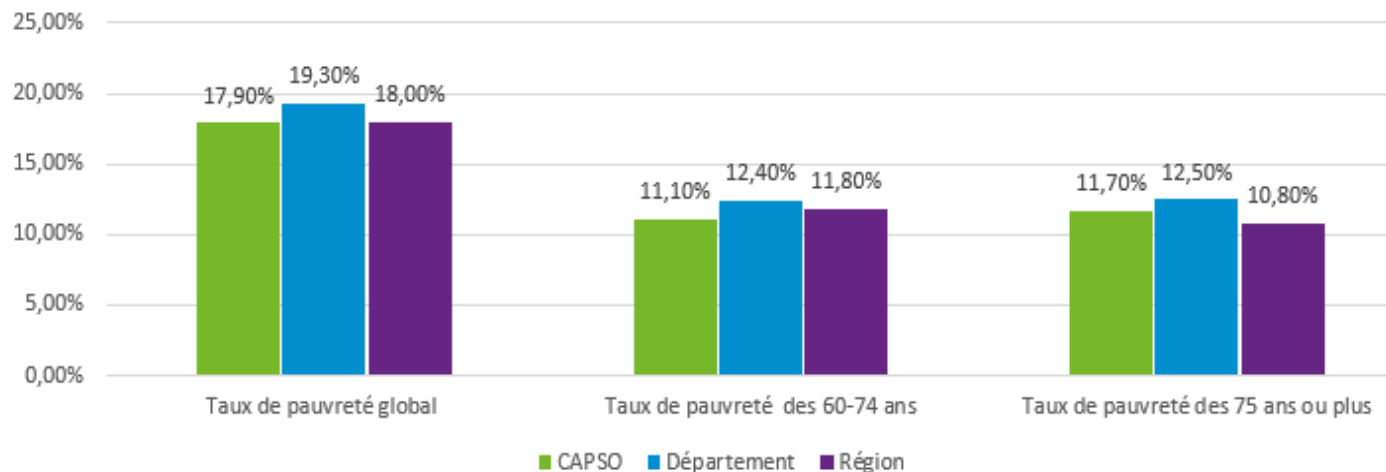
Part des personnes âgées de 65 ans et plus
(Source : INSEE 2018)



Un public âgé légèrement moins touché par la pauvreté qu'aux échelles départementale et régionale

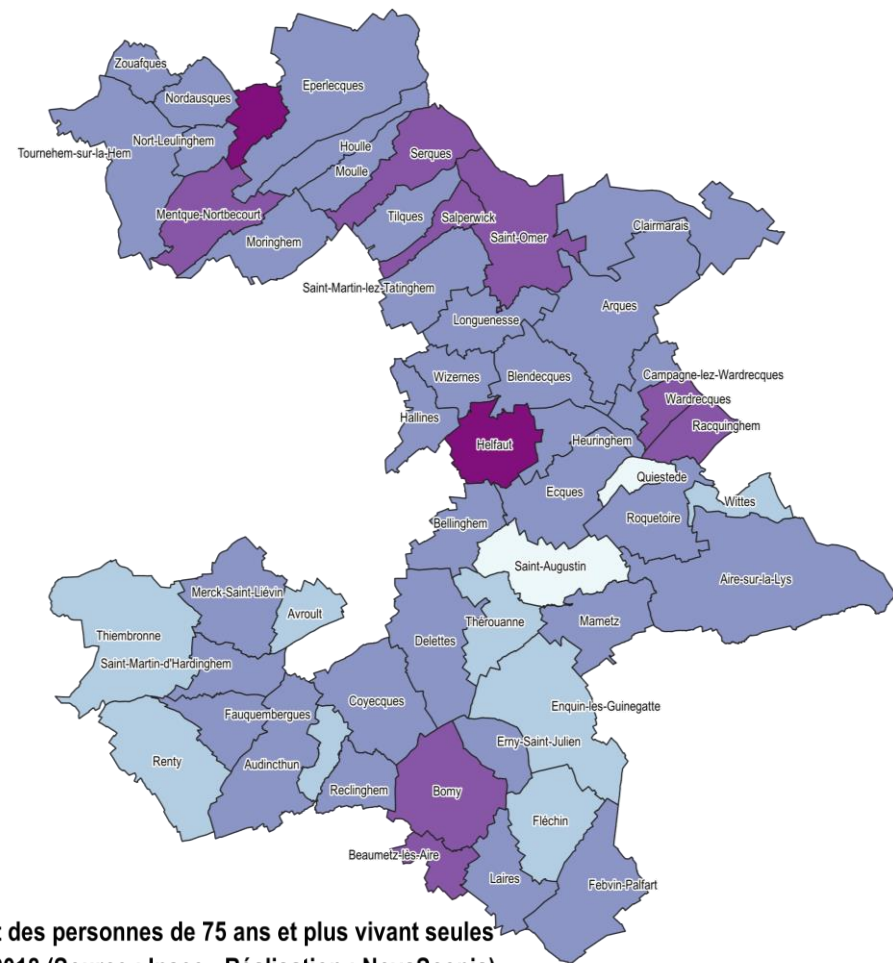
- Le taux de pauvreté (au seuil de 60%) des personnes de 60 ans et plus égale **11,10% pour les 60-74 ans et 11,70% pour les plus de 75 ans**.
- **Le taux de pauvreté des personnes de 60 ans et plus est donc inférieur de 6 points au taux de pauvreté de la CAPSO, toute classes d'âges confondues.**
- A noter que le taux de pauvreté des personnes de 60 ans et plus est également légèrement inférieur aux moyennes départementale et régionale.

Taux de pauvreté en 2018 (INSEE)

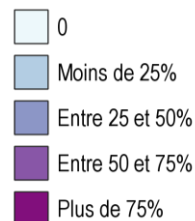


Un part conséquente de personnes âgées vivant seules, mais qui reste cependant inférieure aux moyennes départementale et régionale

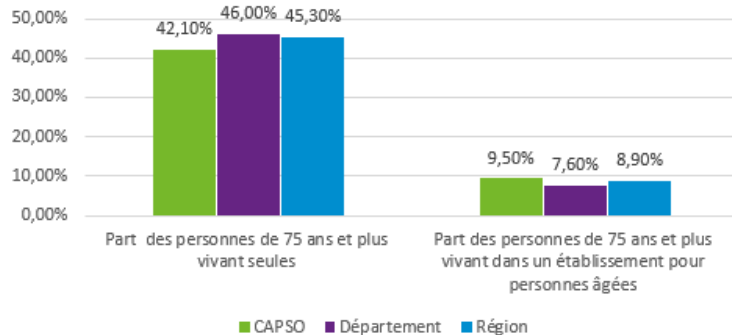
- **42,10% des personnes de 75 ans et plus vivent seules** au sein de la CAPSO, ce qui est inférieur aux moyennes départementale et régionale.
- Avec cependant **des différences sensibles au sein du territoire intercommunal** :
 - Dans 2 communes (Saint-Augustin et Quiestède), il n'y a pas de personnes de 75 ans ou plus vivant seule.
 - A l'inverse, **plus de 75% d'entre elles vivent seules dans 3 communes** (Mentque-Norbécourt, Helfaut et Bayenghem-lès-Eperlecques).



Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Modes d'habiter des plus de 75 ans en 2018 (INSEE)



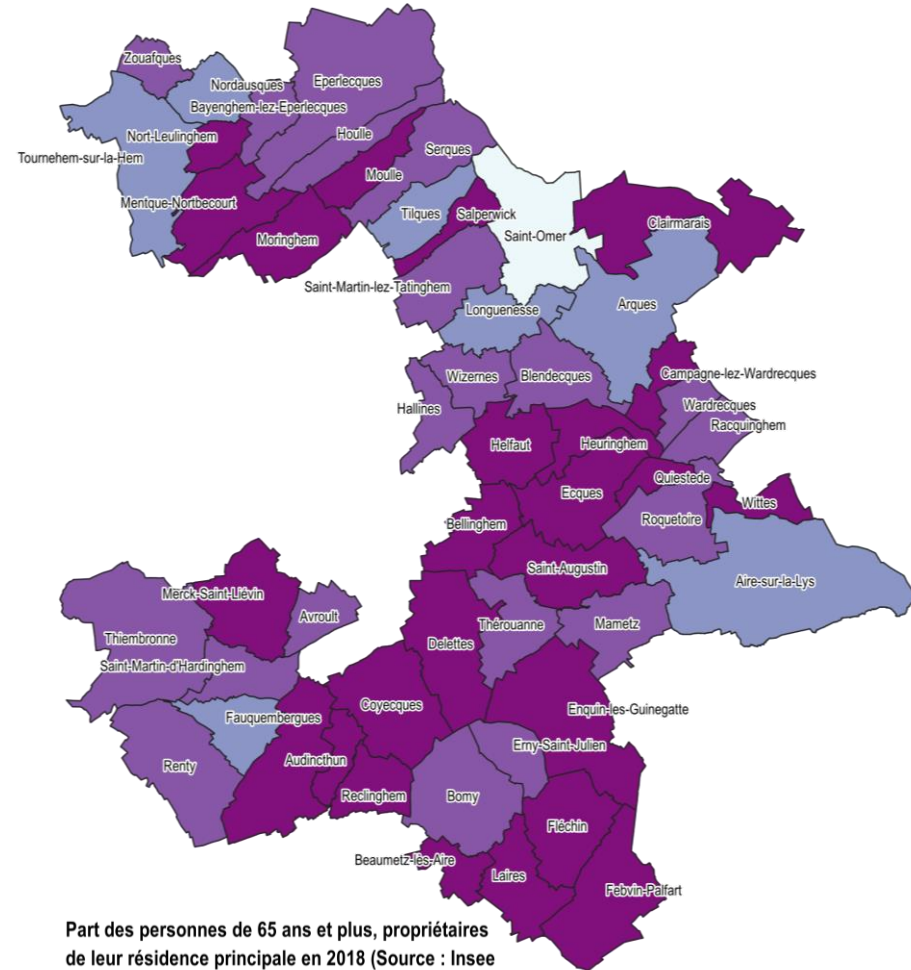
Une large majorité des 65 ans et plus est propriétaire de son logement ; certains ménages peuvent être concernés par la perte d'autonomie

- Près de 80% des personnes de 65 ans et plus sont **propriétaires** de leur résidence principale à l'échelle de la CAPSO. Ce chiffre est supérieur aux moyennes départementale (+9,5 points) et régionale (+ 7 points).
 - Cette proportion varie cependant selon les communes de la CAPSO : passant de 57,6% (Saint-Omer) à 100% (Nort-Leulinghem et Reclinghem).
- A noter que dans **25 communes**, la part des plus de 75 ans propriétaires de leur logement est supérieure à 90%.

“ Le public ciblé [par le PLH] concernera principalement les plus de 75 ans en perte d'autonomie. La majorité d'entre eux sont des propriétaires occupants concentrés dans les communes suivantes : Saint-Martin-lez-Tatinghem, Aire-sur-la-Lys, Arques, Saint-Omer et Longuenesse.

