Elaboration du PLUI-H

Communauté de Communes
des Sept Vallées

Diagnostic territorial

Profil Habitat

réalisé par

Elaboration du PLUI-H

Communauté de Communes des Sept Vallées

Diagnostic territorial Profil Habitat

Version	Date	Description
Diagnostic territorial Profil Habitat	19/07/2022	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Sophie LIGER, chargée d'études Maryse BRIMONT, Directrice	V1 – 19/07/2022 V2 – 06/10/2022	
Validation			

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CARACTERISTIQUES DES MENAGES 5
1.1 Evolution du nombre de ménages 5
1.2 Evolution de la taille des ménages 5
1.3 Caractéristiques des ménages 6
1.4 Zoom habitat des seniors 8
1.5 Revenus 9

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT 11
2.1 Evolution du parc de logement 11
2.2 Répartition du parc de logement 12
2.3 Structure du parc de logement 13

CHAPITRE 3. LES RESIDENCES PRINCIPALES 15
3.1 Statut d'occupation des résidences principales 15
3.2 Le parc privé 17
3.2.1 Les propriétaires occupants 17
3.2.2 Le parc locatif privé 20
3.2.3 Le parc privé potentiellement indigne 22
3.2.4 La réhabilitation aidée 24
3.3 Le parc locatif social 27
3.3.1 L'offre du territoire 27
3.3.2 Les demandes 31

CHAPITRE 4. LA VACANCE 35
4.1 Données générales (INSEE) 35
4.2 Caractéristique de la vacance 37

CHAPITRE 5. LES RESIDENCES SECONDAIRES 40
5.1 Volume et localisation 40

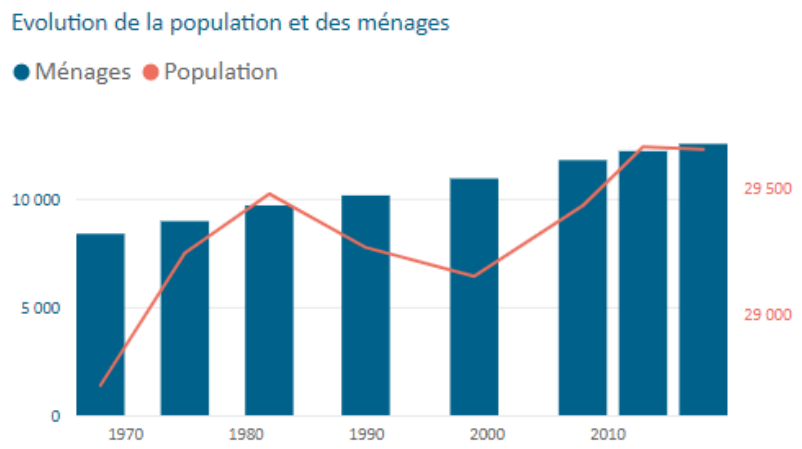
CHAPITRE 6. LE MARCHE IMMOBILIER ET BESOINS DE LOGEMENTS 43
6.1 Les prix du marché 43
6.2 La dynamique de construction 45
6.3 L'artificialisation des sols 46
6.4 Les besoins de logements 48

CHAPITRE 7. LES ENJEUX DEFINIS PAR LES ELUS CONCERNANT CETTE THEMATIQUE 51
7.1 L'Habitat dans le projet de territoire 51
7.2 Retour sur les entretiens 52
7.3 Les travaux en ateliers thématiques 56

ANNEXES 62
Chiffres-clés ménages 62
Chiffres-clés logements 63
Supports ateliers Habitat 64

Chapitre 1. CARACTERISTIQUES DES MENAGES

1.1 Evolution du nombre de ménages



Données : INSEE, séries historiques 1968 – 2018 et RGP, 2018.

29 653
Population en 2018

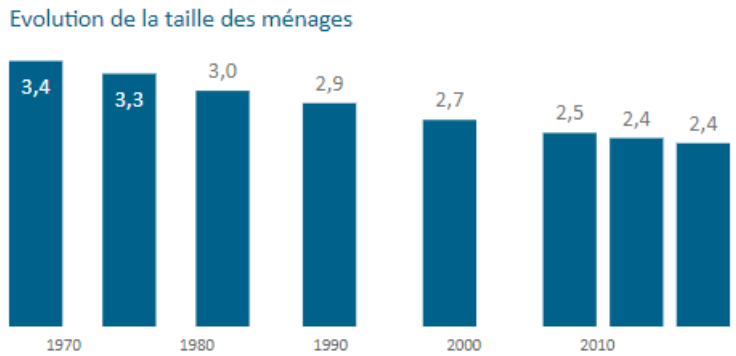
-0,01 %
Tx annuel de variation de la population entre 2013 et 2018

12 532
Ménages en 2018

0,5 %
Tx annuel de variation des ménages entre 2013 et 2018

Sur le territoire des 7 Vallées, on observe un phénomène assez classique. En effet, la population est stable sur les 5 dernières années statistiques (2013 - 2018). Pour autant, elle était en forte augmentation depuis les années 2000. En revanche, sous l'effet des phénomènes de décohabitation et/ou de vieillissement, **le nombre de ménages est lui en constante progression. On comptait 10 933 ménages en 1999 pour 12 532 ménages en 2018. Sur la période 2013-2018, le taux annuel de variation est de 0,5%. Cette progression dynamique et régulière du nombre de ménages a naturellement une incidence sur le besoin et l'offre de logements.**

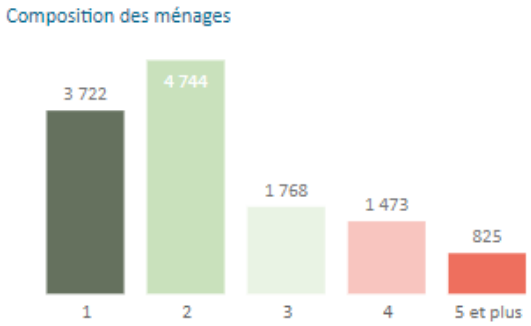
1.2 Evolution de la taille des ménages



Données : INSEE, séries historiques 1968 – 2018 et RGP, 2018.

En constante diminution depuis 50 ans, la taille des ménages illustre ici clairement les changements de mode de vie et d'habiter de la population du territoire. Sous les effets conjugués de la baisse du nombre d'enfants par foyer, de l'augmentation de l'espérance de vie ayant pour conséquence l'allongement du maintien à domicile des seniors, des phénomènes de décohabitation des jeunes ou de l'augmentation des familles monoparentales, la taille des ménages est passée en moyenne de 3,4 personnes par ménage en 1968 à 2,4 en 2018. Ces caractéristiques ne sont pas propres au territoire. Ainsi à l'échelle du SCOT, la taille moyenne des ménages est passée de 3,3 à 2,3 en 50 ans, avec rigoureusement la même tendance à l'échelle du Pas-de-Calais.

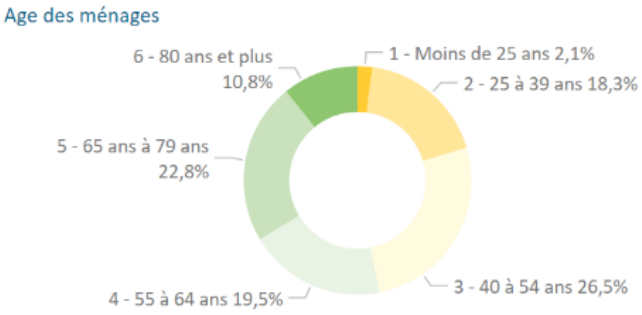
1.3 Caractéristiques des ménages



Données : INSEE, RGP, 2018.

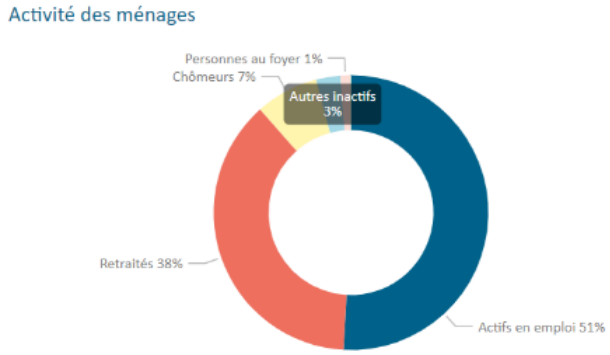
Un peu plus des 2/3 des ménages du territoire (67,5%) sont de petits ménages composés d'une à deux personnes, corroborant ce qui précède : la baisse des grandes familles est avérée. En 2018, elles ne sont plus que 825 de 5 personnes ou plus soit 6,6%. La part de ménages seuls sur le territoire est de 29,7% (taux sensiblement identique à celui du SCOT (29,6%) mais inférieur à celui du Pas-de-Calais (31,6%) et de la région Haut-de-France (33,3%).

Avec un taux de 2,1% de ménages jeunes, **le territoire affiche une sous-représentation des ménages de moins de 25 ans** par rapport au département (3,6%) et de la région (4,9%). Les phénomènes de concentration des étudiants et/ou des apprentis et/ou jeunes actifs sur les agglomérations et métropoles sont sans aucun doute une des explications de ce phénomène.



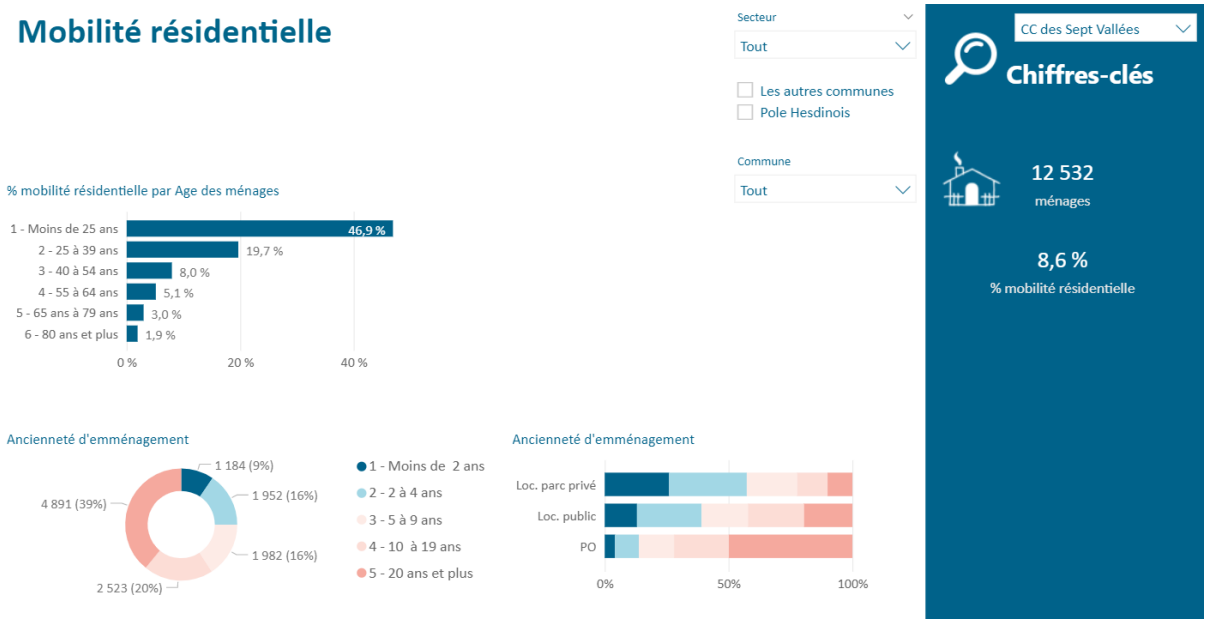
Données : INSEE, RGP, 2018.

En miroir, **la tendance est au vieillissement sur le territoire** puisque 33,6% des ménages ont plus de 65 ans et 53,1% ont plus de 55 ans. **L'enjeu de l'adaptation des logements au maintien à domicile, aujourd'hui et dans les années à venir, apparait donc prégnant.**



Données : INSEE, RGP, 2018.

Sur les 7 Vallées, le taux de ménages actifs (51%) est légèrement inférieur à celui du Pas-de-Calais (53%). En revanche, on attire l'attention sur la surreprésentation des ménages retraités du territoire. Ils représentent 38% soit 6 points de plus qu'à l'échelle départementale (32%). Cette tendance est encore plus affirmée à l'échelle régionale. **Le territoire présente manifestement une grande attractivité pour les ménages retraités, soit qu'ils y demeuraient déjà, soit qu'ils viennent s'y installer.**



Données : INSEE, RGP, 2018.

Un constat s'impose : les habitants du territoire y sont particulièrement fidèles. En effet, près de 60% d'entre eux demeurent dans le même logement depuis au moins 10 ans. C'est sans compter les habitants qui ont pu changer de logement tout en restant sur le territoire. **L'attachement à la pierre est donc particulièrement prégnant, confirmé par les 39% d'habitants qui résident dans leur logement depuis plus de 20 ans.**

De fait, la mobilité résidentielle sur le territoire est plus faible qu'ailleurs. Avec 8,6% de ménages qui habitent leur logement depuis 1 an, le territoire affiche un écart de plus de 1% par rapport au département (9,7%) et de 2% avec la Région Haut-de-France (10,6%). Cette faible mobilité résidentielle est principalement alimentée par la conjonction d'un nombre important de propriétaires occupants d'une part et d'une proportion importante de ménages âgés.

En effet, on constate une durée d'occupation plus faible chez les locataires que les propriétaires occupants et parmi ces premiers chez les locataires du parc privé en particulier.

La mobilité résidentielle est très liée à l'âge. En effet, elle diminue progressivement avec l'âge pour devenir quasiment nulle. Ainsi, près de la moitié des ménages de moins de 25 ans ont récemment changé de logement, mais nous rappelons qu'ils ne représentent que 2,1% des ménages. En revanche, la mobilité est très faible à partir de 55 ans et ceci, malgré un besoin de changement de logements permettant de s'adapter au changement de structure familiale (sous occupation liée au départ des enfants puis au veuvage éventuel), au changement de mode de vie (retraite, baisse de ressources) ou aux difficultés de mobilité (étages, baignoire, etc..).

1.4 Zoom habitat des seniors

Pour confirmer ce qui précède, **la population âgée compte 6 765 personnes et représente 22,8% des habitants et 33% des ménages.**

Parmi eux, 94% vivent à domicile et 6% en institution. Passé 85 ans, 20,6% des habitants du territoire vivent en maison de retraite, laissant encore la grande majorité de la population chez elle.

Avant cet âge de 85 ans, 94,5% des 75-84 ans et 97,8% des 65-74 ans vivent à domicile. Sur le territoire, ces chiffres confirment à la fois le désir de maintien à domicile, l'allongement de l'espérance de vie en bonne santé et l'âge tardif de l'entrée en institution.

