



Le saviez-vous ?

56% des résidences principales du territoire détiennent plus de 5 pièces et seulement 5% ont une ou deux pièces.

L'offre résidentielle

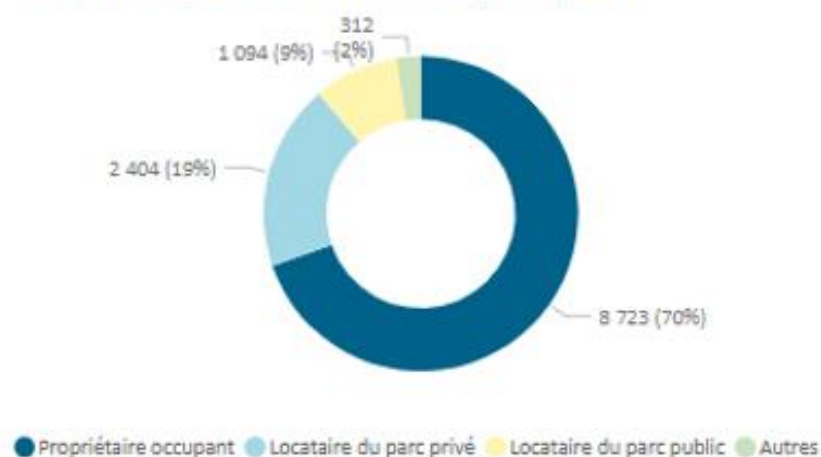
En 2018, on dénombre 15 543 logements au sein des Sept Vallées.

Le statut d'occupation largement majoritaire est celui des propriétaires occupants (70% des résidences principales).

Si les résidences principales des propriétaires occupants sont quasi exclusivement des maisons de façon attendue, on attirera l'attention sur la faible proportion d'appartements parmi les logements locatifs qu'ils soient publics ou privés (autour de 17%).

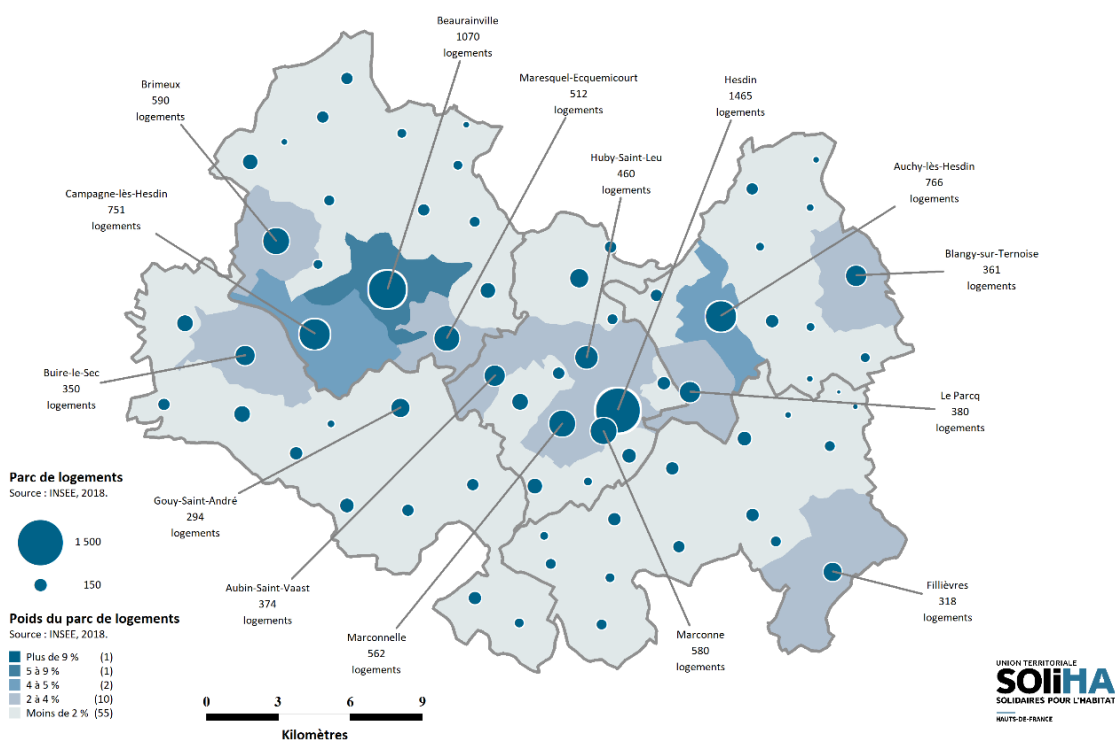
Le parc locatif privé représente 20% des résidences principales, soit deux fois plus que le parc locataire social. Le parc locatif compte 93,3% de maisons et 5,4% d'appartements.