Porter A Connaissance

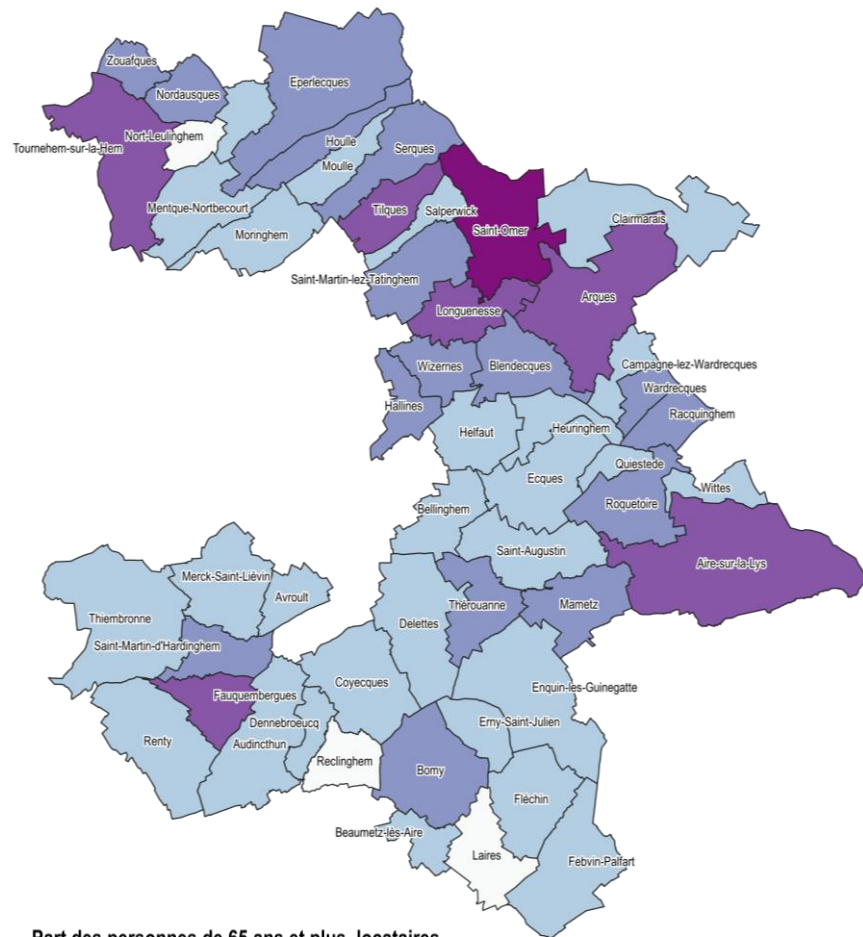
→ Enjeu d'**adaptation des logements des propriétaires occupants de 75 ans et plus.**



Moins de 20% de locataires chez les personnes de 65 ans et plus

- **19,6% des personnes de 65 ans et plus sont locataires** de leur résidence principale au sein de la CAPSO. Ce chiffre est largement inférieur aux moyennes départementale (-8,1 points) et régionale (- 7 points).
 - **Cette proportion varie cependant selon les communes de la CAPSO** : passant de 0% dans 3 communes (Laires, Nort-Leulinghem et Reclinghem) à 40,7% (Saint-Omer).
- A noter que dans **6 communes, la part des plus de 65 ans locataires est supérieure à 20%**.

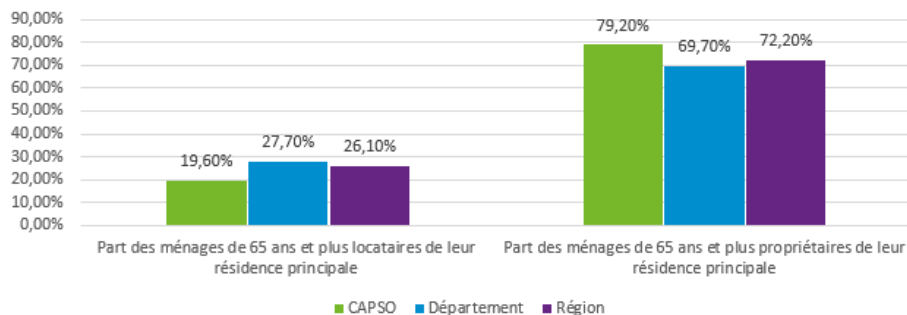
→ Sur le territoire intercommunal, les **65 ans et plus représentent 10,40% des demandeurs de logement social en 2020** (soit 219 demandes), contre 41,43% pour les 40-64 ans. **Au-delà de l'adaptation des logements des propriétaires occupants, les modalités d'adaptation du parc locatif (social) constitue donc un enjeu pour l'avenir.**



Part des personnes de 65 ans et plus, locataires de leur résidence principale en 2018
(Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Statut d'occupation des ménages de plus de 65 ans en 2018
(INSEE)



Près de 10% des seniors vivent dans un établissement spécialisé, soit davantage qu'aux échelles départementale et régionale

- **9,50%** des personnes de 75 ans et plus résident dans un **établissement pour personnes âgées** au sein de la CAPSO. Ce qui est légèrement supérieur aux moyennes départementale et régionale.
- **8 communes sont davantage concernées** : Wardrecques (53,7%), Helfaut (45,8%), Ecques (41,2%), Aire-sur-la-Lys (17,8%), Blendecques (11,7%), Arques (11,5%), Saint Omer (11,4%) et Longuenesse (10,1%).

→ Dans 2 communes, près de la moitié des 75 ans et plus résident donc dans un établissement pour sénior.

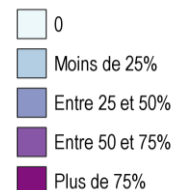
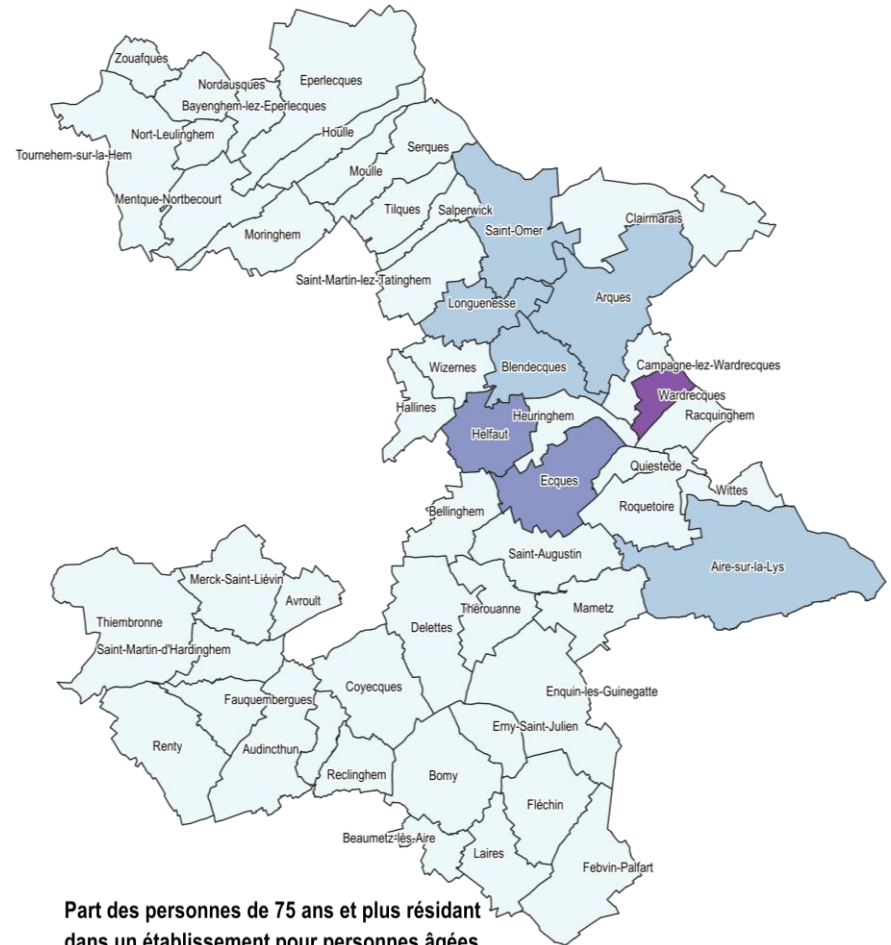
Quelques éléments de définition

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Résidence Autonomie : ensemble de logements pour personnes âgées, associés à des services collectifs et souvent localisés à proximité des transports, commerces et services.

MARPA : Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie, forme de résidence autonomie en milieu rural.

USLD (Unité de Soins de Longue Durée) : structure d'hébergement majoritairement à destination des personnes âgées, dotée de moyens médicaux importants et généralement adossée à un établissement hospitalier

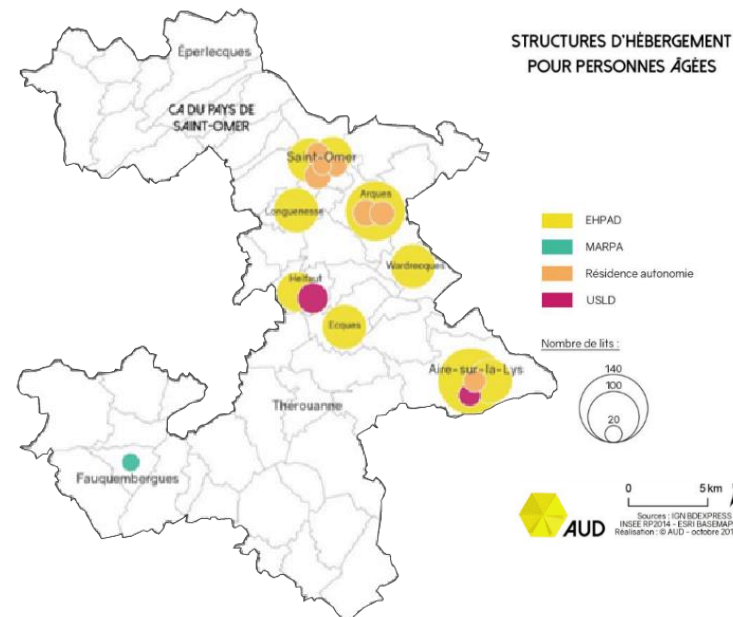


Une offre relativement diversifiée d'hébergement pour les personnes âgées

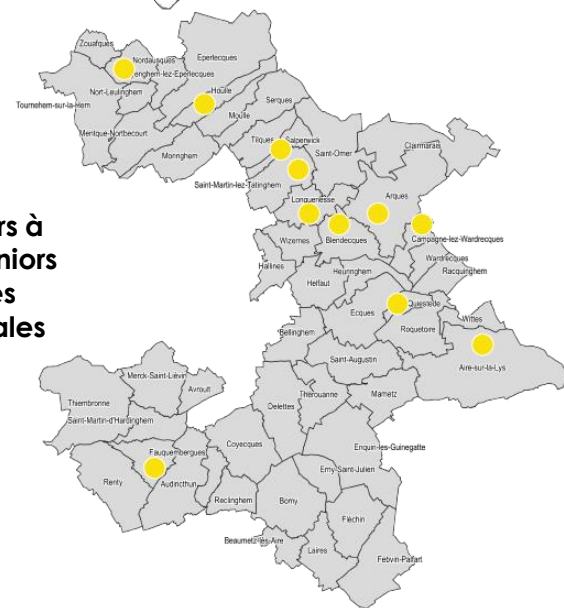
- La CAPSO compte 16 établissements d'hébergement pour personnes âgées, pour un total de 982 places (dont 672 places pour personnes âgées dépendantes).

→ Cela représente 5,23 places d'hébergement pour 100 habitants de plus de 65 ans ce qui est sensiblement similaire aux moyennes départementale (4,98 places/100 habitants) et régionale (5,44 places/100 habitants).

→ Le territoire intercommunal propose une offre diversifiée d'hébergement – adaptée à différents degrés d'autonomie et de dépendance, ce qu'entendent conforter plusieurs des équipes électorales élues en 2020, à travers la réalisation de nouveaux projets immobiliers à destination des seniors.



Projets immobiliers à destination des seniors proposés par les équipes municipales élues en 2020



	Nombre total d'établissements d'hébergement pour personnes âgées	dont établissements pour personnes âgées dépendantes et atteintes de la maladie d'Alzheimer	dont établissements pour personnes âgées autonomes
Saint-Omer	7 <i>Soit au total 328 places</i>	3 <i>(190 places)</i>	4 <i>(138 places)</i>
Aire-sur-la-Lys	4 <i>Soit au total 270 places</i>	3 <i>(240 places)</i>	1 <i>(30 places)</i>
Arques	1 <i>Soit au total 120 places</i>	1 <i>(120 places)</i>	0
Ecques	1 <i>Soit au total 80 places</i>	1 <i>(80 places)</i>	0
Fauquembergues	1 <i>Soit au total 22 places</i>	0	1 <i>(22 places)</i>
Longuenesse	1 <i>Soit au total 82 places</i>	1 <i>(82 places)</i>	0
Wardrecques	1 <i>Soit au total 80 places</i>	1 <i>(80 places)</i>	0

**Logement des
personnes en
situation de handicap**

7.2

Une offre de logement quantitativement insuffisante à destination des personnes en situation de handicap

“ A noter les difficultés en matière de relogement sur des dossiers où il y a une problématique de handicap qui engendre la nécessité de trouver un logement adapté ou PMR.

PDALHPD - Audomarois

- Une offre de logements adaptés aux situations de handicap / PMR insuffisante afin de répondre aux besoins des habitants du territoire.

→ 4 structures d'hébergement pour enfants en situation de handicap et 6 pour adultes.

Quelques éléments de définition

On considère, ici, tant les handicaps physiques que mentaux, qui nécessitent le développement d'une offre d'habitats adaptés.