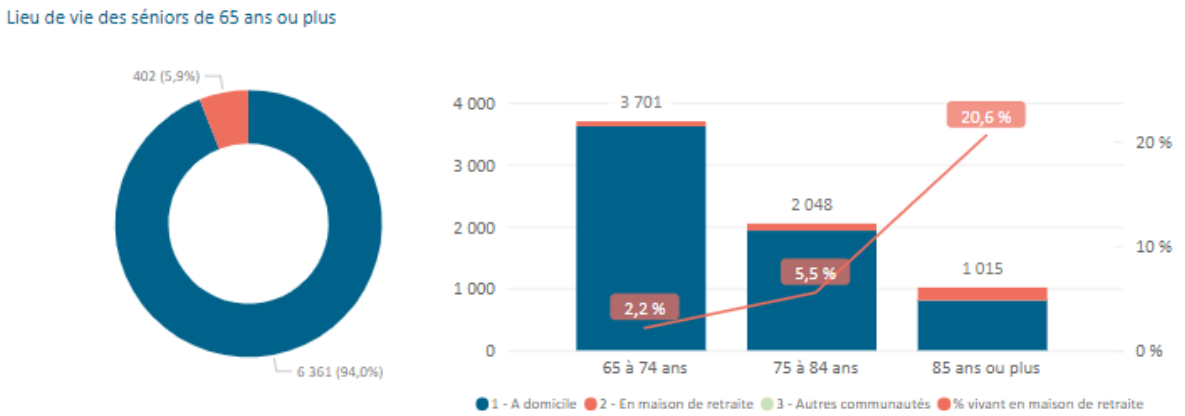
6 765
population âgée

94,0 %
% de la population âgée vivant à domicile

5,9 %
% en maison de retraite

Données : INSEE, RGP, 2018.

De fait, l'enjeu de l'adaptation technique des logements des seniors au maintien à domicile est et sera une problématique majeure et prégnante sur le territoire.



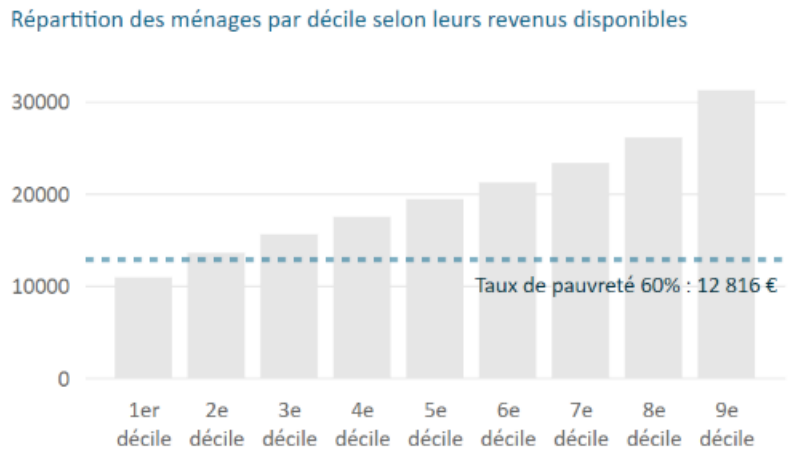
Données : INSEE, RGP, 2018.

1.5 Revenus

Sur le territoire, la médiane sur les revenus disponibles est de 19 370€. Cet indicateur est comparable, bien que légèrement plus faible à celui de l'échelle du Département (19 560€) mais est beaucoup plus faible qu'à l'échelle nationale (21 930€).

De la même manière, le taux de pauvreté de 18,2% sur les 7 Vallées est similaire au taux départemental (18,4%). Ces taux sont bien supérieurs à ceux observés à l'échelle nationale (14,5%) traduisant **une pauvreté plus importante des ménages sur le territoire.**

Les inégalités entre les ménages sont marquées sur le territoire puisque le rapport interdécile entre les ménages les plus pauvres et les plus aisés est de 2,86, ce qui constitue un chiffre relativement élevé. Par comparaissons, les rapports interdéciles du Département et de la Région sont respectivement de 3,0 pour le Pas-de-Calais et 3,2 pour les Hauts de France, sachant que les grandes villes concentrent les hauts niveaux de ressources et creusent logiquement les écarts de revenus entre les habitants les plus riches et les plus modestes.



Données : INSEE, Filosofi, 2019.

19 370
Médiane sur les revenus disponibles

13 224
Seuil de pauvreté 2019 (/an/UC)

18,20 %
Taux de ménages sous le seuil de pauvreté

2,86
Rapport interdécile D9/D1

Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

Le nombre de ménages est en constante progression sur le territoire*. Cette progression dynamique et régulière du nombre de ménages a naturellement une incidence sur le besoin et l'offre de logements. Cette progression est alimentée par la constante diminution depuis 50 ans, de la taille des ménages illustrant clairement les changements de mode de vie et d'habiter. Ainsi le territoire compte selon l'INSEE au dernier recensement 29 653 habitants pour 12 532 ménages.*

*Un peu plus des 2/3 des ménages du territoire (67,5%) sont de petits ménages. Le territoire affiche une sous-représentation des moins de 25 ans. En miroir**, le vieillissement est à l'œuvre**, le territoire présentant manifestement une grande attractivité pour les ménages retraités. L'enjeu de l'adaptation des logements au maintien à domicile, aujourd'hui et dans les années à venir, apparait donc prégnant.*

L'attachement à la pierre est bien présent et confirmé par les 39% d'habitants qui résident dans leur logement depuis plus de 20 ans.

*Le territoire se caractérise également par **une pauvreté plus importante des ménages**. Ainsi, la communauté de communes présente à la fois le taux d'éligibilité aux aides de l'ANAH mais également le taux de ménages en précarité énergétique le plus élevé du département. Ainsi, 2 678 ménages sont concernés par cet indicateur soit 21,4% des ménages en précarité énergétique pour le logement.*

Chapitre 2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

2.1 Evolution du parc de logement

15 543
Logements

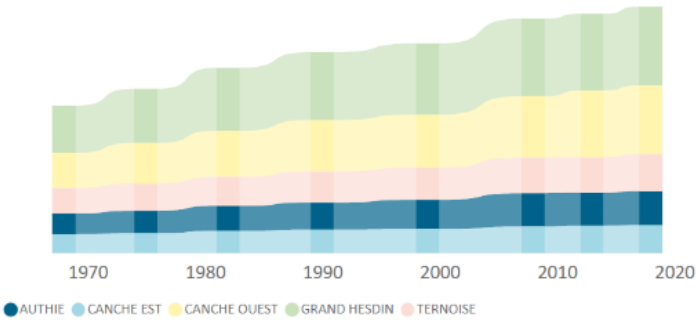
0,60 %
Tx annuel de variation du nombre des logements entre 2013 et 2018

On compte 15 543 logements sur le territoire, avec un quasi doublement de ceux-ci en 50 ans. En effet, tout comme les ménages, le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968. Le taux annuel moyen de croissance est de 0,6% affichant une constance remarquable au fil du temps en adéquation avec l'augmentation du nombre de ménages sur la période considérée.

Les secteurs Grand Hesdin et Canche Ouest comptent la majorité des logements (60%).

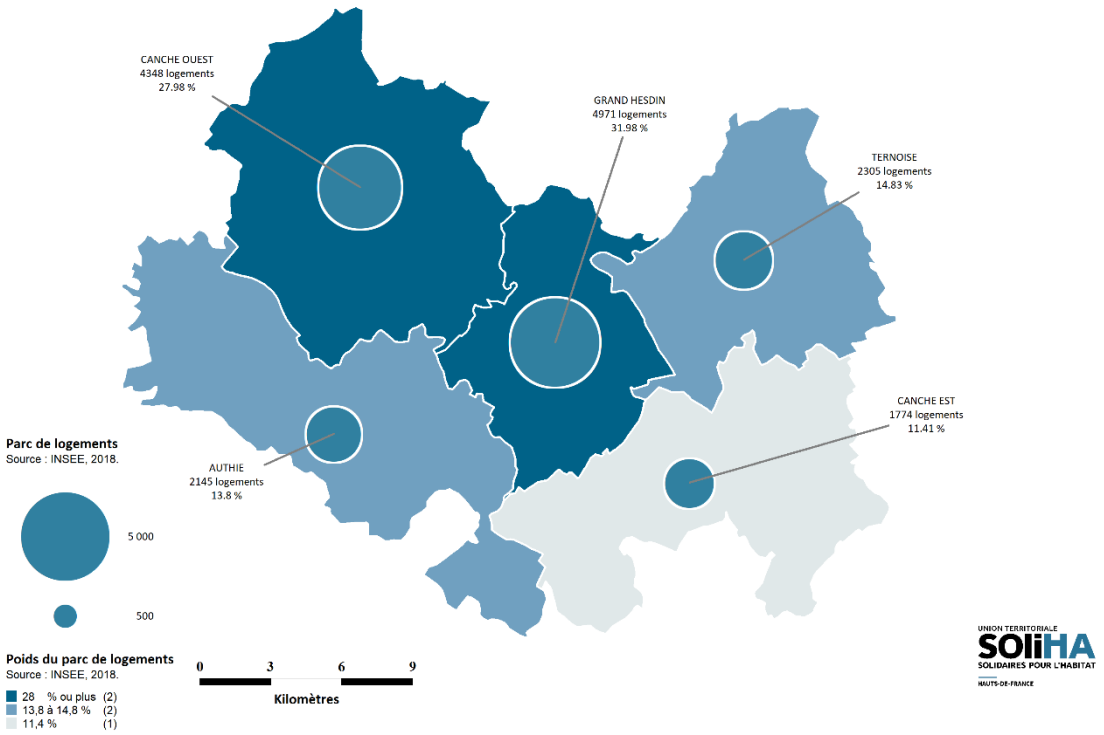
Ces tendances s'accentuent à l'échelle des 7 Vallées.

Evolution du parc logements entre 1968 et 2018

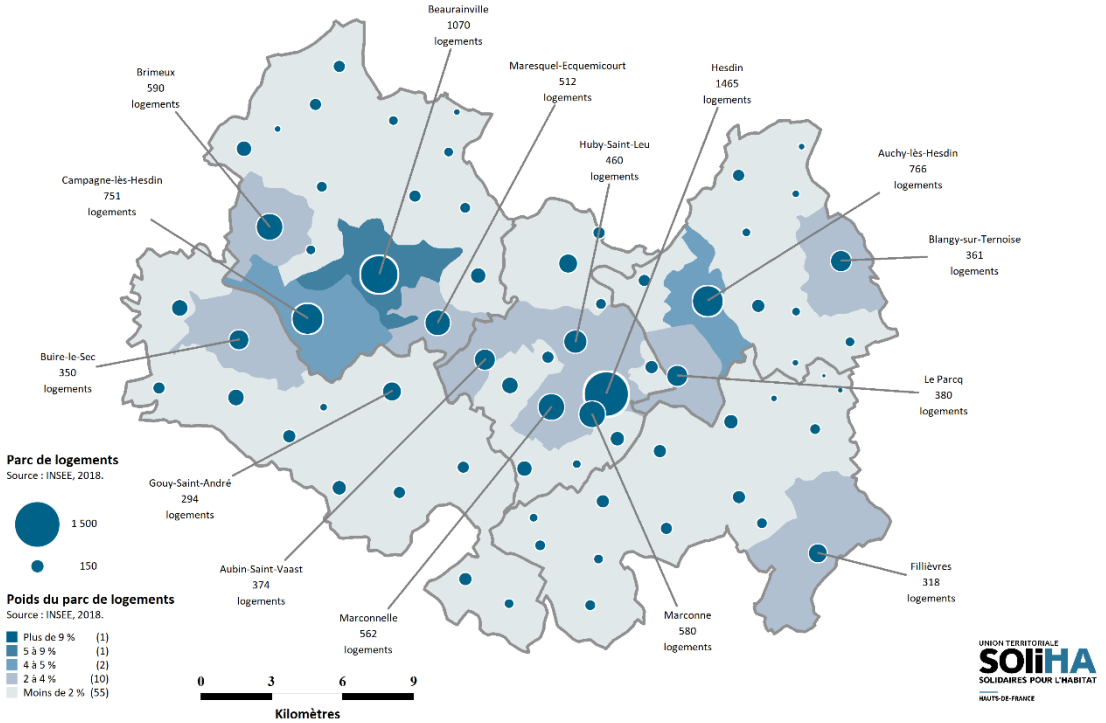


Données : INSEE, séries historiques 1968 – 2018 et RGP, 2018.

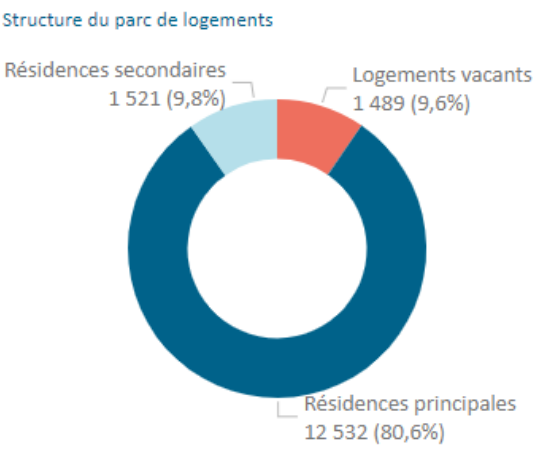
2.2 Répartition du parc de logement



La part la plus importante des logements se concentre sur la Canche Ouest et le secteur Grand Hesdin et plus précisément sur un axe est-ouest le long de la vallée de la Canche et de la Ternoise, notamment sur les communes d'Auchy-lès-Hesdin, Hesdin, Marconne, Marconnelle, Huby-Saint-Leu, Aubin Saint-Vaast, Maresquel-Ecquemicourt, Beaurainville, Campagne-lès-Hesdin et Brimeux.