Statut d'occupation des résidences principales



LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC – PLUi-H

La commune d'Hesdin apparaît très atypique au regard de la structure de ces résidences principales par rapport au reste du territoire. En effet, le parc locatif privé y domine avec une offre représentant 43% des résidences principales pour seulement 37% de propriétaires occupants.



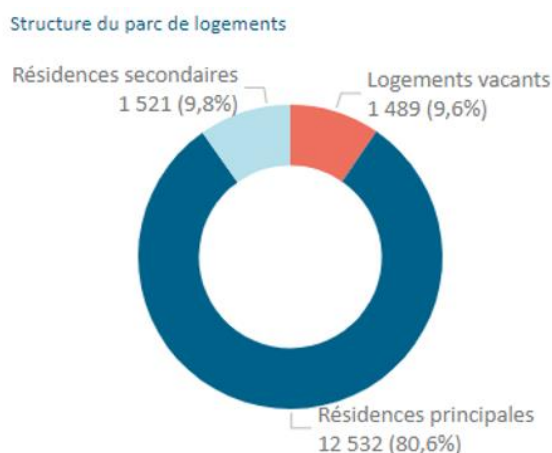
La vacance

Avec 1 489 logements vacants et un taux de vacance de 9,57% d'après l'INSEE, le territoire est pleinement touché par ce phénomène. Entre 2013 et 2018, la vacance a fortement augmenté au rythme élevé de 4,22% par an. Cette tendance est à l'œuvre sur le territoire depuis une dizaine d'années. Le territoire est plus marqué par la vacance qu'à l'échelle départementale dont le taux est de 7,4%.

Aussi, 80% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés, 16% à des organismes de logements sociaux et 3% à des personnes publiques ou assimilées.

Le phénomène de la vacance est plus prononcé sur Hesdin. Dans cette commune-centre, le taux de vacance monte à 23,3% soit 341 logements vacants.

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC – PLUi-H



Données : INSEE, RGP, 2018.

La qualité du bâti

Une part importante des logements (29%) sont très anciens (antérieurs à 1946), bien souvent de bonne qualité constructive mais nécessitant une remise aux normes pour être performants. Près de la moitié des logements a été construite entre 1946 et 1990 avec peu ou pas de réglementation thermique. Enfin, 23% des logements sont plus récents (construits après 1990).

Taille des logements

Près de six résidences principales sur dix du territoire comportent 5 pièces et plus. En revanche, 5% sont composés de moins de deux pièces. En termes de logements locatifs, 42% des logements locatifs privés sont des T5 et plus. Moins de 20% des logements locatifs privés sont entre des T1 et T3.

Prix du marché

Après avoir connu une relative stabilité entre 2007 et 2017, les prix de l'immobilier dans le Pas-de-Calais sont en forte augmentation. Ainsi, les prix dans le Pas-de-Calais s'établissent au 1^{er} juin 2022 à 2 391 €/m² pour un appartement, 1 775€/m² pour une maison. Mais les prix au m² des maisons à l'échelle des 7 Vallées apparaissent plus faibles qu'à l'échelle du Département. Les appartements sont peu nombreux sur le territoire. A Hesdin, le prix moyen au m² de ce type de bien est particulièrement bas par rapport aux moyennes départementales confirmant leur moindre attractivité.

Sur le segment de la location, le territoire affiche des prix de loyer au m² relativement faibles. La plupart des communes se situent entre 8 et 9€ du m², s'inscrivant légèrement en dessous du coût moyen au m² des logements locatifs du Pas-de-Calais (9,8 €/m²).

Les enjeux

- Développement d'une offre de logements adaptés aux différents publics afin de garantir le parcours résidentiel sur le territoire
- Maintien d'une offre de logements répartie de manière équilibrée sur le territoire
- Amélioration, rénovation, réhabilitation du parc existant
- Développement d'une offre locative adaptée au besoin
- Maintien de l'équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires
- Lutte contre les logements potentiellement insalubres ou indignes
- Résorption de la vacance, en priorité sur les polarités du territoire



Question :

Vrai ou faux : le taux de ménages en précarité énergétique (ménage éprouvant des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat) représente 20% des ménages ?

Réponse : VRAI