“ Les participants insistent sur **les réalités multiples que recouvre le terme de handicap : handicap physique, mais également psychique** (...) Des réflexions sont à conduire sur les parcours résidentiels des ménages avec des handicaps psychiques.

Comité technique de lancement (PLH)

	Nombre total d'établissements d'hébergement pour enfant en situation de handicap	Nombre total d'établissements d'hébergement pour adulte en situation de handicap	
Aire-sur-la-Lys	1	1	
Arques	0	1	
Eperlecques	0	1	
Longuenesse	1	0	
Saint-Martin-Lez-Tatinghem	0	3	
Saint-Omer	2	0	
TOTAL :	4	6	Source : Insee

1 demande de logement social sur 20 est motivée par une situation de handicap

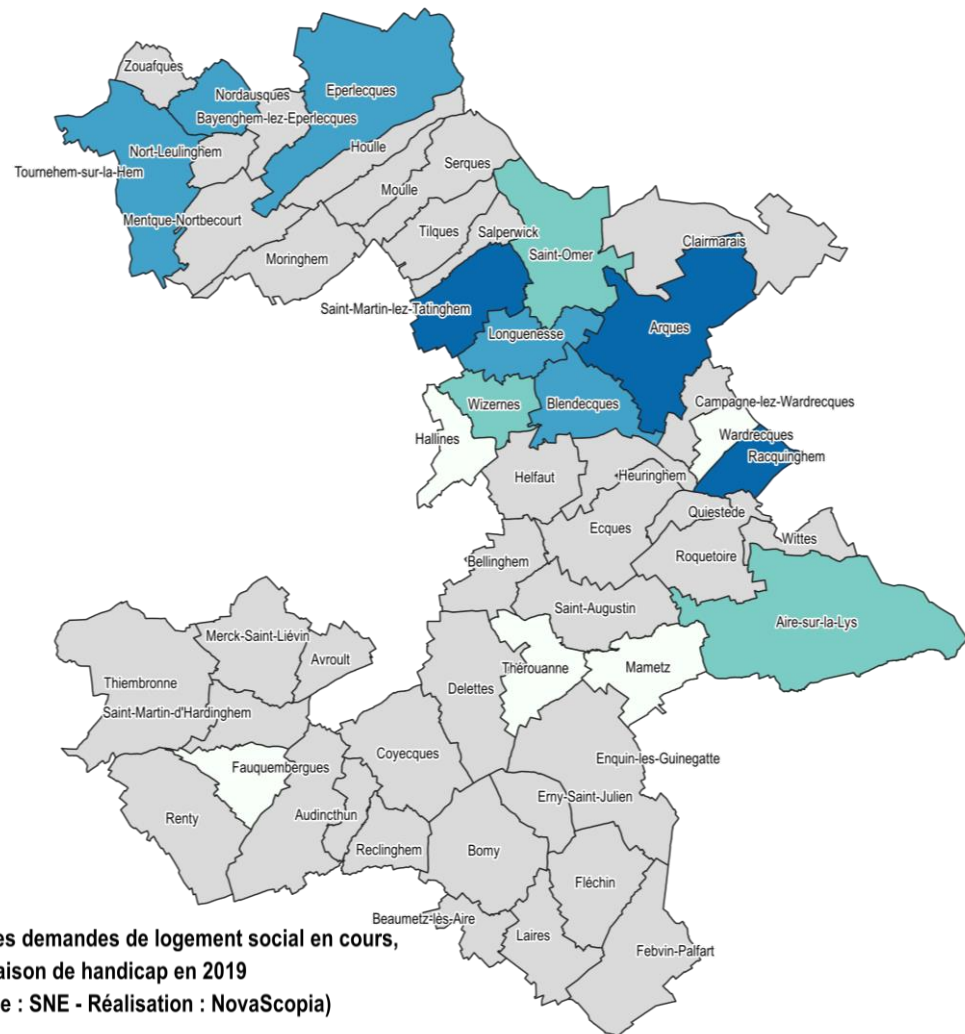
- En 2019, 4,9% des demandes de logement social étaient motivées par une situation de handicap, sur le territoire intercommunal (soit 105 demandes).

→ Ce chiffre est similaire aux moyenne départementale (4,11%) et régionale (4,65%) mais légèrement supérieur à la moyenne nationale (3,39%).

- Cette moyenne abrite des réalités communales assez distinctes : 2,99% des demandes de logement social sont motivées par une situation de handicap à Saint-Omer, contre 9,09% à Racquinghem (en 2019).

- A noter que dans 5 communes (dotées d'un parc locatif social), la demande de logement social pour motif de handicap égalait **0% en 2019**.

- A l'inverse, dans 8 communes, la part de ce type de demandes était **supérieure à 5%**.



Seulement 15% des demandes pour un motif de handicap sont satisfaites sur le territoire

- En 2019, le taux de satisfaction de la demande de logement social pour motif de handicap était de 15,24%, sur le territoire intercommunal (soit 16 demandes satisfaites).

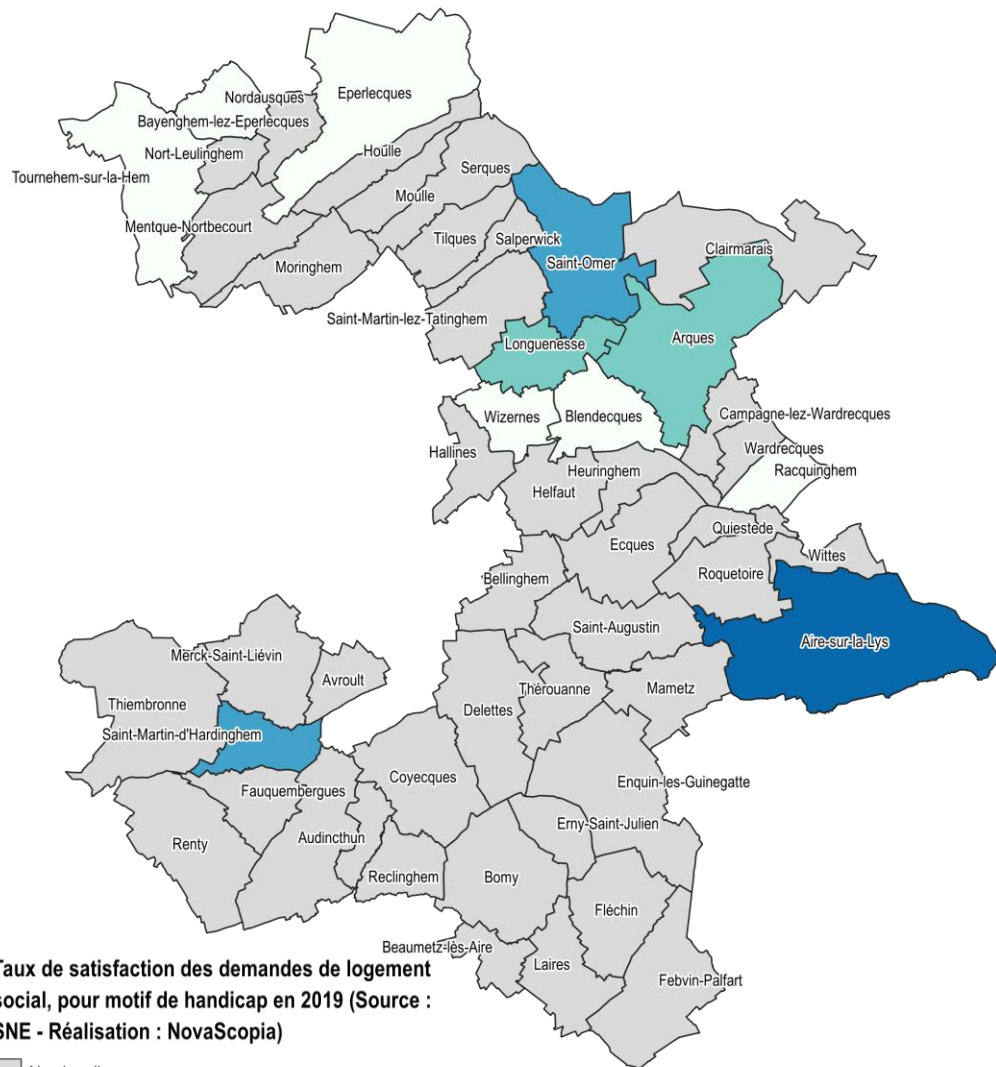
→ Ce chiffre est nettement inférieur à la moyenne départementale (23,44%), globalement similaire à la moyenne régionale (16,08 %) et légèrement supérieur à la moyenne nationale (14,33%).

→ De la même manière, ce chiffre est très inférieur au taux de satisfaction des demandes globales (sans distinction de motif) à l'échelle de la CAPSO puisqu'en 2019, le taux de satisfaction était de 29,60% (soit plus de 10 points supérieur au taux de satisfaction pour motif de handicap).

- Cette moyenne abrite également des réalités communales assez distinctes : aucune demande de logement social, motivée par une situation de handicap, n'a été satisfaite à Blendecques, Eperlecques, Nordausques, Racquinghem, Tournehem-sur-la-Hem et Wizernes en 2019. A l'inverse, 26,67% de ces demandes ont été satisfaites à Aire-sur-La-Lys.

- A noter que dans 5 communes (dotées d'un parc locatif social), le taux de satisfaction dépassait 10%.

- Un enjeu identifié par les acteurs du territoire : améliorer l'accès au parc locatif social pour les personnes en situation de handicap. Une pondération importante a été accordée au critère « situation de handicap » dans le cadre de l'élaboration de la grille de cotation de la demande de logement social ; pour que la «surcote » fonctionne, il est nécessaire de développer une offre adaptée dans le cadre du PLH.



Les participants s'interrogent plus globalement sur la façon dont la cotation peut favoriser l'accès au parc locatif social pour les personnes en situation de handicap.

**Logement des jeunes
et des étudiants**

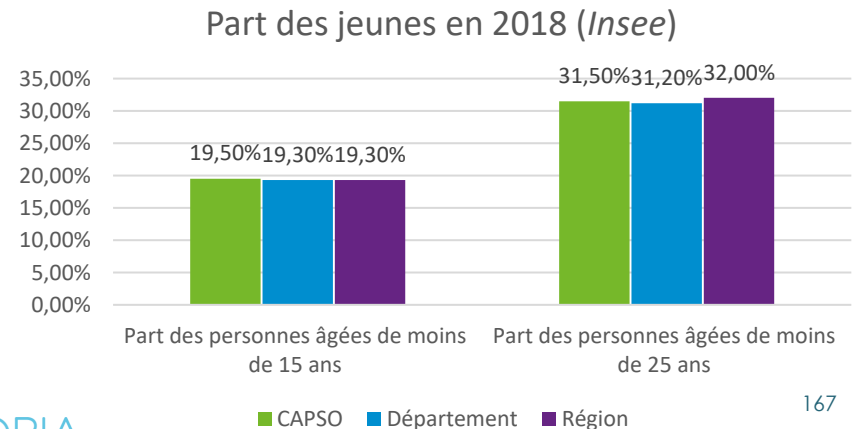
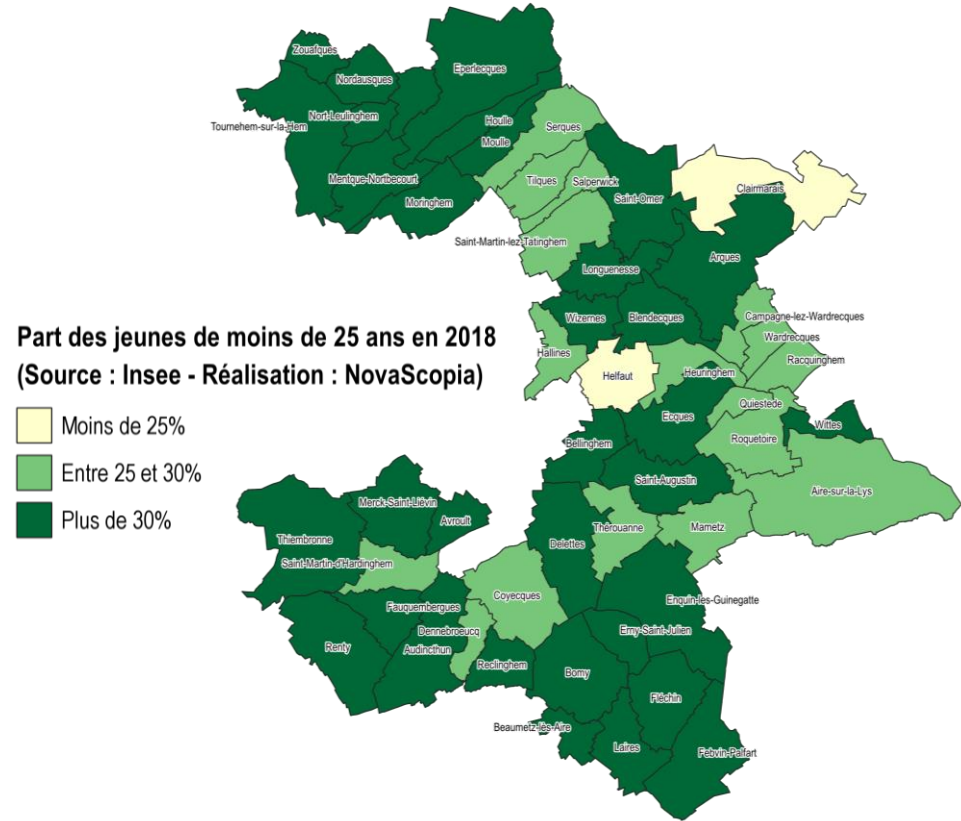
7.3

Une proportion de jeunes similaire aux moyennes départementale et régionale mais inégalement répartie sur le territoire

- La part des jeunes dans la population intercommunale est similaire aux moyennes départementale et régionale, avec **31,50% de jeunes de moins de 25 ans (soit 33 152) dont 19,50% de moins de 15 ans.**
- **Ces jeunes sont cependant inégalement répartis sur le territoire intercommunal**, Clairmarais et Helfaut présentant une proportion moindre de jeunes de moins de 25 ans (respectivement 22,4% et 24,9), contre 38,6% pour Nordausques.