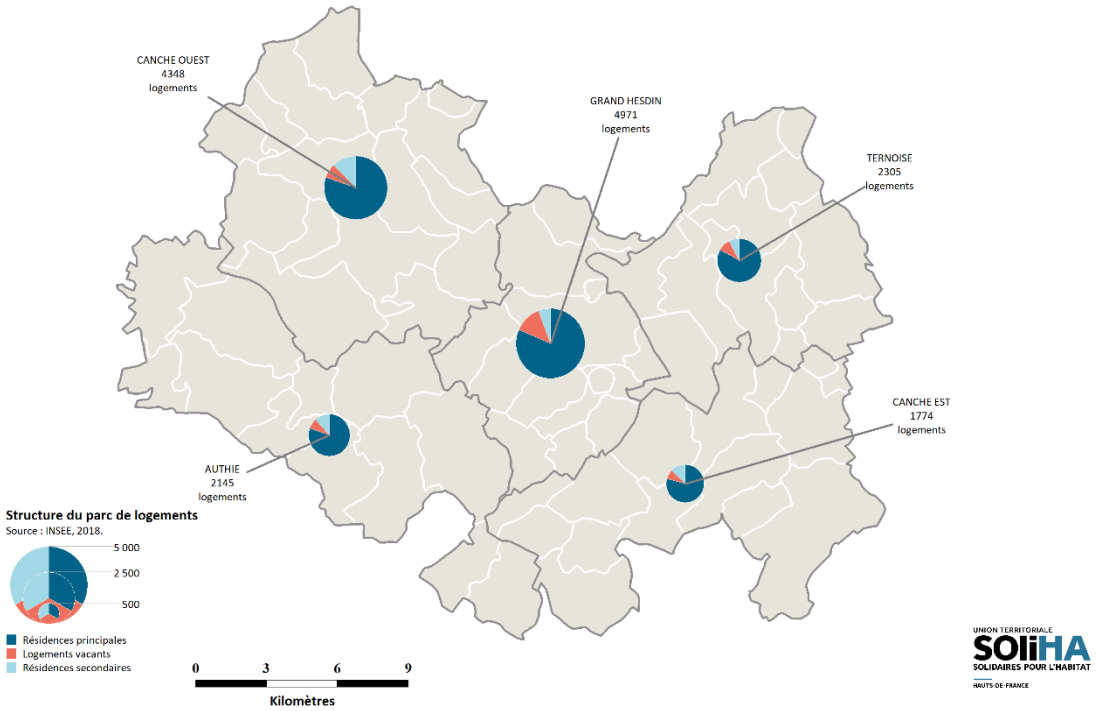
2.3 Structure du parc de logement



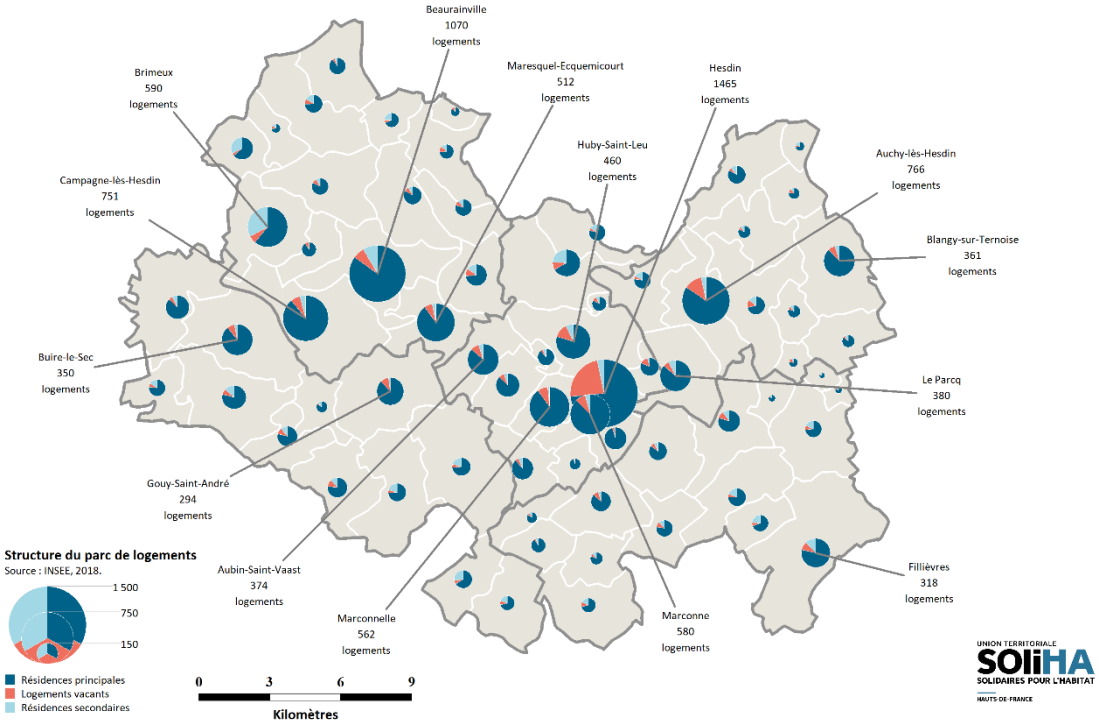
Données : INSEE, RGP, 2018.

Le taux de résidences principales au sein du parc de logements est de 80,6% soit 12 532 logements. Ce taux apparait relativement faible comparé à ceux du Pas-de-Calais (86%) et de la Région (88,4%) et s'explique par la **conjonction d'une vacance assez importante (9,6%) et d'une présence non négligeable de résidences secondaires (9,8%) que l'on ne retrouve pas à l'échelle départementale (6,4%).**

Le taux de vacance, identique à celui du SCOT apparait tout de même plus élevé qu'à l'échelle départementale (7,6%).



L'homogénéité apparente de la structure du parc par secteur doit être dépassée. En effet, la situation de certaines communes doit être considérée de plus près car elles pèsent lourdement sur les données plus globales. Pour autant, le Grand Hesdin totalise un taux de vacance plus important porté par la ville d'Hesdin. Les secteur Canche Est, Canche Ouest et Authie ont des taux de résidences secondaires supérieurs à 12%.



Les villes d'Hesdin, avec un taux de vacance de 23,3% et dans une moindre mesure, Auchy-lès-Hesdin (12,4%) et Huby-Saint-Leu (13,7%) font mécaniquement augmenter le taux de vacance du territoire.

De la même manière, les communes de Brimeux (197 résidences secondaires pour 33,3%), Marles-lès-Canche (69 pour 33,1%) et Cavron-Saint-Martin (72 pour 24,3%) représentent 22,2% des résidences secondaires du territoire et viennent largement constituer le taux de résidences secondaires de 9,8%.

On attirera l'attention sur la situation particulière de 4 communes. En effet, Rollancourt, Hesmond, Marant et Contes sont les seules du territoire à présenter simultanément des taux de vacance et de résidences secondaires élevés. Dans ces petites communes, moins de 73% des logements sont des résidences principales, ce qui peut constituer une réelle problématique.

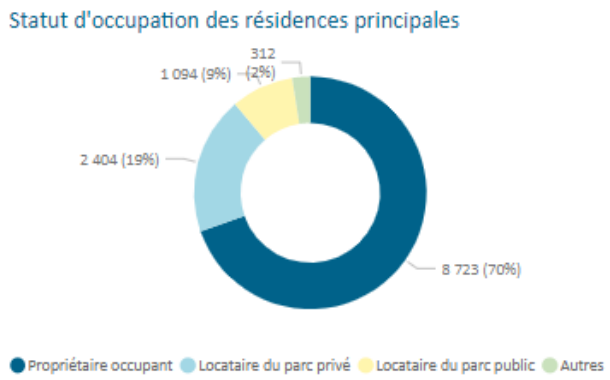
Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

La part la plus importante des logements se concentre sur la Canche Ouest et le secteur Grand Hesdin et plus précisément sur un axe est-ouest le long de la vallée de la Canche et de la Ternoise.

Le parc de logements des 7 Vallées se caractérise par la conjonction d'une vacance assez importante (9,6%) et d'une présence non négligeable de résidences secondaires (9,8%).

Chapitre 3. LES RESIDENCES PRINCIPALES

3.1 Statut d'occupation des résidences principales



80,6 %
Taux de résidences principales

69,6 %
% PO sur RP

Données : INSEE, RGP, 2018.

Sans surprise le statut d'occupation largement majoritaire est celui des **propriétaires occupants**. Ils représentent presque **70 % des résidences principales** (8 723). **On notera pour autant que les locataires du parc privé (2 404 locataires privés, 19% des résidences principales) sont plus de deux fois plus nombreux que les locataires du parc social sur le territoire** (1 094 locataires du parc public pour 9% des résidences principales).

Le poids du parc privé locatif dans l'offre locative nous conduit à penser qu'une partie de ce dernier **joue un rôle de parc social de fait**, contrairement à la situation du département du Pas-de-Calais où la part du parc social (20,3% des résidences principales) est plus élevée que celle du parc privé locatif (18,8%). Un des éléments d'explication peut résider dans l'absence d'obligation d'application de la loi SRU (20% de logements locatifs sociaux).

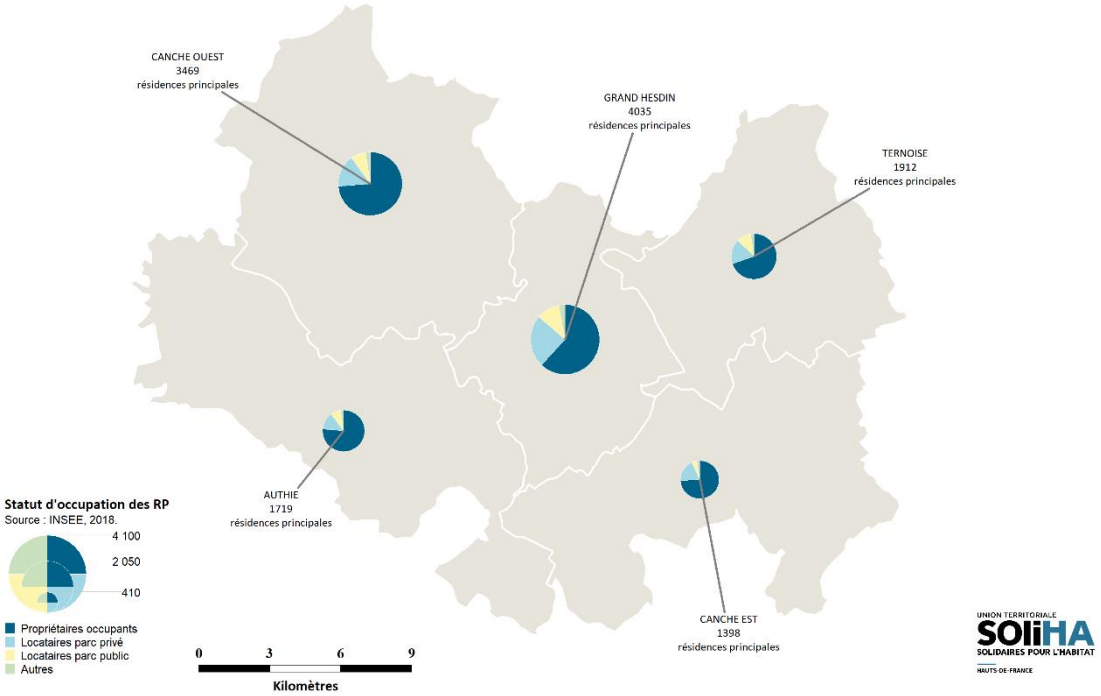
93,3 %
% de maisons

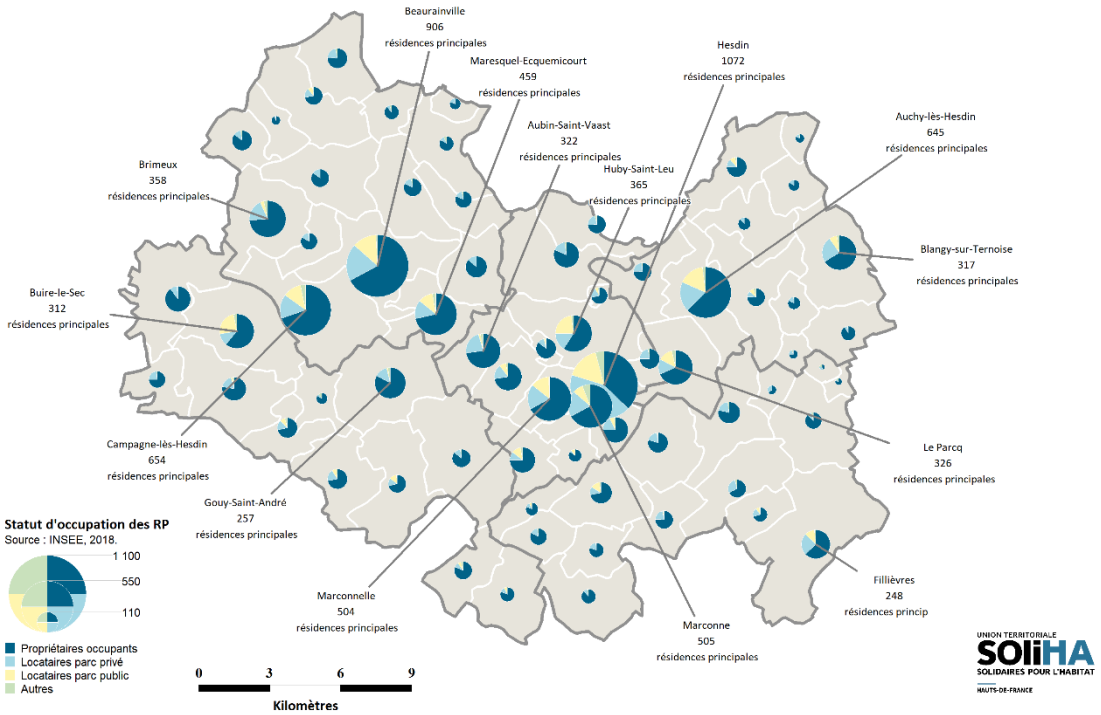
5,4 %
% d'appartements

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%). L'essentiel du parc locatif est donc lui aussi constitué principalement de maisons créant ainsi sans doute une distorsion entre la physionomie de cette offre et les besoins de la population qui souhaiterait vivre dans les petites typologies ou qui ne souhaiterait pas avoir à assumer l'entretien des espaces extérieurs (jeunes, seniors, public modeste...).

Statut d'occupation	% de maisons	% d'appartements
Loc. public	77,4 %	17,3 %
Loc. parc privé	82,6 %	16,7 %
PO	98,7 %	0,4 %

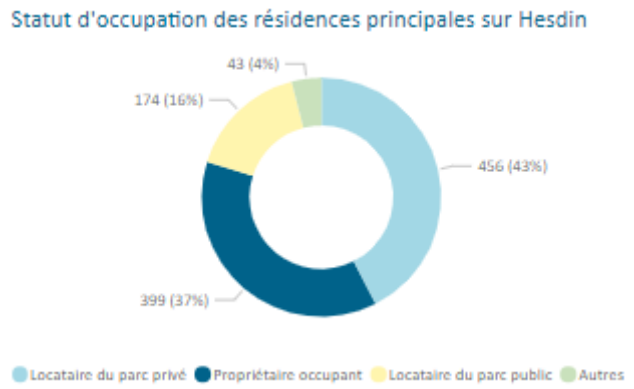
Données : INSEE, RGP, 2018.





Le parc locatif social se situe principalement dans les grandes communes qui elles-mêmes se situe comme nous l'avons déjà vu le long de la vallée de la Canche et de la Ternoise.