Considérant que la majorité des jeunes de moins de 15 ans résident au sein du domicile familial ou dans des dispositifs d'hébergement hors cadre d'intervention d'un PLH, nous proposons de resserrer l'analyse sur le public 15-25 ans.

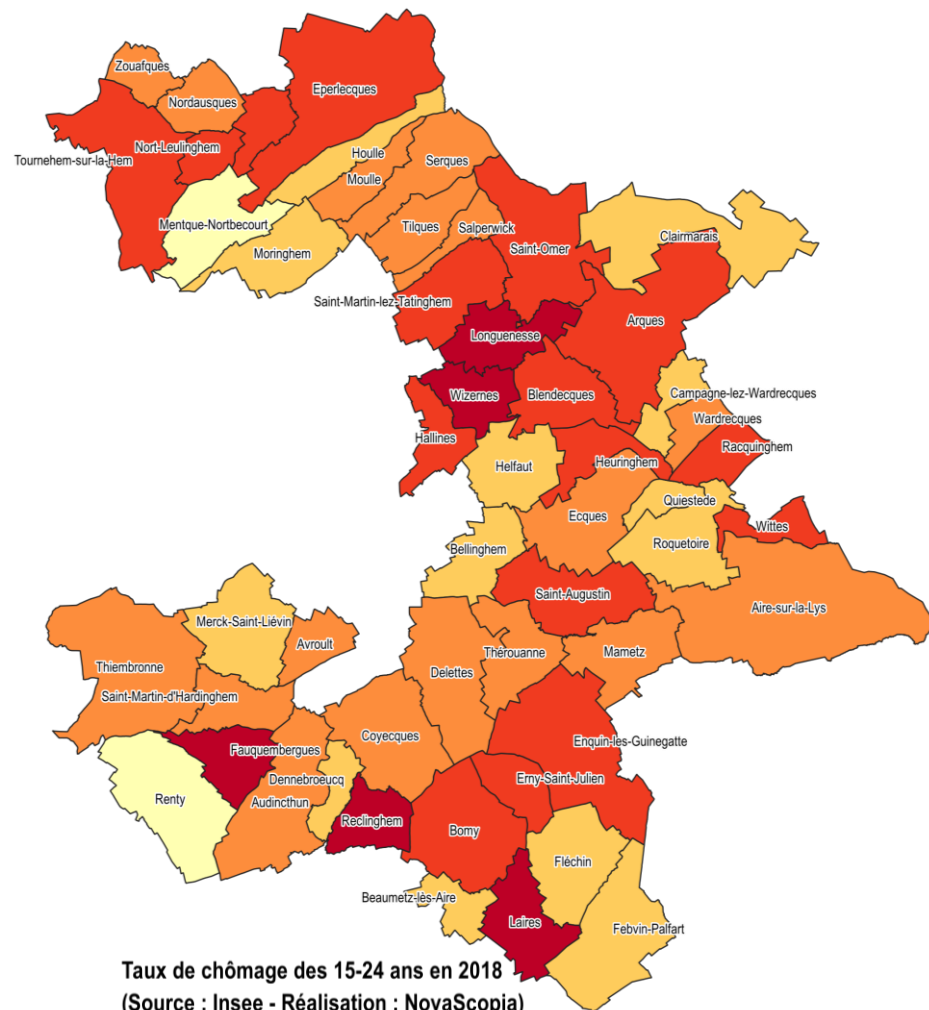
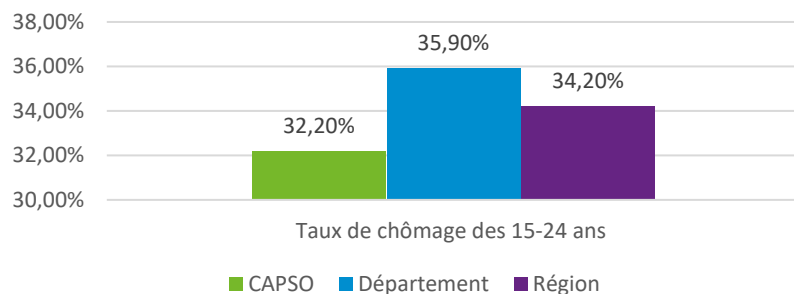
- En 2018, 2,7% des 15-19 ans et **33,1% des 20-24 ans déclaraient vivre en couple**, chiffres qui sont en légère augmentation depuis 2008 (respectivement +0,4 point et 1,4 point).



Plus d'1/3 des actifs de 15 à 24 ans est au chômage

- Plus de 30% des actifs de 15 à 24 ans sont au chômage sur le territoire intercommunal, ce qui reste inférieur aux moyennes départementale (-3,2 points) et régionale (- 2 points) mais nettement supérieur à la moyenne nationale (20,2%)
 - Le taux de chômage des jeunes varie selon les secteurs du territoire :
 - Ils sont moins de 10% à être au chômage à Renty (4,8%) et Mentque-Nortbécourt (7,1%).
 - A l'inverse, ils sont plus de 40% à être au chômage dans 5 communes : Longuenesse (40,4%), Fauquembergues (42,9%), Wizernes (43,8%), Reclingham (44,4%) et Laire (47,1%)
- A noter que dans 21 communes, le taux de chômage des 15-24 ans est supérieur à 30%. La précarité des jeunes concerne donc de nombreuses communes de la CAPSO.

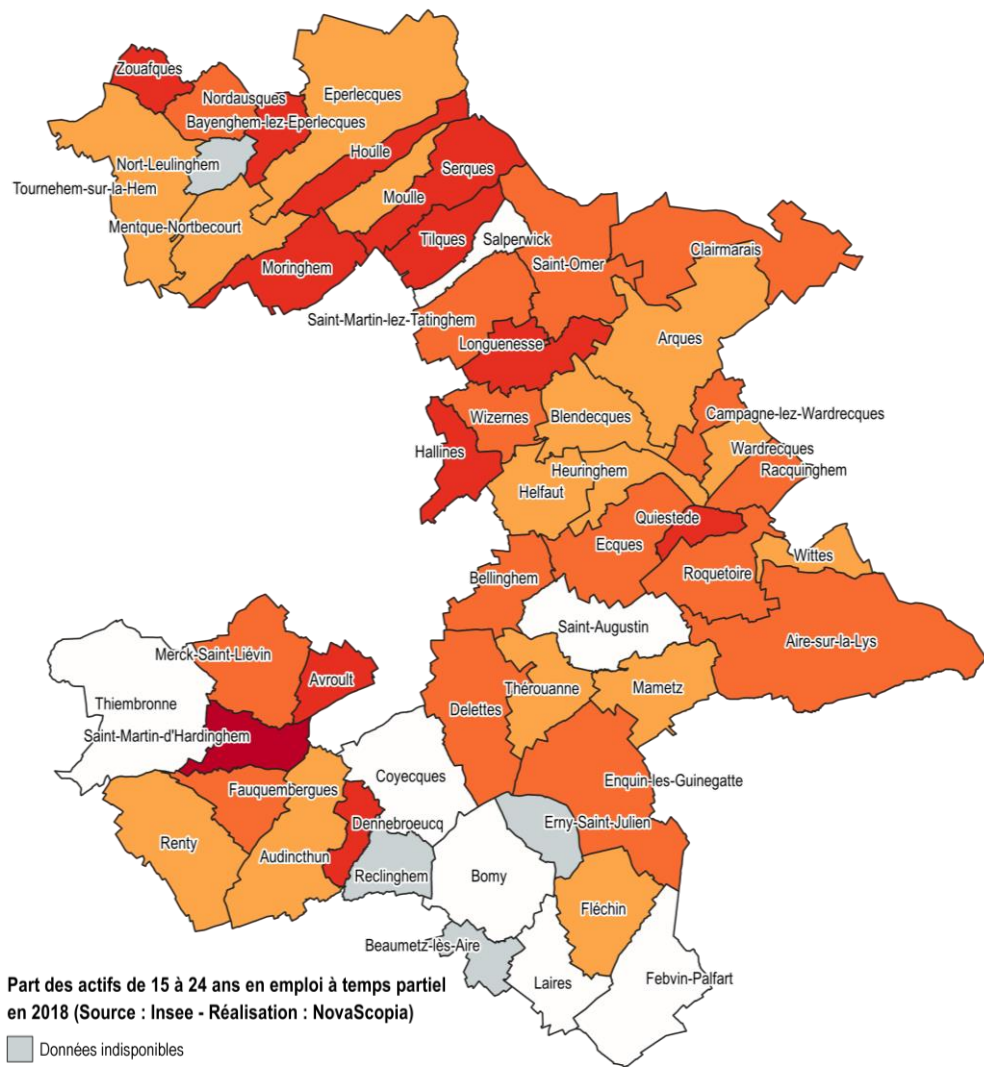
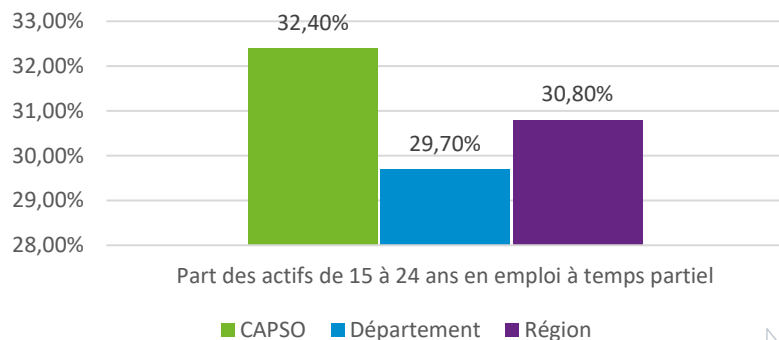
Taux de chômage des 15-24 ans en 2020



1/3 des actifs de 15 à 24 ans est en emploi à temps partiel

- Plus de 32% des actifs de 15 à 24 ans occupent un emploi à temps partiel sur le territoire intercommunal, ce qui est supérieur aux moyennes départementale (+2,7 points) et régionale (+ 1,6 points)
- Concernant la part d'emploi à temps partiel des jeunes, le territoire intercommunal connaît également des situations très contrastées, passant de 0% dans 7 communes (Bomy, Coyecques, Febvin-Palfart, Laires, Saint-Augustin, Salperwick et Thiembronne) à 100% (Saint-Martin-d'Hardinghem).
- La part des actifs de 15 à 24 ans en emploi à temps partiel est ainsi
 - inférieure à 25% dans 18 communes,
 - comprise entre 25 et 50% dans 16 communes;
 - supérieure à 50% dans 15 communes.