La commune d'Hesdin apparait très atypique au regard de la structure de ces résidences principales par rapport au reste du territoire.



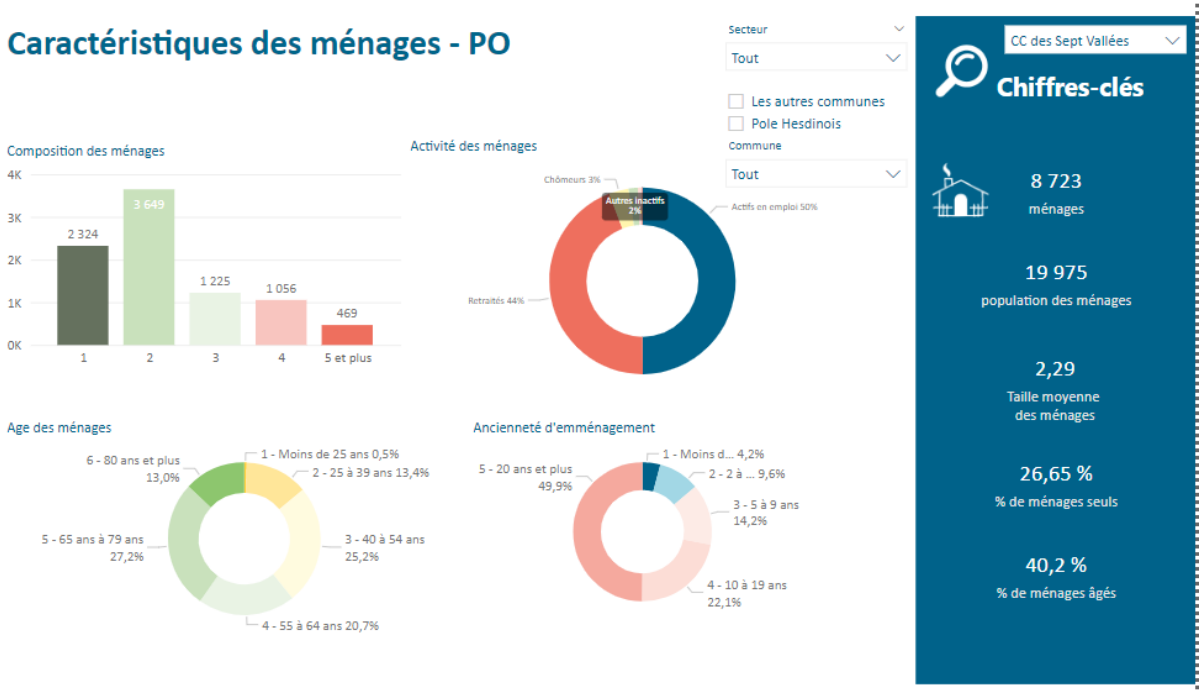
Données : INSEE, RGP, 2018.

En effet, le parc locatif privé y domine avec une offre représentant 43% des résidences principales pour seulement 37% de propriétaires occupants.

3.2 Le parc privé

3.2.1 Les propriétaires occupants

3.2.1.1 Caractéristiques des ménages



Données : INSEE, RGP, 2018.

Les propriétaires occupants (référent principal du ménage) du territoire constituent deux catégories : les actifs pour 50% et les retraités pour 44%, soit quasiment un actif pour un retraité.

Dès lors il n'est pas étonnant de trouver une proportion importante de ménages âgés de plus de 55 ans chez les propriétaires occupants. Ils sont en effet 60,9% à être âgés de 55 ans et plus.

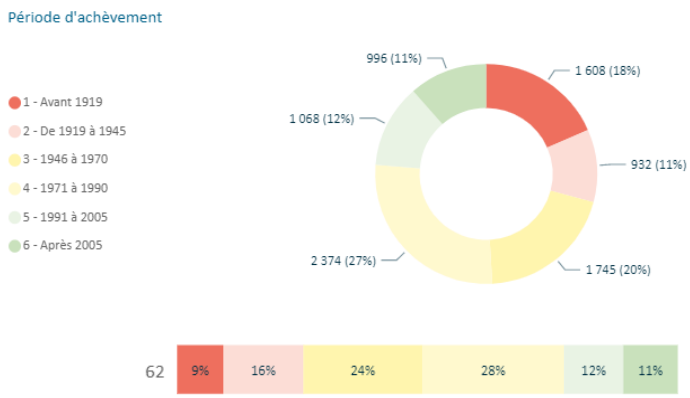
A contrario, les jeunes propriétaires occupants (25 – 39 ans) sont très peu nombreux (13,4%).

De ce fait, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires. Les familles composées de 3 personnes et plus (enfants) sont finalement largement minoritaires sur le territoire (31,5%), alors même, on le verra plus bas, que le territoire se caractérise par la prégnance des grands logements.

Enfin, les propriétaires occupants se caractérisent par un attachement très fort à la pierre puisque plus de 70% d'entre eux résident dans leur domicile depuis plus de 10 ans.

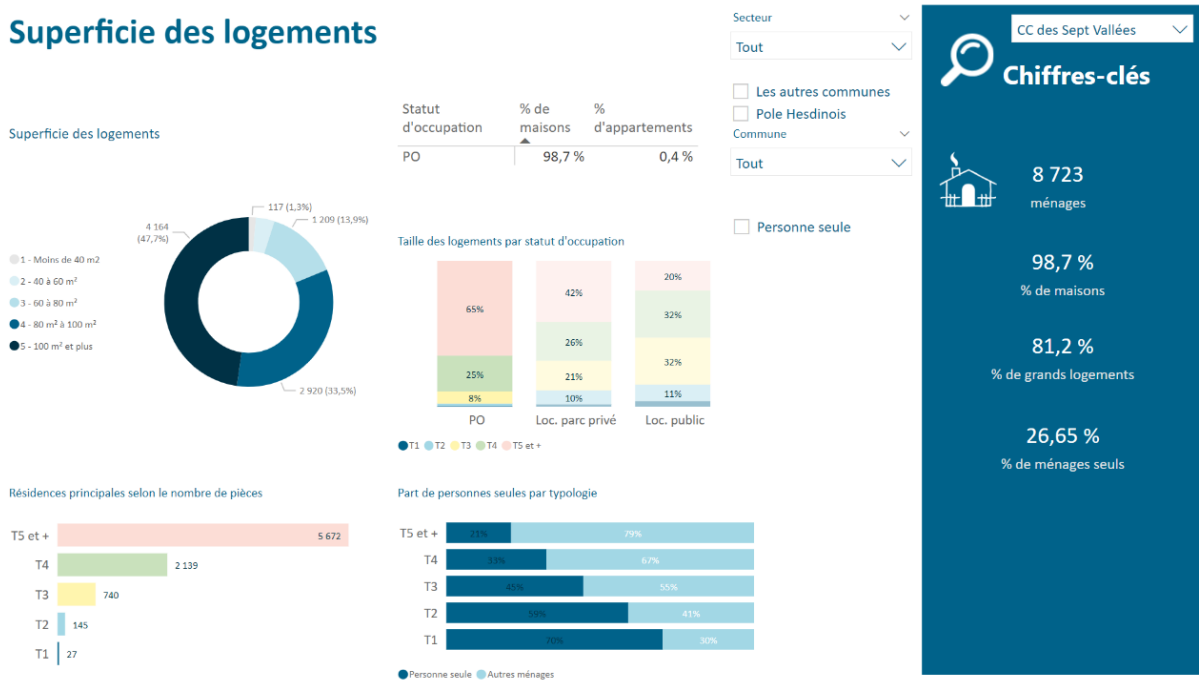
3.2.1.2 Caractéristiques des logements

Les caractéristiques liées à l'âge des logements de propriétaires occupants sont les suivantes :



Données : INSEE, RGP, 2018.

- Une part importante de logements anciens (antérieurs à 1946), bien souvent de bonne qualité constructive mais nécessitant une remise aux normes pour être performants, soit 29%.
- 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).



Données : INSEE, RGP, 2018.

La domination des maisons induit mécaniquement sur le territoire une très forte proportion de grands logements chez les propriétaires occupants. Ainsi plus de 80% de leur logement ont une surface supérieure à 80 m². A l'inverse, ils sont une minorité à vivre dans de petits logements de moins de 60m².

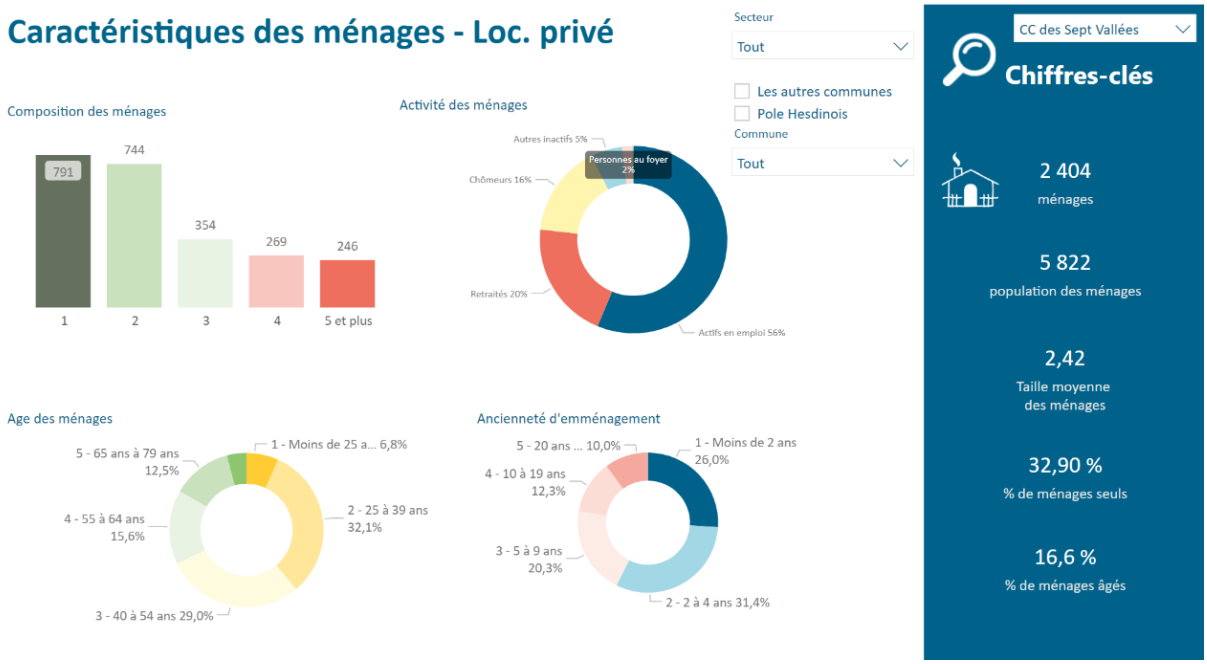
Vivre dans un grand logement est souvent considéré comme un élément de confort supplémentaire mais n'est pas sans poser la question des capacités d'entretien et des charges liées au logement (énergie, taxes, assurances etc..) et peut donc être un facteur de fragilité pour les ménages les plus modestes.

A noter que 26,65% des ménages propriétaires occupants sont constituées d'une seule personne. **Parmi les 2 324 propriétaires occupants vivant seuls, on trouve encore 68% d'entre eux dans de grands ou très grands logements.**

Cette sous-occupation ouvre des perspectives de mise en place de modes d'habiter alternatifs (colocation intergénérationnelle, habitat partagé, habitat inclusif…).

3.2.2 Le parc locatif privé

3.2.2.1 Caractéristiques des locataires du parc privé



Données : INSEE, RGP, 2018.

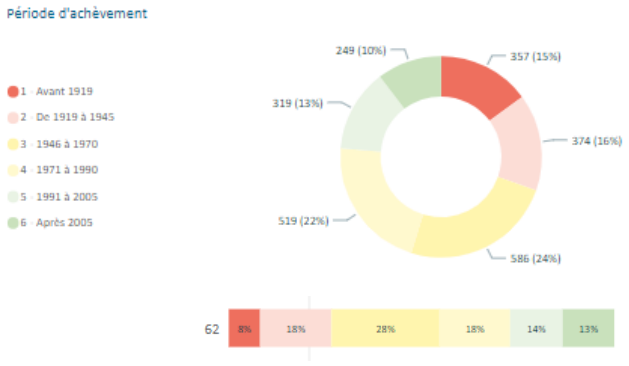
Les locataires du parc privé sont nombreux sur le territoire (19% des résidences principales pour 2404 ménages). La taille moyenne de ces ménages est légèrement supérieure comparée à celle de l'ensemble des ménages du territoire (2,42 pour 2,30). Ceci s'explique par la proportion plus élevée de familles de plus de 2 personnes vivant dans ce parc. Même si le nombre de personnes seules y est plus important, le nombre de ménages de 2 personnes est sensiblement plus faible.

A la différence de l'ensemble des ménages, le parc locatif privé est principalement occupé par les actifs en emploi (56%) ou en recherche d'emploi (16%). La part de retraités y est beaucoup plus faible (20% contre 38% à l'échelle de l'ensemble des résidences principales).

Ce constat trouve logiquement son explication dans l'âge des ménages résidant dans ce parc, puisque 2/3 des ménages locataires du parc privé ont moins de 54 ans.

Dans le même esprit la rotation sur ce segment de parc est plus rapide : Peu de ménages restent longtemps dans leur logement et la part de locataires vivant chez eux depuis moins de 2 ans est importante (26%).

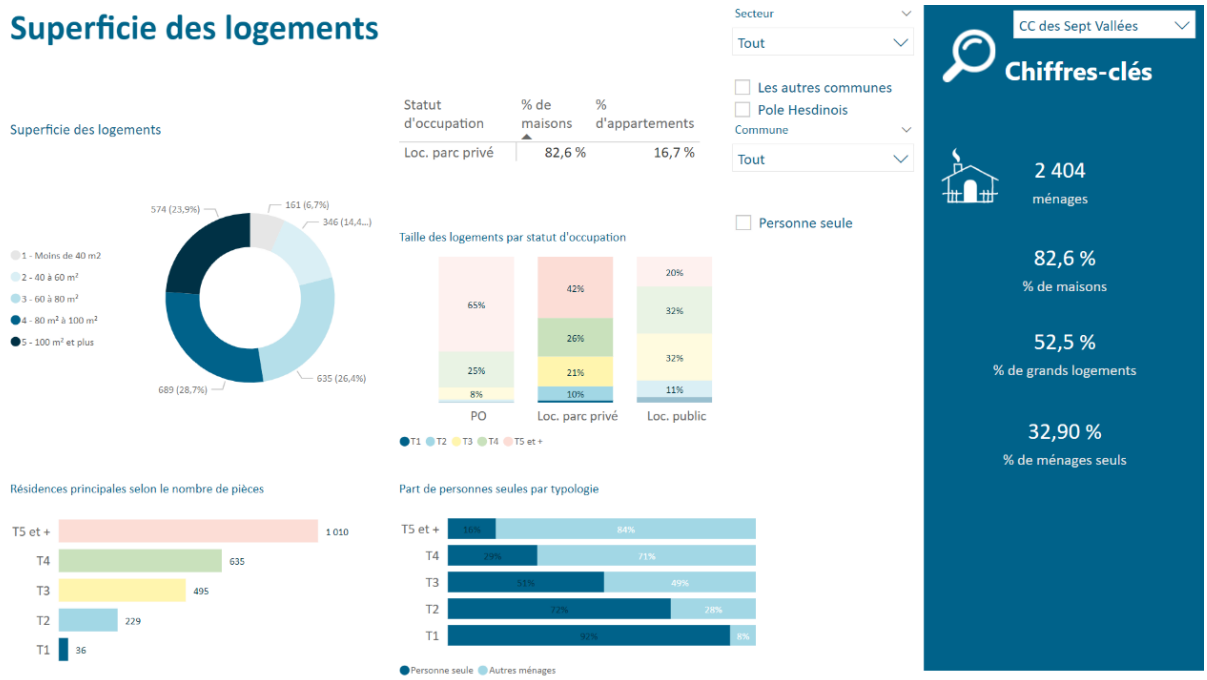
3.2.2.2 Caractéristiques des logements en location privé



Données : INSEE, RGP, 2018.

La répartition des logements locatifs privés selon la période d'achèvement est sensiblement identique à celle de l'ensemble du parc de logements, à savoir :

- 31% de logements datant d'avant 1946.
- 46% de logements construits entre 1946 et 1990.
- 23% de logements construits après 1990.



Données : INSEE, RGP, 2018.

De la même manière, le parc locatif privé est essentiellement constitué de maisons (plus de 80%) de grande taille (52,5% de grands logements de plus de 80 m²). **Les logements de moins de 60 m² sont peu nombreux (20% seulement) alors même que les ménages de 1 ou 2 personnes dans le parc locatif privé représentent plus des 2/3**. Dès lors, cette distorsion entre taille des ménages et taille du parc induit mécaniquement qu'un nombre important de personnes seules réside dans des logements de type 4 et 5 et sous-occupe ces derniers (27,8% de locataires du parc privé vivent seuls dans des logements de plus de 80 m²).

La structuration par le nombre de pièces est conforme à la taille des logements. La présence importante de maisons explique que 42% des logements locatifs privés soient des T5 ou plus.

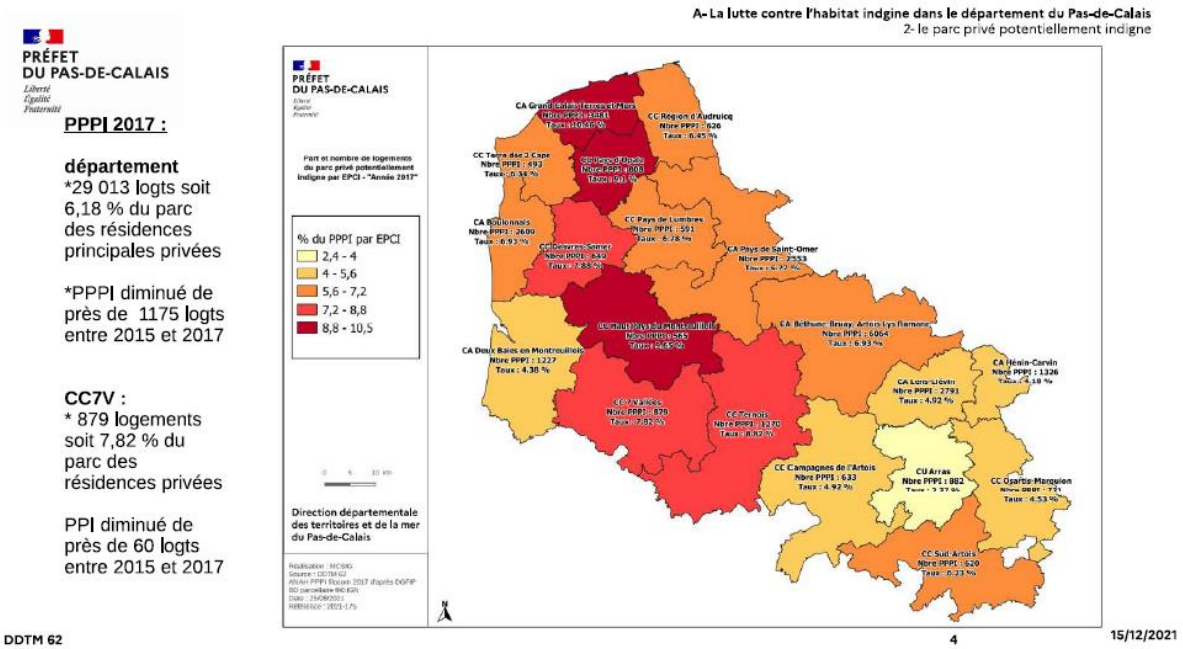
Les risques de précarité énergétique est également très importants chez les locataires, l'âge et la taille du parc constituant deux phénomènes aggravant des risques.

3.2.3 Le parc privé potentiellement indigne

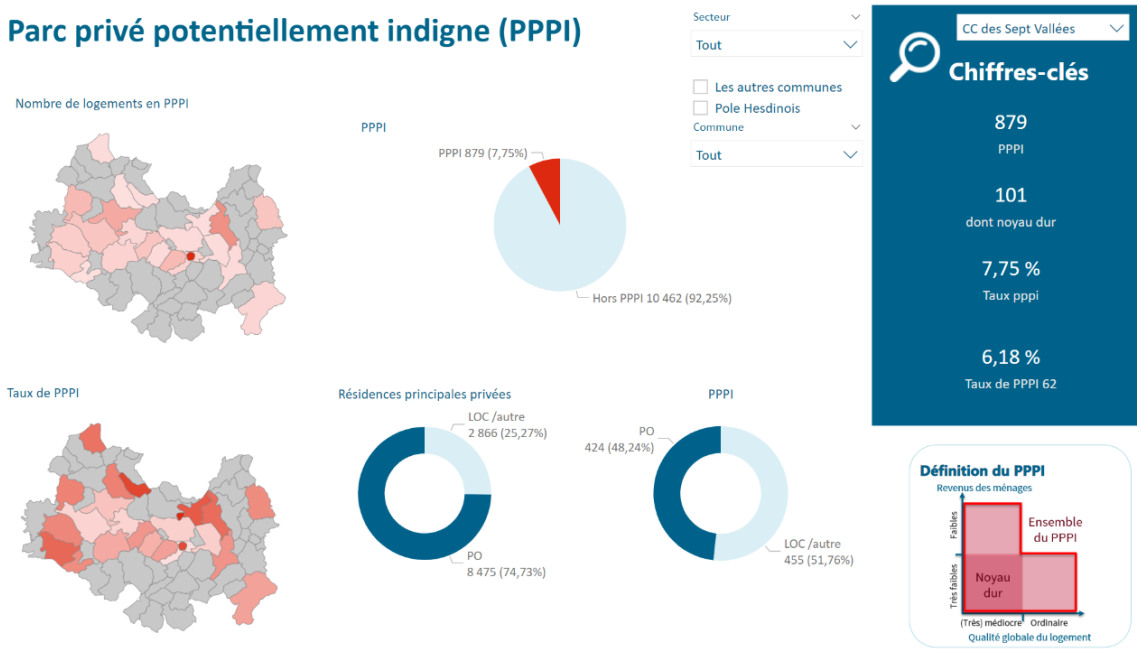
Définition

Le parc privé potentiellement indigne est un indicateur développé par l'Anah, pour repérer dans le parc privé, les secteurs à risque. Cet indicateur est issu du croisement de deux données du fichier des logements par commune (Filocom) : les revenus des ménages et la qualité globale du logement (classe cadastrale). La présomption d'indignité porte sur les logements occupés par leur propriétaire ou par des locataires du parc privé dont les ressources sont faibles et dont la qualité globale est mauvaise. Le noyau dur du PPPI est une sous-division ciblant les logements occupés par les ménages aux ressources les plus faibles et de plus mauvaise qualité.

Le classement cadastral des logements n'étant pas mis à jour régulièrement, cet indicateur doit être manié avec précaution.



Données : FILOCOM, MEDDE, d'après DGFIP, 2017.



Données : FILOCOM, MEDDE, d'après DGFIP, 2017.

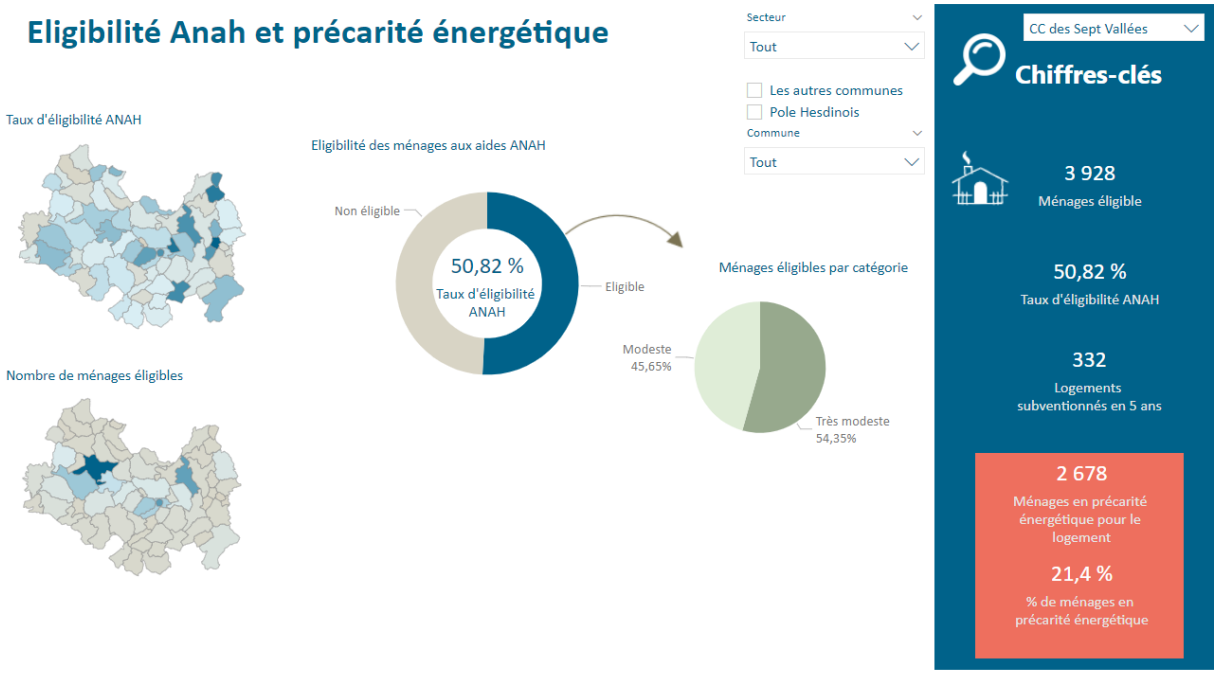
Les présomptions d'indignité sur le territoire sont importantes (7,75% des résidences principales privées contre 6,18% pour le Pas-de-Calais). Ces 879 présomptions se répartissent pour moitié chez les locataires du parc privé (51,8%) et pour l'autre moitié chez les propriétaires occupants (48,2%). Elles sont donc surreprésentées chez les locataires du parc privé qui ne représentent qu'un quart des résidences principales privées.

Le taux de PPPI sur ce segment monte à près de 16%. Cependant il existe des protections pour les locataires confrontés à des situations d'habitat non décent ou indigne. Il est plus difficile d'accompagner les propriétaires occupants avec les seules mesures incitatives d'aides aux travaux.

En volume, le PPPI se concentre sur Hesdin (125 présomptions) et Auchy-lès-Hesdin (60 présomptions). Le taux de PPPI peut être élevé dans certaines communes tout en représentant de faibles volumes (ex : La Loge – 16% de PPPI qui représentent 13 logements).

3.2.4 La réhabilitation aidée

3.2.4.1 Précarité énergétique et ménages éligibles



Données : GEODip, ONPE, 2018.

Sur le territoire, 3 928 ménages sont éligibles à l'ANAH. Ils représentent 50,8% des propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans et se répartissent à 54,4% en catégorie « très modeste » et à 45,6% en catégorie « modeste ». **Le territoire des 7 Vallées présente le taux d'éligibilité le plus élevé du Département.** A titre de comparaison, le taux d'éligibilité à l'échelle du Pas-de-Calais est de 43,6%. La répartition entre « modestes » et « très modeste » est, elle, sensiblement identique à celle du Département bien que le territoire compte un peu plus de ménages éligibles très modestes. (51,8% à l'échelle du Département).

La partie Est du territoire concentre les communes ayant les taux d'éligibilité les plus élevés. Trois communes présentent des volumes importants de ménages éligibles : Beaurainville (288) ; Hesdin (229) et Auchy-lès-Hesdin (224).

Selon l'observatoire national de la précarité énergétique, sur les 7 Vallées, **le taux de ménages en précarité énergétique est également le plus haut du département avec 21,4%** sur le territoire contre 18,10% à l'échelle départementale. Ainsi, 2 678 ménages sont concernés par cet indicateur qui cible les ménages des trois premiers déciles ayant un taux d'effort énergétique de l'ensemble des consommations d'énergie pour le logement supérieur à 8% de l'ensemble de leurs ressources.