Part des actifs de 15 à 24 ans en emploi à temps partiel en 2018 (Insee)

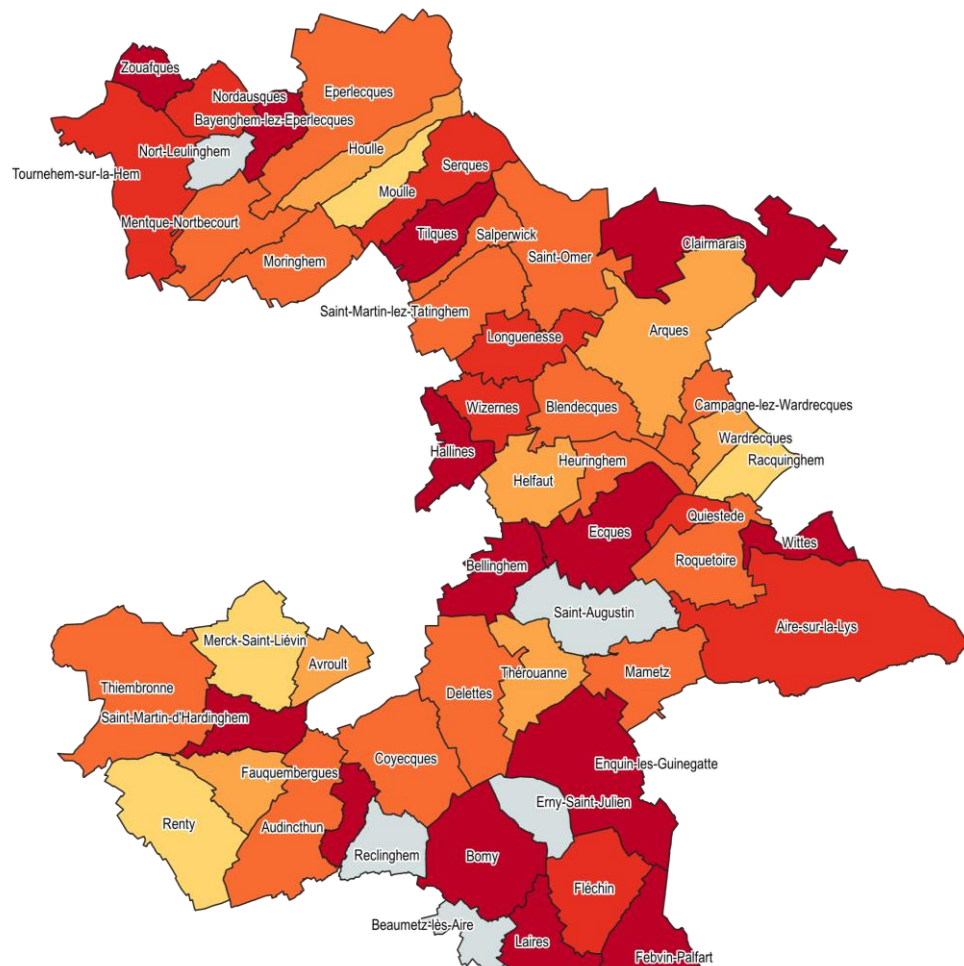


Part des actifs de 15 à 24 ans en emploi à temps partiel en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)

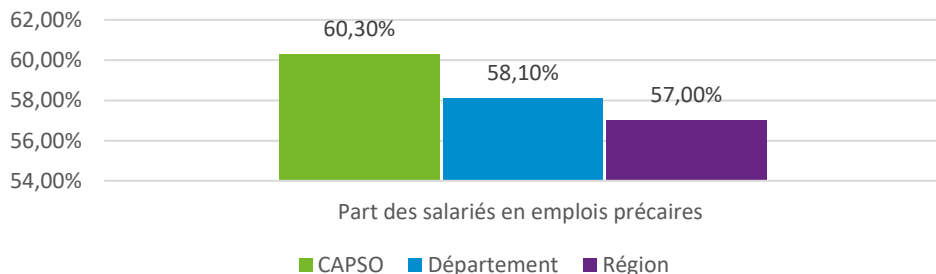
- Données indisponibles
- 0
- Moins de 25%
- Entre 25 et 50%
- Entre 50 et 75%
- Plus de 75%

2/3 des salariés de 15 à 24 ans en emploi précaire

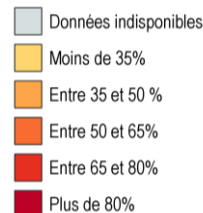
- Plus de 60% des salariés de 15 à 24 ans occupent un **emploi précaire**, ce qui est supérieur aux moyennes départementale (+1,8 point) et régionale (+ 3 points).
- La part des jeunes occupant un emploi précaire varie selon les territoires :
 - Dans 4 communes, la part des jeunes occupant un emploi précaire est inférieure à 35% : Racquinghem (33%), Merck-Saint-Liévin (33,33%), Moulle (33,3%) et Renty (33,3%).
 - A l'inverse, dans 17 communes, elle est supérieure ou égale à 75% et dans 10 communes, elle correspond à la totalité des jeunes en emploi.
- Les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés représentent 9,5% des 15-64 ans en 2018 (Insee), soit environ 6 255.



Part des salariés de 15 à 24 ans en emploi précaire en 2018 (Insee)



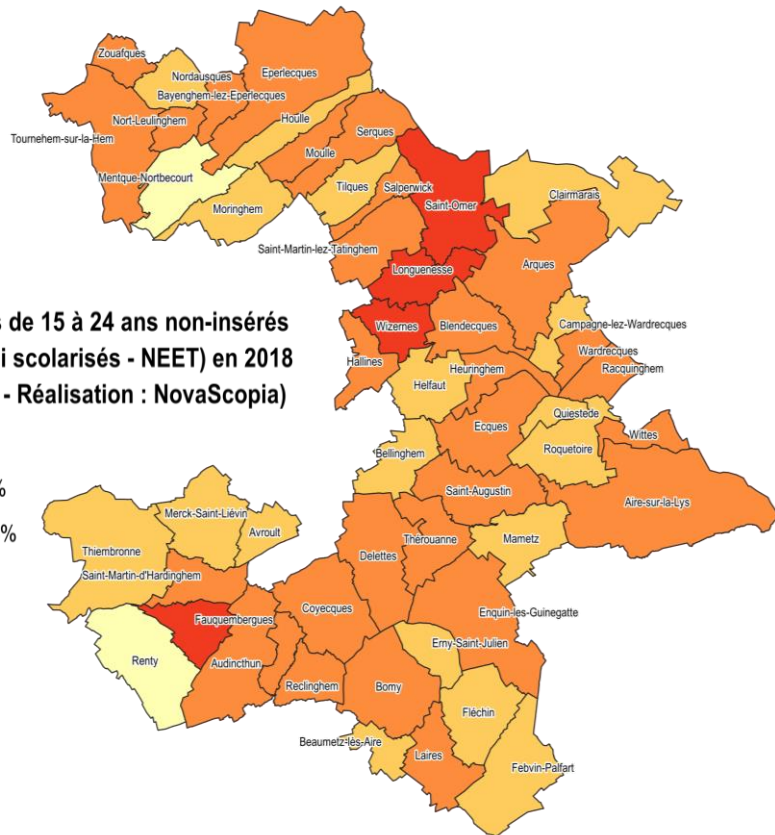
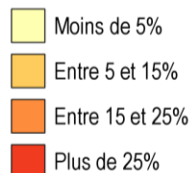
Part des salariés de 15 à 24 ans en emploi précaire en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



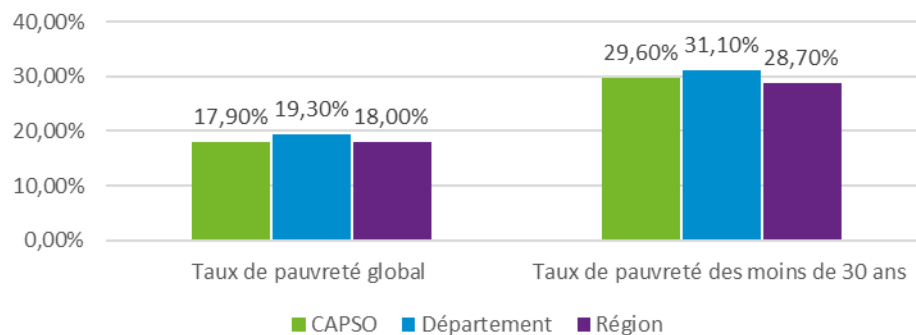
1 jeune sur 5 n'est pas inséré, 1 jeune sur 3 vit sous le seuil de pauvreté

- **21,8% des jeunes de 15 à 24 ans n'est ni en emploi, ni scolarisé**, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (23,2%), légèrement supérieur à la moyenne régionale (20,2%) et nettement supérieur à la moyenne nationale (16,3%).
- La part des jeunes non-insérés varie selon les territoires, passant de 4,6% (Renty) à 32,5% (Longuenesse).
 - **Dans 5 communes, la part des jeunes non insérés est inférieure à 10%** : Renty (4,6%), Mentque-Nortbécourt (4,8%), Campagne-lès-Wardrecques (6,8%), Merck-Saint-Liévin (6,8%) et Bellinghem (8,9%)
 - A l'inverse, **dans 12 communes, elle est supérieure ou égale à 20%**.
- En conséquence, près d'un tiers des jeunes (de moins de 30 ans) vit sous le seuil de pauvreté, ce qui est nettement supérieur au taux de pauvreté toutes classes d'âge confondues sur le territoire de la CAPSO.

Part des jeunes de 15 à 24 ans non-insérés (ni en emploi, ni scolarisés - NEET) en 2018
(Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)



Taux de pauvreté par classe d'âge en 2018 (Insee)



Plus de 90% des ménages de moins de 25 ans sont locataires ; peu de jeunes accèdent au parc locatif social

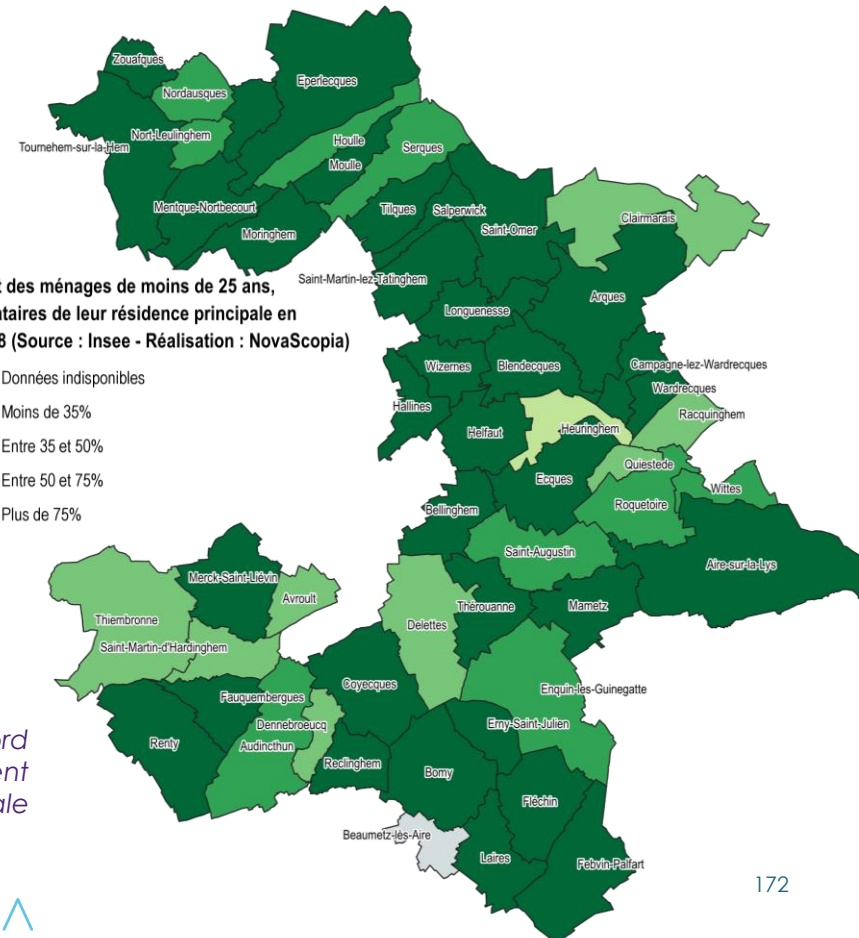
- **90,90% des ménages de moins de 25 ans sont locataires** soit une part similaire aux moyennes départementale et régionale.
- **Il existe cependant des différences entre les communes au sein de la CAPSO :**
 - passant de 33,3% (Heuringhem) à 100% (Campagne-lès-Wardrecques, Coyecques, Erny-Saint-Julien, Laire, Mametz, Moringhem, Moule, Reclinghem, Renty et Salperwick).
 - Dans 4 communes, la part des ménages de moins de 25 ans, locataires de leur logement est inférieure à 50 % : Avroult, Dennebrœucq, Heuringhem et Racquinghem....et dans 34 communes, elle est supérieure ou égale à 75%.

A noter que les moins de 24 ans représentent 11,88% des demandeurs de logement social (soit 250 demandes en 2020) sur le territoire intercommunal.

- **Cette faible représentativité des jeunes, pourtant éligibles au logement social, dans le fichier de la demande peut s'expliquer de différentes façons :**

- Un besoin d'immédiateté dans l'accès au logement, donc une tendance à se tourner vers le parc privé.
- Un frein en lien avec l'aspect administratif – des difficultés à fournir un avis d'imposition, notamment en cas de rupture familiale
- Pas d'offre de logement de courte durée pour les jeunes qui veulent rester sur une petite période sur le territoire et / ou d'offres de petits logements dans ce segments du parc.

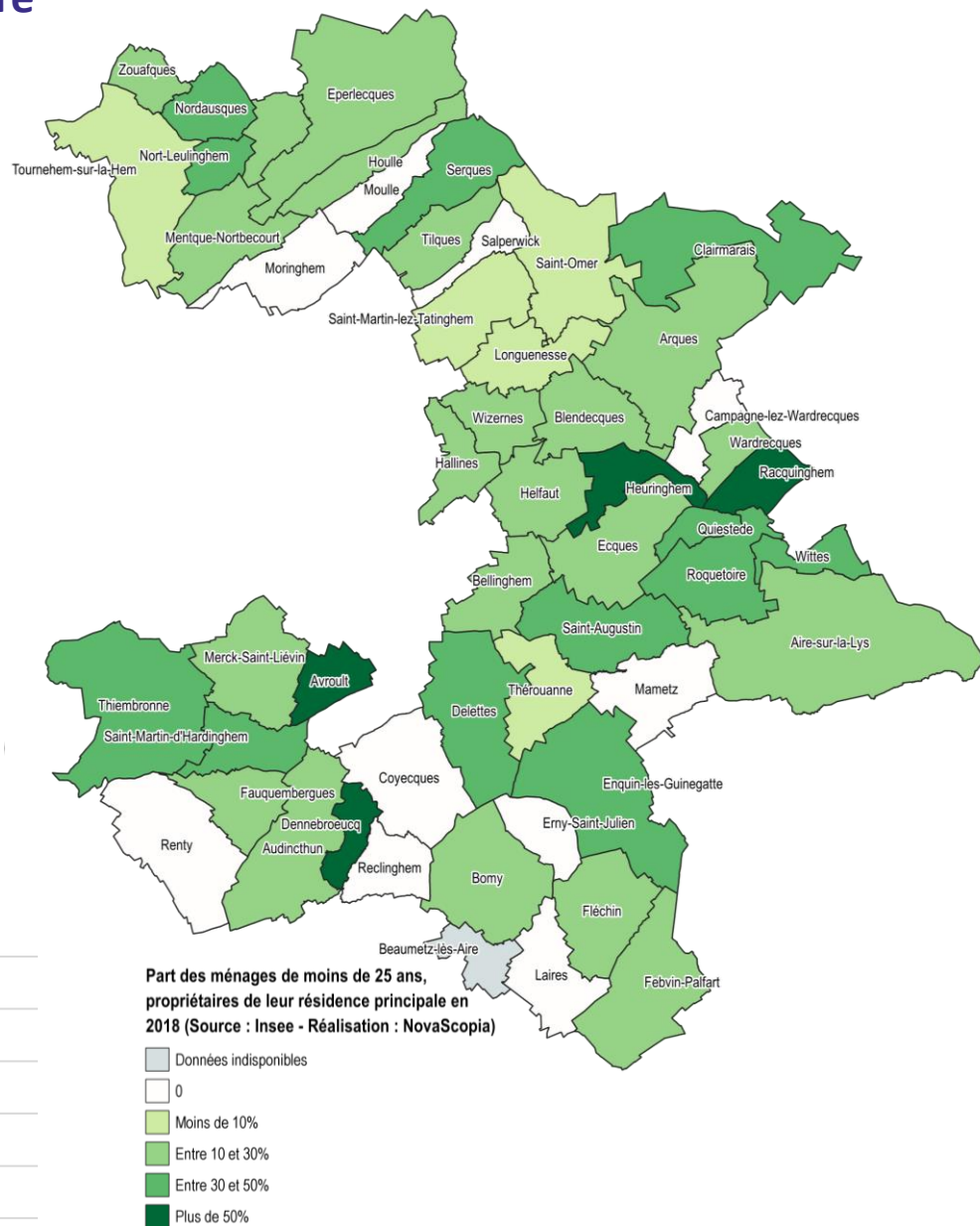
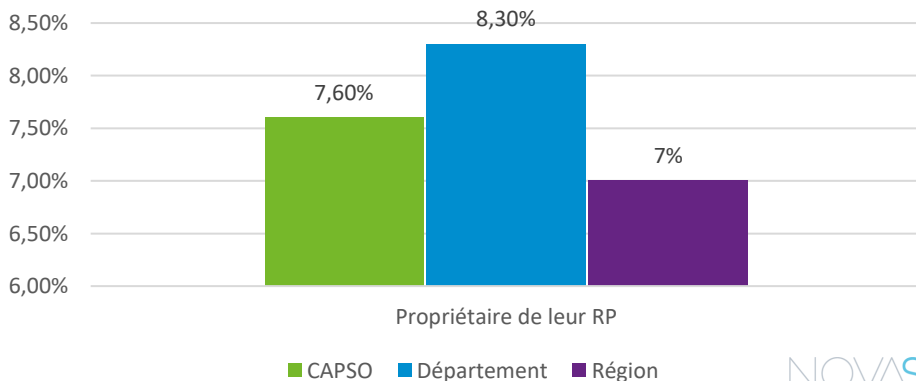
Une concentration, selon l'étude pilotée par l'AUD, sur la frange nord de la CAPSO de ménages modestes, plutôt jeunes, majoritairement locataires du parc privé à défaut d'une offre locative sociale suffisante.



Une faible part des 15-24 ans est propriétaire

- **7,6%** des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires de leur logement, soit une part similaire aux moyennes départementale et régionale.
- Il existe cependant des différences entre les communes au sein de la CAPSO :
 - Il n'y a pas de jeunes de moins de 25 ans propriétaire de son logement dans 10 communes : Renty, Coyecques, Reclingham, Laires, Moringhem, Moulle, Salperwick, Campagne-lès-Wardrecques, Emy-Saint-Julien et Mametz.
 - A l'inverse, plus de 50% des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires de leur logement dans 4 communes : Heuringhem (66,7%), Racquinghem (61,5%), Avroult (50,6%) et Dennebroëucq (50,2%)

Part des ménages de moins de 25 ans propriétaires de leur résidence principale en 2018 (Insee)



La Résidence Habitat Jeunes Les Glacis (ex FJT), une solution d'hébergement pour les jeunes

- Le territoire de la CAPSO dispose d'une Résidence Habitat Jeunes (ex-FJT) d'une centaines de places, situé à Saint-Omer, et géré par l'organisme Habitat Jeune.
- Le Foyer de Jeunes Travailleurs « Les Glacis », propose donc une solution de logement à **des jeunes de 16 à 30 ans**. Il comprend :
 - 69 chambres de 11 m² (soit 69 places)
 - 13 studios de 24 m² (soit 26 places)
 - 2 logements T3

Cette résidence présente aujourd'hui de nombreux signes de vétusté et fait l'objet d'étude afin d'envisager sa réhabilitation.

Quelques éléments de définition

Résidence Habitat Jeunes : offre de logement meublé temporaire à destination de personnes en difficultés sociales ou économiques.



**Logement des
travailleurs
saisonniers**

7.4

Logement des travailleurs saisonniers : synthèse du diagnostic



- 29,9% d'emplois saisonniers sur le territoire audomarois, ce qui est sensiblement inférieur à la moyenne départementale (36,4%) et similaire à la moyenne régionale (30,7%).

(Source : Pole Emploi)



- Enjeux d'une meilleure caractérisation de ce public et de ses besoins en logement



- **Les entretiens et les analyses menés durant la phase de diagnostic ne font pas ressortir d'enjeu spécifique en termes de logement des travailleurs saisonniers. Aucune action ne semble requise actuellement à ce titre.**

**Habitat des Gens du
voyage**

7.5

Accueil des gens du voyage : des besoins satisfaits au regard des objectifs du SDAHGV 2019-2024

- **2017 : acquisition de la compétence « Accueil des gens du voyage » par la CAPSO** (compétence rendue obligatoire pour les communautés d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2017)
- Les CA sont tenues de mettre en œuvre les objectifs du SDAHGV en matière d'implantation des aires d'accueil permanentes et des aires de grand passage
- « **La CAPSO a satisfait à toutes les préconisations du schéma** 2012-2018, qui ont été reconduites sans modification dans le schéma 2019-2024 » (SDAHGV 2019-2024)

Quelques éléments de définition

Les aires d'accueil sont des « équipements de service public spécialement aménagés pour le stationnement des familles seules pratiquant l'itinérance » destinés aux gens du voyage. Il en existe de plusieurs types, dont :

- **Les aires d'accueil permanentes (AAP)** : destinées au séjour temporaire (3 à 5 mois en général)
- **Les aires de grand passage (AGP)** : destinées à accueillir les gens du voyage qui se déplacent collectivement à l'occasion de grands rassemblements (superficie de plusieurs hectares, pouvant recevoir jusqu'à 200 caravanes).



Accueil des gens du voyage : des besoins satisfaits au regard des objectifs du SDAHGV 2019-2024

- La CAPSO dispose de :
 - **4 aires d'accueil permanentes**
 - Arques-Blendecques (**39** places)
 - Longuenesse (**24** Places)
 - Aire-sur-la-Lys (**17** Places)
 - **1 aire de grande passage**
 - Saint-Omer (**80** places)
- **Le taux moyen d'occupation de ces aires d'accueil varie entre 33 et 55 % (moyennes 2020).**
- Des phénomènes de **sédentarisation** sont constatés sur l'aire d'Aire-Sur-La-Lys.
- La gestion des aires d'accueil est assurée par la CAPSO via une **délégation de services public** comprenant le gardiennage, l'accueil, le fonctionnement, l'entretien et la maintenance des équipements et des espaces collectifs.



EPCI	SDAGV 2012-2018				SDAHGV 2019-2024		
	AAP aires (places)		AGP aires (places)		AAP aires (places)	AGP aires (places)	TFL/HA terrains (places)/ lotissements (logements)
	Obligations	Réalisations	Obligations	Réalisations	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer	3 (80)	3 (80)	1 (80)	1 (80)	3 (80)	1 (80)	0 (0)

Source : SDAHGV 2019-2024

Source : Projet de Territoire de la CAPSO 2016 179

Habitat des gens du voyage : des enjeux liés à la sédentarisation

- Au-delà du volet accueil, le SDAHGV 2019-2024 entend « **Développer la construction de nouvelles formes d'habitat afin de répondre aux phénomènes d'ancrage territorial et de sédentarisation** ».
 - Notamment à travers **3 actions** :
 - S'appuyer sur le parcours d'habitat pour identifier et accompagner les projets d'habitat des gens du voyage
 - Sécuriser la construction des projets urbains et sociaux d'habitat adapté
 - Incrire les préconisations en logements d'habitat adapté dans les PLH
- **Le PLH de la CAPSO devra donc prendre en compte les besoins de sédentarisation des gens du voyage. Ces besoins ont été quantifiés à travers les préconisations en logements d'habitat adapté.**



**Logement des
personnes
défavorisées**

7.6

Des personnes en difficultés économiques et/ou sociales se concentrant au sein de certains pôles sur le territoire intercommunal