3.2.4.2 Les dispositifs du territoire

Le territoire dispose de plusieurs dispositifs :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2019 – 2024).
- Un espace conseil FranceRenov'

Bilan partiel de l'OPAH-RR au 31/08/22,

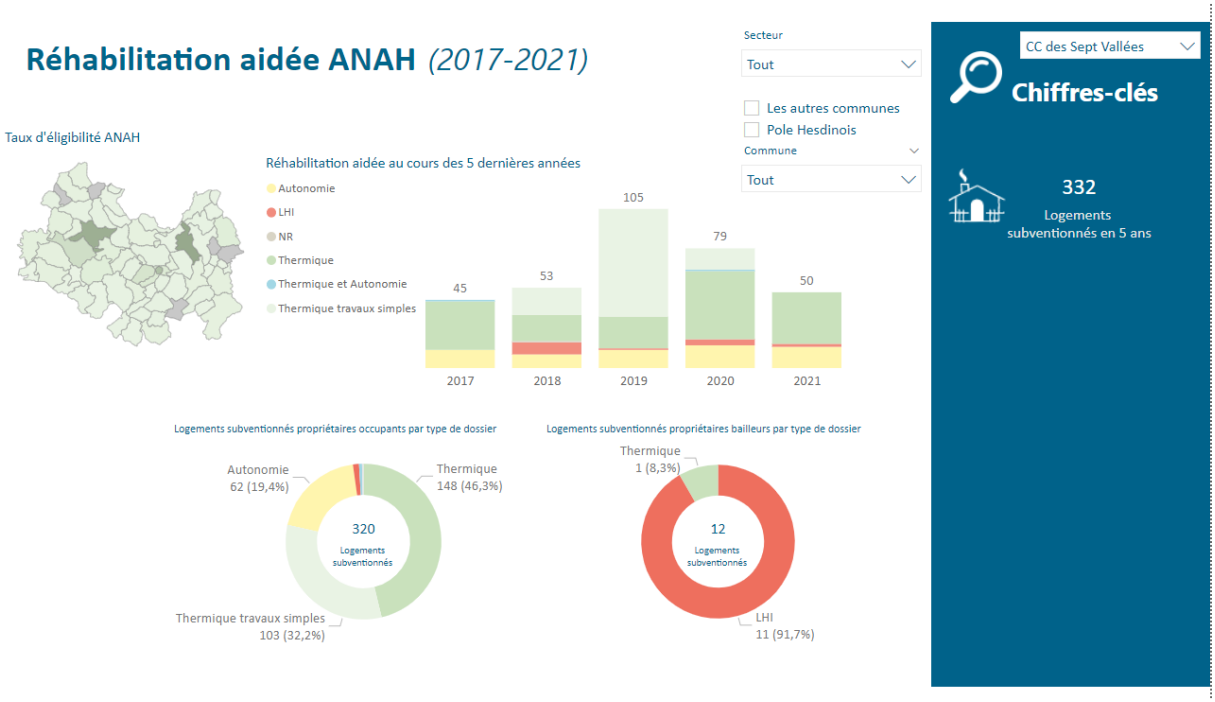
Depuis le 11/06/19: 746 contacts, 186 dossiers déposés et 172 dossiers agréés (en très grande majorité des propriétaires occupants).

Bilan en 2021 de l'ECFR,

406 personnes conseillées sur le territoire 7 Vallées - Ternois dont 108 personnes lors des permanences mises en place sur la CC7V.

- Une étude est actuellement en cours pour mettre en place un dispositif spécifique d'OPAH-RU. Le territoire d'étude est le secteur d'Hesdin et sa couronne (5 communes).

3.2.4.3 Réhabilitation aidée de l'ANAH (2017-2021)



Données : Tableau de bord ANAH, 2017-2021.

Au cours des 5 dernières années, **332 logements ont été subventionnés par l'ANAH**.

On notera que ces résultats ont été renforcés sous l'effet des aides « Anah - Agilité », devenues MaPrimeRenov' permettant de subventionner des logements en dehors d'une logique de bouquet de travaux, donc sans atteindre un gain énergétique important. Ils représentent 1/3 des dossiers.

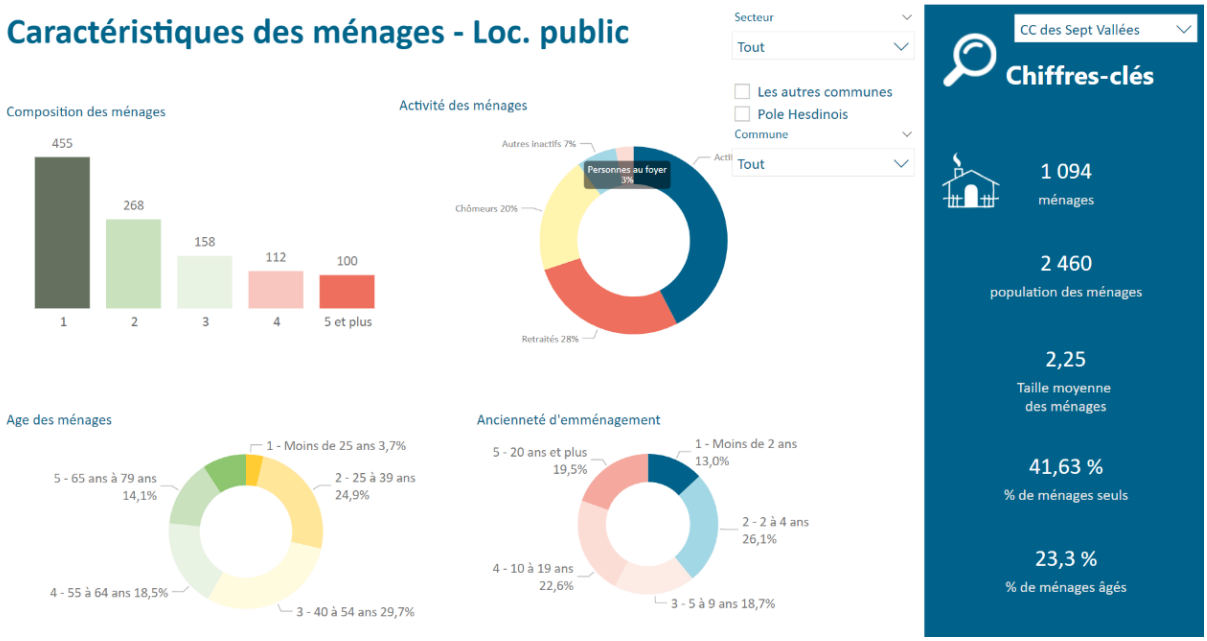
La plupart des dossiers sont à destination des propriétaires occupants (96% des dossiers). Chez ceux-ci, la réhabilitation thermique concerne plus des 2/3 des dossiers pour 20% de dossiers Autonomie. quatre dossiers ont permis de faire des travaux importants pour sortir des propriétaires occupants de logements indignes.

La réhabilitation de logements subventionnés appartenant à des propriétaires bailleurs est minoritaire. Elle concerne 12 logements locatifs privés en 5 ans mais porte principalement sur des travaux lourds pour remettre sur le marché locatif des biens dégradés (11 logements).

3.3 Le parc locatif social

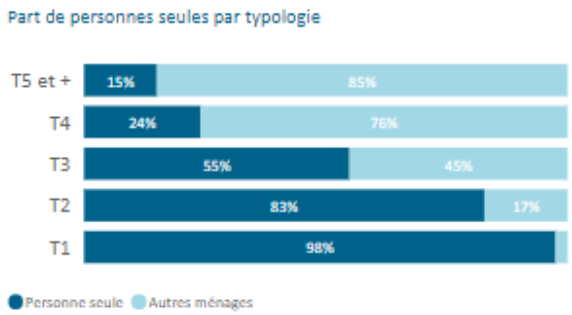
3.3.1 L'offre du territoire

3.3.1.1 Caractéristiques des ménages



Données : INSEE, RGP, 2018.

Les locataires du parc social sont principalement des petits ménages d'une à deux personnes soit 66% et 41,6% des locataires vivent seuls. La taille moyenne des ménages sur ce segment est donc la plus faible du territoire avec 2,25 personnes.



Données : INSEE, RGP, 2018.

Or, s'il est logique de trouver une majorité de personnes seules dans les T1 ou T2, on en trouve encore une part non négligeable dans les T3 puis dans une moindre mesure dans les logements de type 4 et 5 et plus. **Un phénomène de sous-occupation potentielle peut être envisagée.**

Les locataires du parc social se répartissent essentiellement en trois catégories : Les actifs en emploi (42%), les retraités (28%) et les chômeurs pour (20%). C'est dans le parc social que réside la plus grande proportion de chômeurs et le moins d'actifs par conséquent sur l'ensemble des résidences principales du territoire. La part des retraités n'est cependant pas négligeable avec 28%.

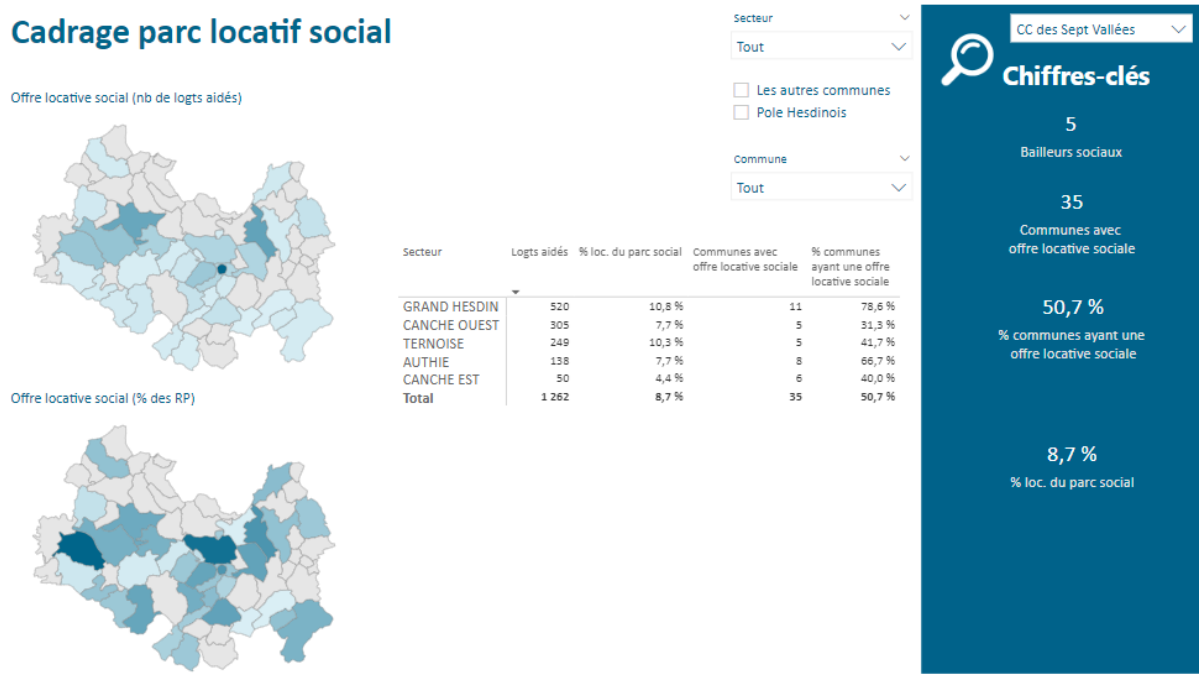
La mobilité dans le parc social est importante puisque 39% des locataires résident dans leur logement depuis moins de 5 ans. Cependant on peut considérer que ce parc joue pour partie son rôle de tremplin dans le parcours résidentiel des ménages. En effet, ils sont 61 % à y demeurer depuis plus de 5 ans attestant de la qualité résidentielle du logement locatif social. Ici, ce dernier se distingue

clairement du parc privé locatif dans lequel plus de la moitié des locataires ne restent pas plus de 5 ans. On rappellera que la moitié des présomptions d'indignité se trouve dans le parc locatif privé expliquant pour partie le taux de mobilité élevé sur ce parc privé.

Comme dans le parc locatif privé, les ménages du parc locatif social apparaissent beaucoup plus jeunes que les propriétaires occupants du territoire.

Comparativement au parc locatif privé, les locataires du parc social sont relativement plus âgés que les locataires du parc privé. Il accueille proportionnellement moins de ménages de moins de 40 ans et plus de ménages de plus de 80 ans.

3.3.1.2 Poids du parc social par commune

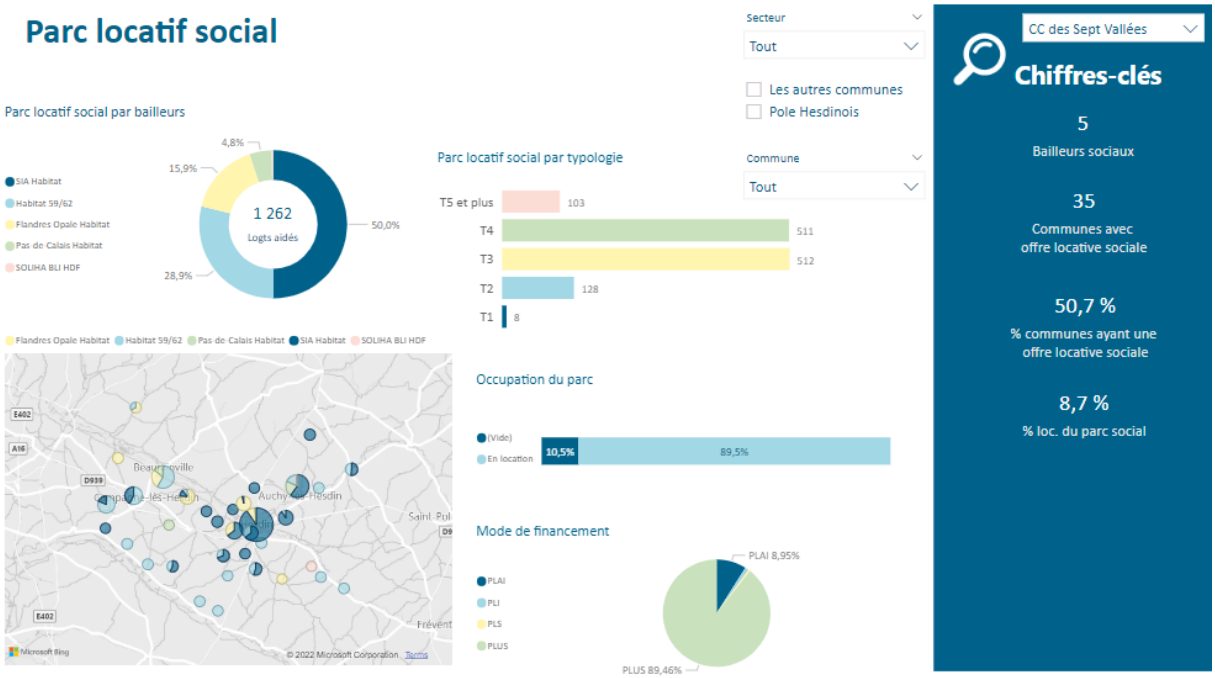


Secteur	Logts aidés	% loc. du parc social	Communes avec offre locative sociale	% communes ayant une offre locative sociale
GRAND HESDIN	520	10,8 %	11	78,6 %
CANCHE OUEST	305	7,7 %	5	31,3 %
TERNOISE	249	10,3 %	5	41,7 %
AUTHIE	138	7,7 %	8	66,7 %
CANCHE EST	50	4,4 %	6	40,0 %
Total	**1 262**	**8,7 %**	**35**	**50,7 %**

Données : INSEE, RGP, 2018 et RPLS, 2020.