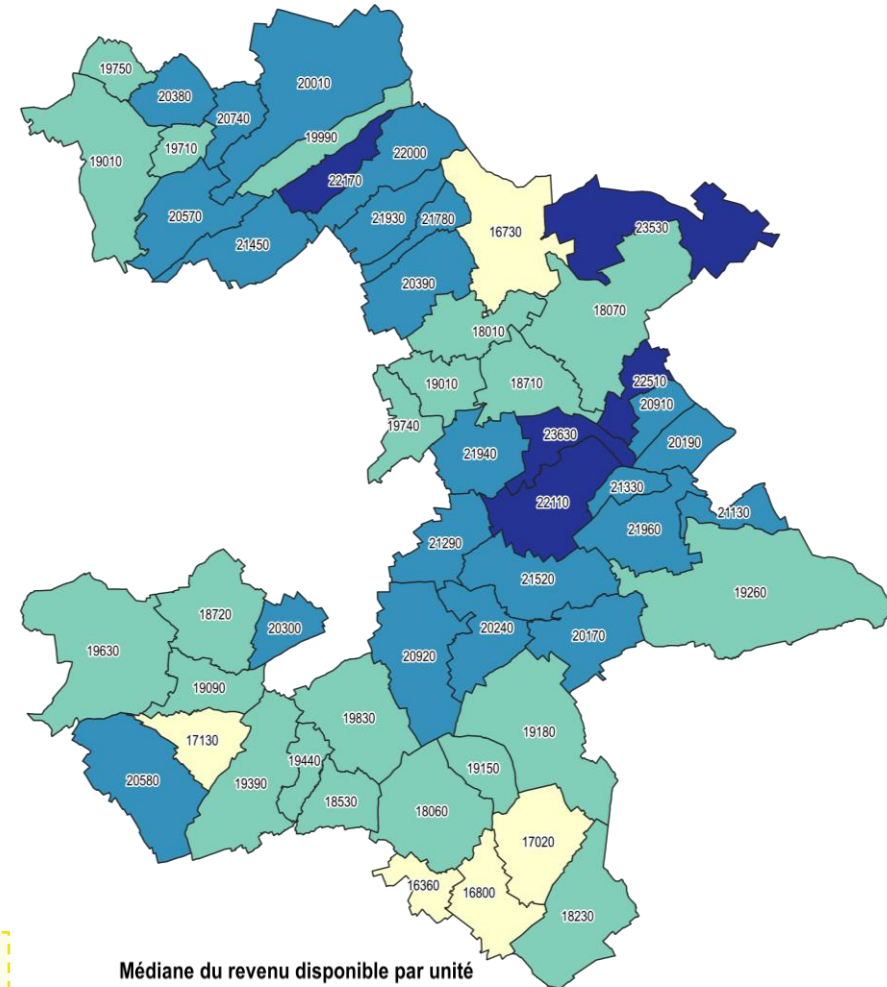
- **Erosion progressive du pôle urbain et du pôle de centralité.** Le déplacement des ménages et des activités économiques en périphérie génère une **concentration des foyers aux revenus modestes sur les cœurs de ville de Saint-Omer et d'Aire-sur-la-Lys.**
- **Une concentration de plusieurs difficultés économiques et sociales sur le pôle territorial de Fauquembergues** (niveau de vie bas, nombre plus important de locataires du parc privé, concentration de logements construits avant 1946, taux élevés de logements dégradés et/ou vacants).
- Une concentration, selon l'étude pilotée par l'AUD, sur la frange nord de la CAPSO de ménages modestes, plutôt jeunes, majoritairement locataires du parc privés à défaut d'une offre locative sociale suffisante

Porter A Connaissance

→ En outre, des ménages du parc privé de plus en plus soumis à des situations d'impayés, notamment du fait de l'augmentation des charges liées au logement.

Quelques éléments de définition

« **Personnes défavorisées** » : populations ou groupes de personnes vulnérables confrontées à de graves problèmes de logement sur un territoire donné, ainsi qu'à une pluralité de difficultés à surmonter (dans des domaines tels que la santé, l'emploi, la formation, la scolarisation, les transports, etc.) et dont l'inclusion dans la société nécessite un accompagnement adapté dans le cadre d'une approche intégrée.



Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 (Source : Insee - Réalisation : NovaScopia)

- Moins de 18 000 euros
- Entre 18 000 et 20 000 euros
- Entre 20 000 et 22 000 euros
- Plus de 22 000 euros

Une forte sollicitation du dispositif contingent préfectoral, un moindre recours au DALO

Le dispositif contingent préfectoral

- En termes d'accès prioritaire au logement, le dispositif contingent préfectoral est très sollicité.
- En 2020, les objectifs étaient de 3 536 relogements à l'échelle du département, dont 149 attributions à des publics prioritaires pour la CAPSO.
- En 2020, la CAPSO a relogé 14,50% des ménages prioritaires, ce qui reste en dessous de l'objectif visé, établi à 25-30%. Si ce phénomène est notamment imputable à la crise sanitaire, il constitue une baisse de 18,87% par rapport au nombre d'attribution de 2019. (Source : PAC)

DALO

- Au contraire, le DALO est peu mobilisé : l'arrondissement concentre 3% des demandes de recours et le motif principal de reconnaissance du caractère prioritaire et urgent est souvent basé sur le délai anormalement long et la menace d'expulsion.
- En 2020, 61 demandeurs reconnus prioritaires DALO dans le départements ont bénéficié d'un relogement à ce titre, dont 4 demandeurs pour l'arrondissement de Saint-Omer.
- En juin 2021, seul un demandeur DALO en attente de relogement est identifié sur l'arrondissement de Saint-Omer (contre 48 à l'échelle du département).
- Deux constats permettent d'expliquer ce moindre recours au DALO :
 - Ce dispositif est jugé contraignant
 - **Peu de ménages sont labélisés DALO car leur demande de logement est traitée suffisamment en amont et ne nécessite pas un recours à ce dispositif**

Quelques éléments de définition

Dispositif contingent préfectoral : droit de réservation au profit du préfet sur les logements des organismes HLM en contre partie de la participation de l'Etat au financement de leur parc. Ce contingent doit permettre de faciliter l'attribution de logements aux publics les plus défavorisés ainsi qu'aux agents civils et militaires de l'Etat.

Droit Au Logement Opposable (DALO) : droit visant à garantir le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne n'étant pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir du fait de sa précarité financière. Toute personne se trouvant dans la difficulté et dont la demande de logement n'a pas aboutie, peut saisir une commission de médiation afin d'obtenir un logement.



Déploiement du plan « Logement d'Abord » sur le territoire de la CAPSO

Quelques éléments de définition

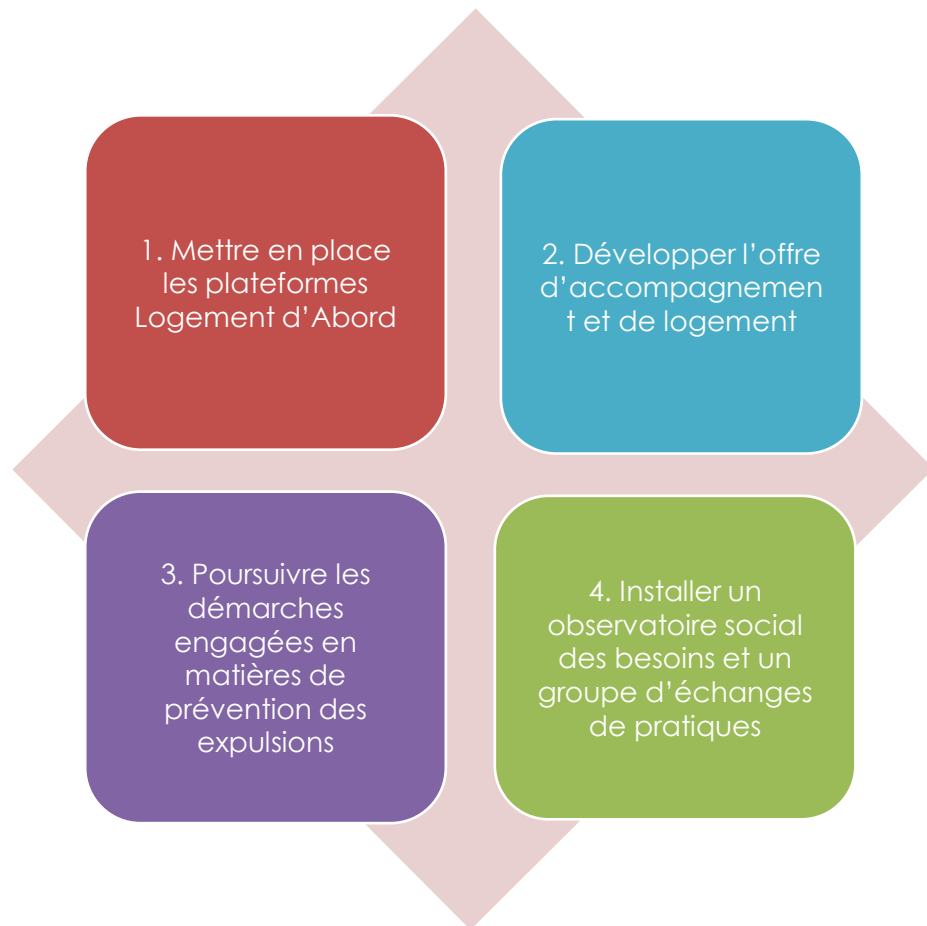
Le plan « Logement d'Abord » et la lutte contre le sans-abrisme est un plan lancé en 2017 à l'échelle nationale, qui s'appuie sur une mise en œuvre accélérée au sein de 23 territoires. Ce plan fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile

- **2020 : L'Audomarois (dont fait partie la CAPSO) est retenue dans le cadre du second appel à projet lancé par la DIHAL**



- **Depuis le déploiement effectif du plan Logement d'Abord, l'accès au logement des sortants d'hébergement est plus rapide.** Une commission fluidité des parcours et/ou des échanges réguliers avec les partenaires (structures, bailleurs sociaux, sous-préfecture, opérateurs IML, DDCS) permettent d'évoquer les situations de chaque ménage, ce qui favorise le relogement des personnes.
- **Le passage direct de la rue au logement reste complexe.** Les personnes fortement marginalisées—très éloignées du logement autonome—sont plutôt orientées vers les dispositifs d'hébergement lorsque cela est possible (accord de la personne et disponibilité).

Un plan qui se décline en 4 volets à l'échelle de l'Audomarois

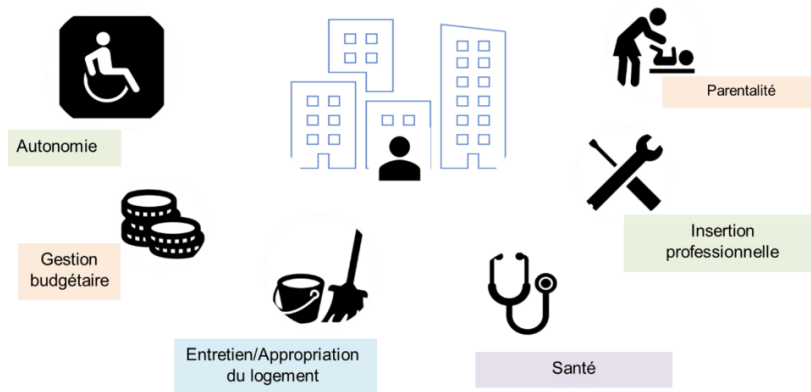
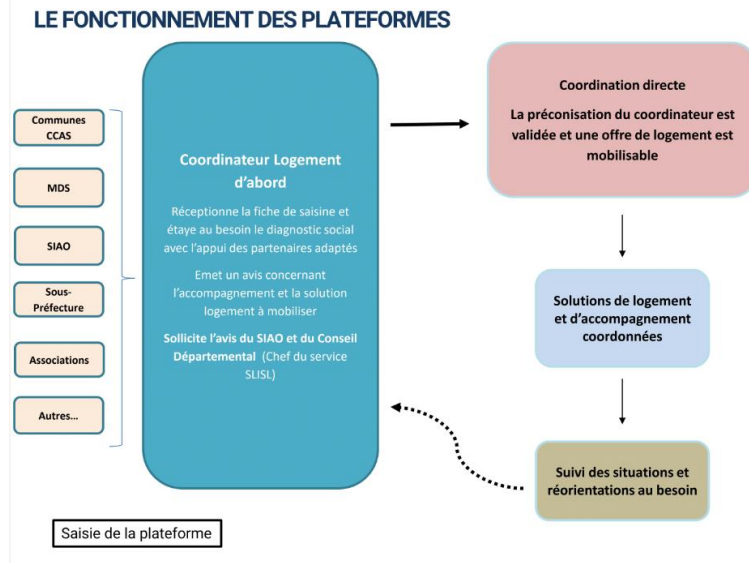


Déploiement du plan « Logement d'Abord » sur le territoire de la CAPSO : premiers résultats



Point de vigilance : les chiffres suivants proposent des analyses à l'échelle audomaroise (et non spécifique au territoire de la CAPSO).