Pour rappel, le territoire ne dispose d'aucune obligation d'offre locative sociale. **Malgré cette absence de contrainte à produire, plus de la moitié des communes dispose d'une offre locative sociale à destination des habitants.** L'offre est plus présente sur Hesdin et le pôle Hesdinois et plus particulièrement sur les grandes communes de la vallée de la Canche et de la Ternoise.

3.3.1.3 Les bailleurs du territoire



Données : RPLS, 2020.

Cinq bailleurs sont très inégalement présents sur le territoire. A lui seul, SIA Habitat possède la moitié des logements sociaux tandis que Habitat 59/62 (renomé « Habitat Hauts-de-France ») et Flandres Opale Habitat se partagent la quasi intégralité du parc restant (29% pour le premier et 16% pour le second).

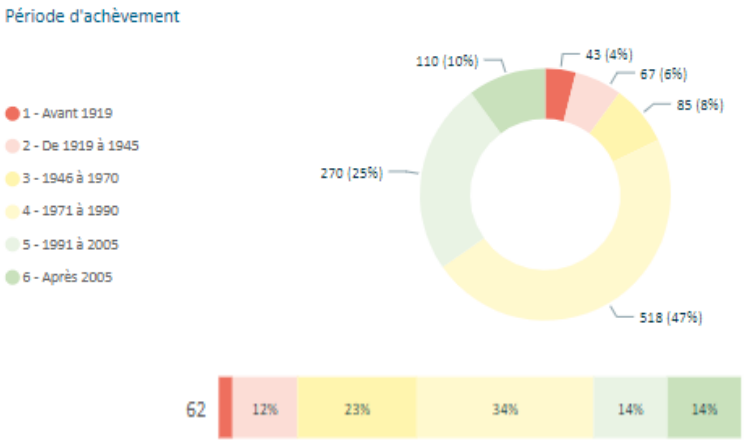
Si la moitié des communes a une offre locative sociale sur son sol, cette dernière se concentre quantitativement dans les communes de la vallée de la Canche et de la Ternoise. Hesdin, à elle seule, offre 268 logements sociaux soit 21 % de l'offre des 7 Vallées.

La typologie du parc social, contrairement au parc locatif privé est plus classique avec majoritairement des T3 et des T4, peu de T5 et plus et environ 11% de petits logements (T1/T2) ce qui correspondant peu ou prou à l'offre locative chez les bailleurs sociaux quel que soit le territoire.

Pour autant, en dépit de sa meilleure adaptation par la taille et la typologie, l'offre locative sociale demeure limitée (8,7% des résidences principales).

Les bailleurs sociaux font principalement appel aux PLUS (prêt locatif à usage social / 89,5%) laissant dans leur production une faible part aux logements très sociaux, les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration 9%). On rappellera qu'ils ne sont pas concernés par la loi SRU. **Pour autant, avec 18,4% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté et 20% de chômeurs parmi les locataires de leur parc, cette proportion de PLAI peut sembler insuffisante.**

3.3.1.4 Caractéristiques du parc locatif social



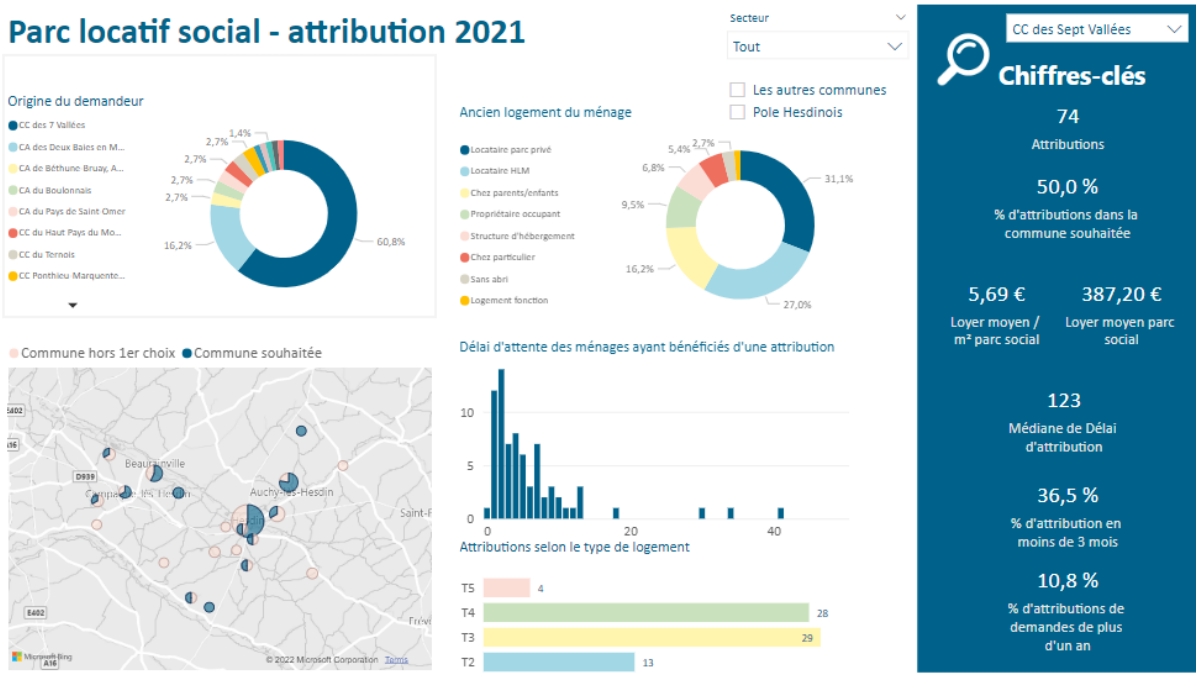
Données : INSEE, RGP, 2018.

Près des ¾ des ménages locataires du parc social vivent dans des logements relativement récents construits entre 1971 et 2005. (47% construits de 1971 à 1990 et 25% de 1991 à 2005).

Le plan patrimoine des bailleurs doit prévoir un bon niveau d'entretien et de maintenance courante ainsi que les réhabilitations lorsque qu'elles sont nécessaires.

3.3.2 Les demandes

3.3.2.1 Attributions



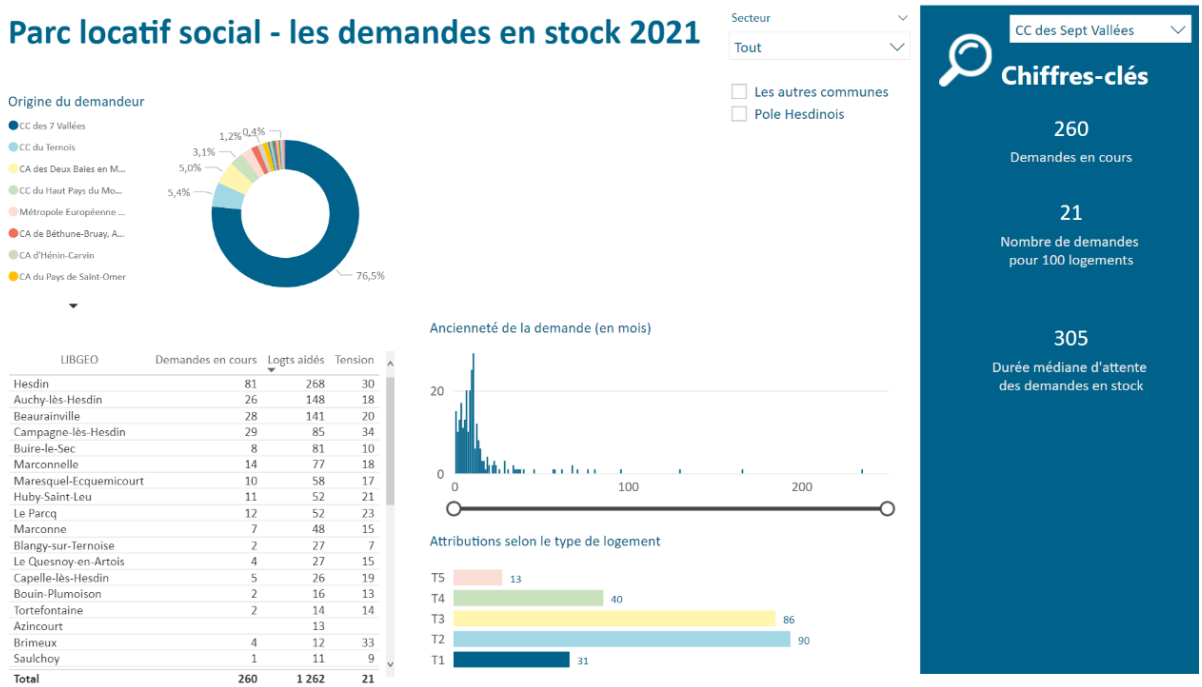
Données : Infocentre SNE, 2021.

Soixante-quatorze logements sociaux ont été attribués en 2021, principalement à des ménages résidents déjà sur le territoire des 7 Vallées (61%). Parmi les ménages provenant d'autres territoires, la CA des Deux baies en Montreuillois voisine, se démarque avec 16% des attributions. On peut supposer que, sur ce territoire, l'offre locative (sociale) est insuffisante et se reporte à l'intérieur des terres, ou affiche des niveaux de loyers dans le parc privé trop élevés reportant également la demande de logements sur le parc locatif social y compris sur le territoire d'étude.

Le parc locatif social du territoire joue pleinement son rôle. Il loge des ménages provenant du parc locatif privé à 31%, offrant des surfaces mieux adaptées aux besoins et des niveaux de loyer plus abordables d'une part et 32% de ménages sans logement en propre d'autre part (hébergement, sans abri, loger chez des proches ou des particuliers). Enfin les mutations internes au parc social représentent 27% des attributions.

Une grande partie des attributions se fait sur Hesdin qui concentre le parc locatif social et donc l'offre, tandis que le **délai médian** d'attente avant attribution est de 123 jours **ce qui est rapide**, confirmant la faible tension globale sur ce segment de parc.

3.3.2.2 Demandes en attente



LIBGEO	Demandes en cours	Logts aidés	Tension
Hesdin	81	268	30
Auchy-lès-Hesdin	26	148	18
Beaurainville	28	141	20
Campagne-lès-Hesdin	29	85	34
Buire-le-Sec	8	81	10
Marconnelle	14	77	18
Maresquel-Ecquemicourt	10	58	17
Huby-Saint-Leu	11	52	21
Le Parcq	12	52	23
Marconne	7	48	15
Blangy-sur-Ternoise	2	27	7
Le Quesnoy-en-Artois	4	27	15
Capelle-lès-Hesdin	5	26	19
Bouin-Plumoison	2	16	13
Tortefontaine	2	14	14
Azincourt		13	
Brimeux	4	12	33
Saulchoy	1	11	9
Total	**260**	**1 262**	**21**

Données : Infocentre SNE, 2021.

Cependant, 260 demandes sont en souffrance sur le territoire provenant principalement de la population des 7 Vallées.

Ces demandes formulées par des ménages moins prioritaires connaissent une durée d'attente avant attribution beaucoup plus longue soit environ 1 an. Une étude plus fine indique aussi que les quelques demandes formulées par des personnes nécessitant un logement adapté au handicap connaissent des délais d'attribution anormalement long (plusieurs années) laissant à penser que **l'offre de logements locatifs sociaux adaptés est insuffisante sur le territoire des 7 Vallées entrainant des durées d'attente anormalement longues de ménages en situation en handicap.**

Par ailleurs, un nombre relativement élevé de demandes porte sur des petits logements (T1 et T2) alors même que ces catégories sont largement minoritaires dans l'offre locative des bailleurs sociaux et au-delà, sur l'ensemble des résidences principales.

Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

Sur les résidences principales, le statut d'occupation largement majoritaire est celui des propriétaires occupants. Les locataires du parc privé (2 404 locataires privés, 19% des résidences principales) sont plus de deux fois plus nombreux que les locataires du parc social sur le territoire. Les locataires du parc privé apparaissent donc nombreux sur le territoire

***La commune d'Hesdin apparait très atypique**. D'une part, dans cette commune-centre, le taux de vacance monte à 23,3% soit 341 logements vacants. 120 logements vacants de longue durée d'origine privée sont à reconquérir. D'autre part, le parc locatif privé y domine avec une offre représentant 43% des résidences principales pour seulement 37% de propriétaires occupants.*

***La domination des maisons** induit mécaniquement sur le territoire une très forte proportion de grands logements quel que soit le statut d'occupation. Habiter un grand logement est souvent perçu comme un élément de confort supplémentaire mais cette situation engendre parfois des phénomènes négatifs pour les ménages :*

- *Facteur de fragilité pour les ménages (capacités d'entretien ou capacités financières d'assumer les charges liées au logement)*
- *Sous occupation : 68% des propriétaires occupants vivants seuls logent dans de grands logements.*
- *Augmentation des prix à l'achat et à la location.*
- *Augmentation du risque de précarité énergétique.*

Les petits logements sont à la fois, peu présents sur le territoire, recherchés par les locataires du parc social et parallèlement plus soumis à la vacance, les petites typologies du territoire étant souvent des logements anciens, vétustes ou non adaptés aux besoins des ménages.

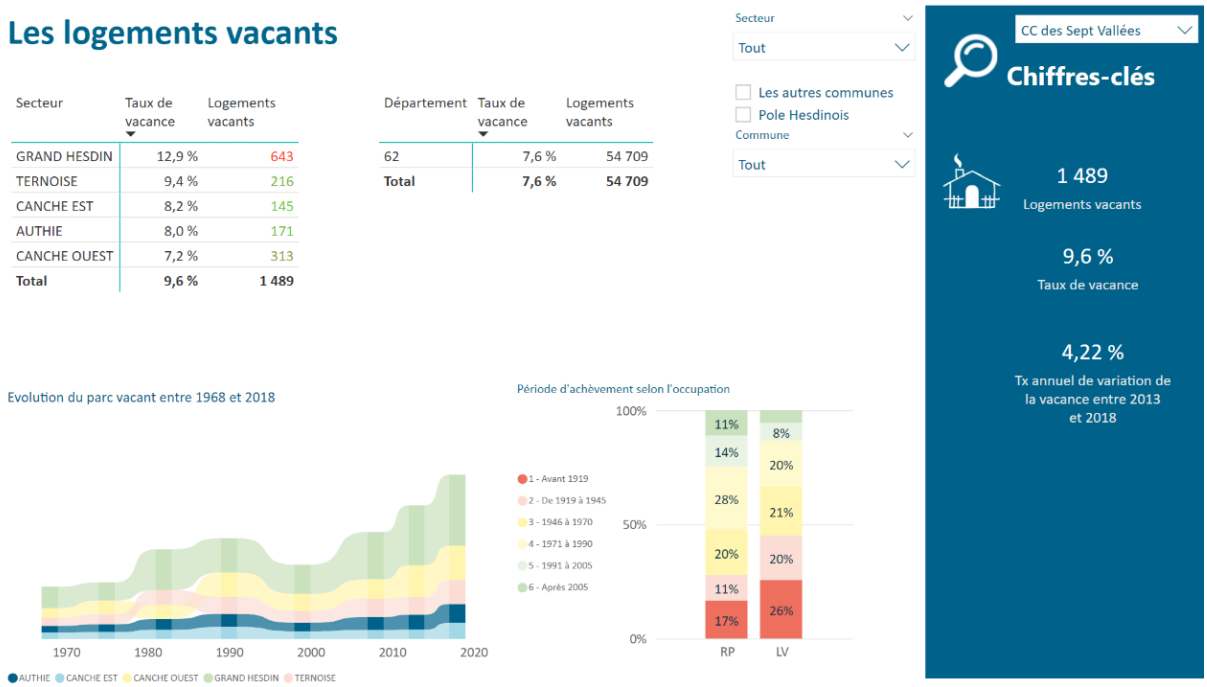
Malgré l'absence de contrainte à produire, plus de la moitié des communes dispose d'une offre locative sociale à destination des habitants. Cinq bailleurs sont très inégalement présents sur le territoire. SIA Habitat, principal bailleur social possède la moitié de l'offre. La typologie du parc social, contrairement au parc locatif privé est plus classique avec majoritairement des T3 et des T4 mais toujours peu de T1 ou T2. La proprotion de PLAI (logements les plus aidés) de 9% peut sembler insuffisante au regard du nombre de ménages vivant sous le seuil de pauverté sur le territoire ou des 20% de chômeurs parmis les locataires du parc social.