- Le déploiement du plan « Logement d'Abord » sur le territoire audomarois est porté par un 1 ETP (porté par l'antenne SIAO, Mahra le Toit). (Pilotage : Département)
- A l'échelle de l'Audomarois, en 2021 :
 - 43 « Visites Explicatives de Jugement » ont été réalisées à destination de certains ménages en situation d'expulsion locative. Ces visites ont pour objectifs de s'assurer de la bonne compréhension de la décision de justice et de présenter et planifier les démarches à suivre (et mettre en place un accompagnement si besoin)
 - 20 mesures d'accompagnement socio-éducatif global pour l'accès direct au logement pérenne ou le maintien dans celui-ci, à destination de toute personne cumulant des difficultés ont été mises en place. Ces mesures se déclinent à raison de 3 rencontres par semaine.
 - 10 mesures « Entrée dans la Vie Autonome par le Logement » (ENVAUL) à destination des jeunes de moins de 25 ans, en situation de sans-abrisme, sans ressources et cumulant divers types de vulnérabilités
 - 10 mesures « d'Accompagnement Vers et Dans le Logement » (AVDL), qui visent à accompagner des personnes en errance sociale, en voie de marginalisation ou marginalisés, présentant des troubles psychiques et/ou des conduites addictives.



Détails de l'axe « Encourager le développement de l'offre d'accompagnement et l'offre de logements »

**Hébergement et
Logement d'Urgence**

7.7

Des dispositifs d'hébergement d'urgence en quantité suffisante mais déficitaires en logements transitoires

Quelques éléments de définition

Hébergement d'urgence : Mise à l'abri immédiate pour un accueil de nuit, après orientation du SIAO.

Veille sociale

- L'association **Mahra Le Toit** est l'organisme gestionnaire du SIAO (**Service Intégré d'Accueil et d'Orientation**) sur le territoire intercommunal. Basé à Saint-Omer, le SIAO dispose d'un accueil de jour et de maraudes.

Centre d'Hébergement d'Urgence

- Le territoire de la CAPSO compte **44 places en hébergement d'urgence réparties sur 3 communes** : Saint-Omer, Saint-Martin-les-Tatinghem et Longuenesse.
- **Le nombre de places proposées au sein de ces centres semble suffisant afin de répondre aux besoins actuels du.**
- Pour **territoire** : entre septembre 2019 et mars 2020, le taux d'occupation de ces centres n'a jamais été supérieur à 80% et n'a pas dépassé 50% pour les places du Plan Grand Froid autant, la crise sanitaire a souligné des besoins de mise à l'abri, en urgence, suite à des incendies ou des violences familiales. Dans ce cadre, mieux caractériser les attentes et les besoins constitue un enjeu actuellement



Les participants évoquent certaines situations « urgentes », nécessitant une mise à l'abri rapide, et renvoyant à un besoin de logement d'urgence (violences conjugales, incendie...). **Les participants observent un déficit de logements d'urgence sur le territoire.**

Offre d'hébergement à destination de publics spécifiques

- Le territoire propose **peu d'offre de logement à destination des personnes sortant de prison** ou placés sous main de justice. Il s'agit majoritairement d'hommes seuls, sans ressource, qui sont contraints de recourir à un hébergement en ALT ou en centre d'hébergement.
- A ce titre, le dispositif « L'Ancre Bleue », porté par l'association Mahra le Toit propose **la prise en charge d'auteurs de violence conjugales et familiales** avant leur audience au tribunal de Saint-Omer (hébergement et accompagnement).
- Le territoire dispose également de **85 places d'hébergement à destination des demandeurs d'asile**, concentrées autour de Longuenesse : 70 places CADA et 15 places d'hébergement d'urgence
- Un établissement d'accueil et accompagnement vers l'autonomie pour mineurs isolés étrangers est présent à St-Omer (France Terre d'Asile). L'établissement accueille sous décision judiciaire des Mineurs Isolés Etrangers (MIE) au sein d'appartements diffus dans la ville de Saint Omer.
- En 2020, 36 jeunes sont entrés dans le dispositif d'accompagnement vers l'autonomie, et 71 mineurs ont été suivis sur l'année.

Des dispositifs d'hébergement et d'insertion davantage sous tension

- **L'hébergement de stabilisation et d'insertion** est également développé sur le territoire intercommunal. Son taux d'occupation est plus important que celui des centres d'hébergement d'urgence, et parfois saturé : entre septembre 2019 et mars 2020, il a fluctué de 85,94% à 101,17%, avec un taux d'occupation moyen de 92,71%.

Cette offre d'hébergement est composée de **66 Places en Centres d'Hébergement et de Réinsertion sociale** (CHRS), réparties entre 2 établissements (St-Omer et Longuenesse)

Quelques éléments de définition

Hébergement de stabilisation et d'insertion : dispositif de mise à l'abri, doté d'un parcours autonomie (accompagnement social et individualisé)

Localisation	Statut	Gestionnaire	Nombre de places d'hébergement de stabilisation	Nombre de places d'hébergement de stabilisation
Longuenesse	CHRS Masculin	Association Mahra Le Toit	2	31
Saint-Omer	CHRS Féminin	Association Mahra Le Toit	2	31
TOTAL :			4	62

Sollicitation du parc social dans le cadre de violences familiales

En 2019, 16 demandes de logement social ont été motivées par la présence de violences familiales sur le territoire intercommunale. 3 ont été satisfaites, ce qui représente **un taux de satisfaction de 18,75% (contre 48,38% à l'échelle départementale)**.

Une offre diversifiée de logements adaptés

- Le territoire de la CAPSO propose également des dispositifs de logements adaptés, qui se déclinent en :
 - 34 places en Maisons Relais**, réparties sur 2 communes (Longuenesse et Saint-Omer)
 - 95 places en Résidence Habitat Jeunes**, concentrées à Saint-Omer (Les Glacis)
 - 46 places (soit 19 logements)** conventionnées à l'ALT et relevant du régime d'intermédiation locative, gérées par 2 associations.

Quelques éléments de définition

Maisons relais : établissements destinés à l'accueil, sans condition de durée, de personnes aux faibles ressources économiques et dans une situation d'isolement/d'exclusion lourde, ce qui rend leur accès au logement ordinaire difficile.

Résidence Habitat Jeunes : offre de logement meublé temporaire à destination de personnes en difficultés sociales ou économiques.

Intermédiation Locative : Sous-location ou mise en place de mandat de gestion par des associations, permettant de proposer une offre locative à des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement.

Répartition des places en Maisons Relais

Localisation	Nom	Gestionnaire	Nombre de logements
Longuenesse	Maillebois Résidence Cocou	Association Mahra Le Toit	10
Longuenesse	Petit Bois		12
Saint-Omer	L'Antre de Pierre		12
TOTAL :			34


Répartition des places conventionnées à l'ALT

Organisme	Nombre de places	Nombre de logements
Association Mahra Le Toit	26	11
SOLIHA Pas-de- Calais	20	8
TOTAL :	46	19

Les publics avec des besoins spécifiques : synthèse

Publics	Besoins	Offre	Enjeux
Seniors	<p>Progression des seniors de manière inégale sur le territoire</p> <p>Majorité de propriétaires occupants</p>	<p>Une offre diversifiée d'hébergement – adaptée à différents degrés d'autonomie et de dépendance – 16 établissements (982 places)</p> <p>Des projets immobiliers envisagés par les communes</p>	<p>Adaptation du parc de logements existants pour le maintien à domicile</p> <p>Développement d'offres dédiées, notamment dans le parc social pour les seniors autonomes + offres innovantes</p> <p>Amélioration accès des seniors au parc social</p>
Personnes en situation de handicap	<p>Un besoin difficile à quantifier</p> <p>Des réalités multiples : handicap physique, psychique...</p> <p>1 demande de logement social sur 20</p>	<p>4 structures d'hébergement pour enfants en situation de handicap et 6 pour adultes</p> <p>Une offre de logements adaptés aux situations de handicap / PMR insuffisante</p> <p>Seulement 15% des demandes de logement social satisfaites</p> <p>Des actions dans le cadre du Contrat Local de Santé Mentale</p>	<p>Améliorer l'accès des personnes en situation de handicap au parc de logements de droit commun, notamment social</p>

Les publics avec des besoins spécifiques : synthèse

Publics	Besoins	Offre	Enjeux
Jeunes et étudiants	Précarité = 1/3 des jeunes actifs au chômage et 60% des jeunes salariés ont un emploi précaire	<p>90% sont logés dans le parc locatif privé, parfois dans de mauvaises conditions</p> <p>Une Résidence Habitat Jeunes qui constitue un outil incontournable pour répondre aux besoins en logements des jeunes sur le territoire mais qui mériterait d'être rénové</p> <p> Les jeunes trouvent que les conditions sont un peu vétustes (...) cette offre-là est à relooker</p> <p>Source : entretiens acteurs</p>	<p>Développer une offre de petits logements locatifs de qualité et financièrement accessibles</p> <p>Remise à niveau de la Résidence Habitat Jeunes</p> <p>Mieux faire connaître les dispositifs de solvabilisation et de sécurisation auprès des propriétaires (exemple de Visale)</p> <p>Information et accompagnement des jeunes en milieu rural</p> <p>Explorer l'intérêt de développer sur le territoire le bail mobilité</p> <p>Améliorer l'accès des jeunes au parc social (typologie, image et réactivité)</p>

Les publics avec des besoins spécifiques : synthèse



Publics	Besoins	Offre	Enjeux
Ménages défavorisés	Des poches de pauvreté dans les pôles urbains et la frange nord	Des situations solutionnées rapidement, expliquant le faible recours au DALO Plan Logement d'Abord = des premières actions engagées mais à amplifier	Permettre la captation de logements pour soutenir la poursuite du déploiement Plan Logement d'Abord Coordination des instances traitant les situations complexes
Gens du Voyage	Des besoins satisfaits par le territoire de la CAPSO au regard des objectifs du SDAHGV 2019-2024 Sédentarisation (cf. logement adapté)		Développement de logements adaptés pour les ménages qui souhaitent se sédentariser

Les enjeux pour le nouveau PLH



[→ Retour au sommaire](#)

Les enjeux pour le nouveau PLH

Conforter la dynamique démographique et préserver les équilibres générationnels

- ⇒ Mieux fidéliser et attirer une diversité de ménages, dont des familles avec enfants = accession à la propriété des jeunes ménages en particulier dans le parc existant (renouvellement des occupants des lotissements)

Mieux répondre aux besoins en logements dans leur diversité, offrir des parcours résidentiels aux ménages, quels que soient leurs besoins

- ⇒ Montée en qualité et amélioration de l'accessibilité financière du parc locatif privé
- ⇒ Développement de segments déficitaires : petites typologies, logements adaptés seniors, personnes en situation de handicap....
- ⇒ Développement et rééquilibrage territorial du logement locatif social, en cohérence avec les objectifs de la CIL
- ⇒ Offres temporaires (intermédiation locative) et déploiement de la stratégie logement d'abord
- ⇒ Personnes en situation de handicap et santé mentale

Les enjeux pour le nouveau PLH

Poursuivre les actions de reconquête et d'amélioration de l'existant au sens large :

- ⇒ Mobiliser prioritairement l'existant (tissu, bâti, friches) pour produire des logements nouveaux = renouvellement urbain
- ⇒ Poursuivre les actions d'amélioration du parc privé et social : rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, lutte contre l'habitat indigne et les logements de mauvaise qualité
- ⇒ Accompagnement du renouvellement des occupants dans les zones pavillonnaires « anciennes »

Trouver des équilibres au sein de la CAPSO pour s'assurer que « tout le monde y trouve son compte » dans le développement tout en évitant des effets potentiels de concurrence contre-productifs et en améliorant la mixité entre les communes, les quartiers et les segments d'offre

Les enjeux pour le nouveau PLH

Inscrire le PLH dans le PCAET

Prendre en compte dans la réflexion prospective les projets structurants en matière d'emplois (dont le Canal Seine Nord)

Fédérer les actions des différents partenaires = que l'intervention des différents acteurs aillent dans le sens du PLH

Prendre appui sur les atouts du territoire pour proposer un cadre de vie et un habitat favorable au bien-être : eau, alimentation...

Mieux articuler développement économique et habitat