L'offre présente sur le territoire permet de loger rapidement (~4mois) les ménages modestes prioritaires qui en ont besoin. Le stock de 260 demandes formulées par des ménages moins prioritaires connaissent une durée d'attente avant attribution beaucoup plus longue soit environ 1 an. La tension, de 21 demandes pour 100 logements apparait normale. L'offre de logements locatifs sociaux adaptés est insuffisante sur le territoire des 7 Vallées entrainant des durées d'attente anormalement longues de ménages en situation en handicap.

Les dispositifs opérationnels ou de conseils en réhabilitation aidée sur le territoire produisent des effets puisque 332 logements ont été subventionnés par l'ANAH en 5 ans. Ces dossiers concernent principalement des propriétaires occupants. La réhabilitation aidée chez les bailleurs privés est faible mais permet la réhabilitation des logements très dégradés pour les remettre sur le marché locatif.

Chapitre 4. LA VACANCE

4.1 Données générales (INSEE)

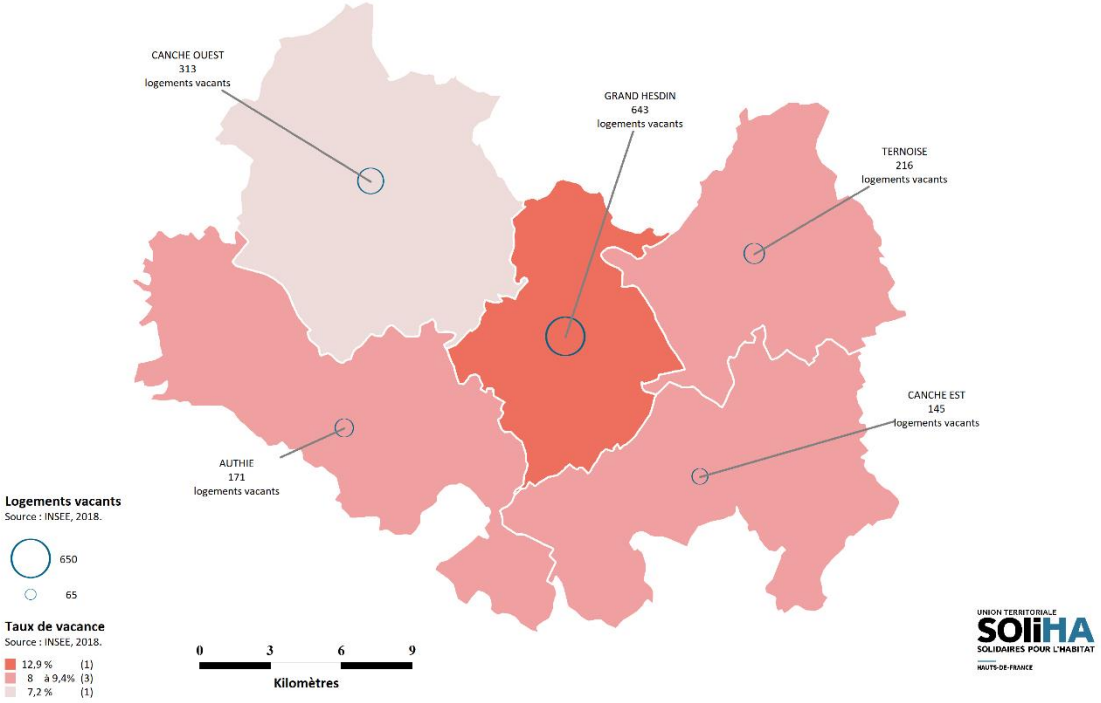


Données : INSEE, RGP, 2018.

Avec 1 489 logements vacants et un taux de vacance de 9,6% 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'année. Le territoire est plus marqué par la vacance qu'à l'échelle départementale dont le taux est de 7,4%.

Il apparait clairement que **le taux de vacance augmente avec l'âge et la vétusté** présumée du logement. **En effet près de la moitié des logements vacants date d'avant 1945 alors même que 27% des ménages seulement vivent dans le parc ancien**. A l'inverse et logiquement, les logements récents sont peu touchés par la vacance et ne sont principalement touchés que par une vacance de rotation ou de première occupation.

La vacance touche inégalement les communes du territoire.


CANCHE OUEST
313
logements vacants
GRAND HESDIN
643
logements vacants
TERNOISE
216
logements vacants
CANCHE EST
145
logements vacants
AUTHIE
171
logements vacants
Logements vacants
Source : INSEE, 2018.
650
65
Taux de vacance
Source : INSEE, 2018.
12,9 % (1)
8 à 9,4% (3)
7,2 % (1)
0 3 6 9
Kilomètres
UNION TERRITORIALE
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
HAUTS-DE-FRANCE

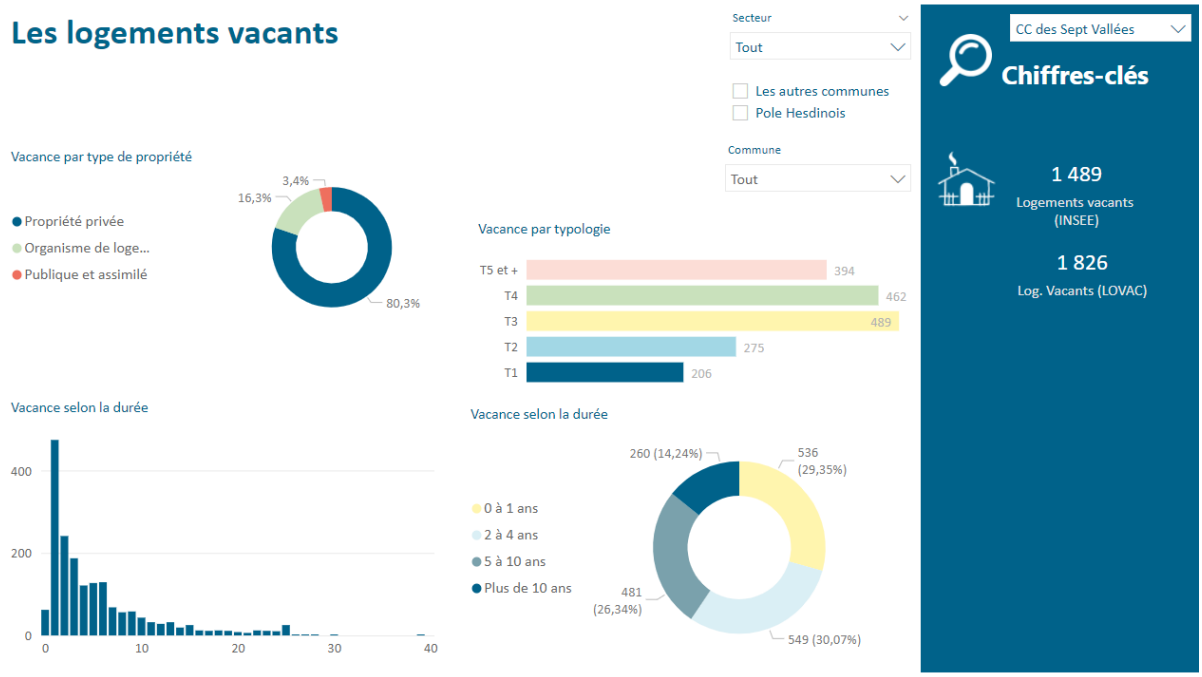
Beaurainville
73 logements vacants
Maresquel-Ecquemicourt
35 logements vacants
Brimeux
36 logements vacants
Hesdin
341 logements vacants
Huby-Saint-Leu
63 logements vacants
Auchy-lès-Hesdin
95 logements vacants
Campagne-lès-Hesdin
50 logements vacants
Buire-le-Sec
28 logements vacants
Incourt
7 logements vacants
Gouy-Saint-André
30 logements vacants
Marconnelle
48 logements vacants
Fillièvres
29 logements vacants
Logements vacants
Source : INSEE, 2018.
350
35
Taux de vacance
Source : INSEE, 2018.
23,3 % (1)
15,6 % (1)
10 à 15 % (14)
5 à 10 % (44)
1,6 à 5% (9)
0 3 6 9
Kilomètres
UNION TERRITORIALE
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
HAUTS-DE-FRANCE

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

Dans une moindre mesure, les villes d'Huby-Saint-Leu (13,7% de vacance pour 63 logements vacants) et Auchy-lès-Hesdin (12,5% de vacance pour 95 logements vacants) présentent des taux et volumes importants.

A l'inverse, certaines communes peuvent présenter des taux de vacance importants mais ne représentant qu'un faible volume de logements vacants (ex : Le taux de vacance d'Incourt est de 15,6% pour seulement 7 logements vacants).

4.2 Caractéristique de la vacance

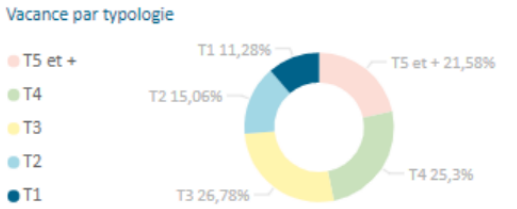


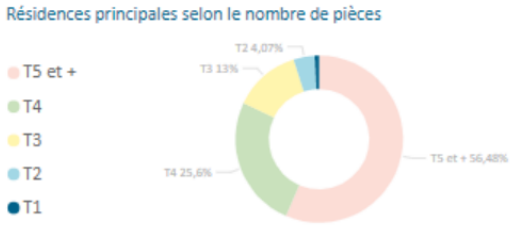
Données : LOVAC, 2020.

L'analyse des fichiers LOVAC (2020) permet de mieux saisir le phénomène de la vacance sur le territoire. Cette source dénombre 337 logements vacants de plus que l'INSEE, soit 1826.

Ainsi, **80% des logements vacants appartiennent à des propriétaires d'origine privée**, 16% à des organismes de logements sociaux et 3% à des personnes publiques ou assimilées.

Cependant, la vacance de rotation représente une part importante des logements vacants du territoire : Près de 30% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans et près de 60% le sont depuis moins de 5 ans. De fait, **40% des logements vacants sont touchés par de la vacance structurelle (5 ans et plus) soit 741 logements, ce qui constitue une proportion importante.**



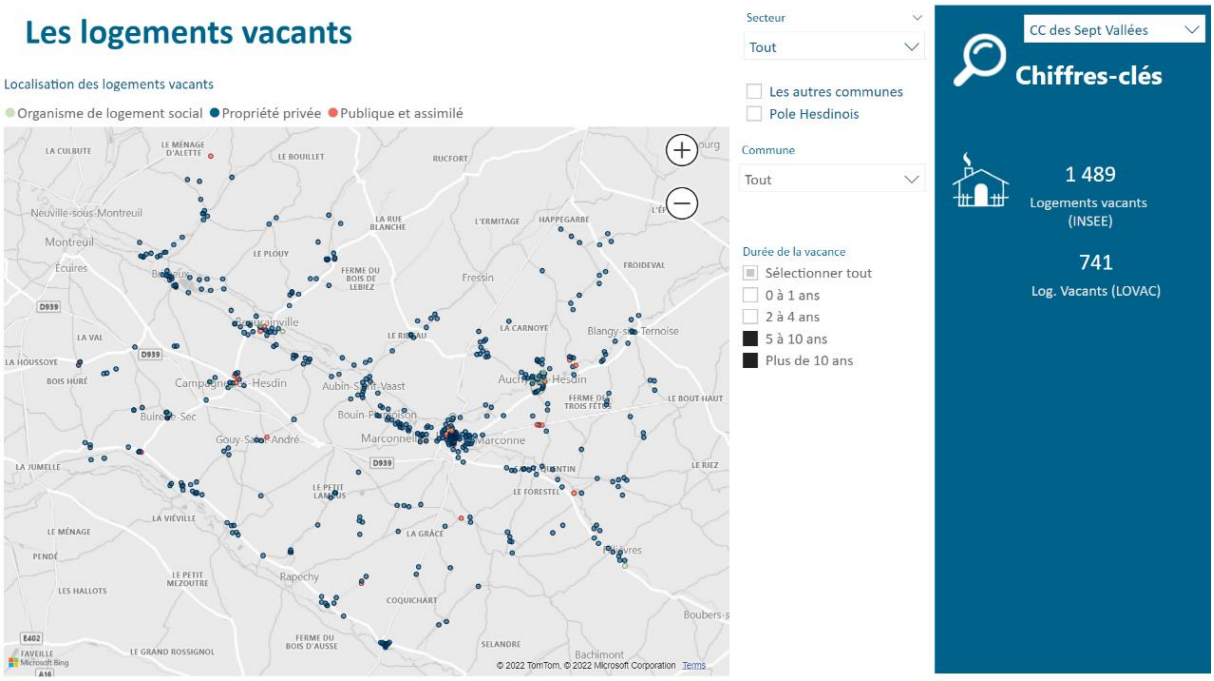


Données : INSEE, RGP, 2018.

La taille des logements influence grandement la vacance puisque, malgré un parc de logements constitué d'une minorité de **petits logements** (moins de 20% de T1 à T3), ceux-ci représentent **plus de la moitié des logements vacants.**

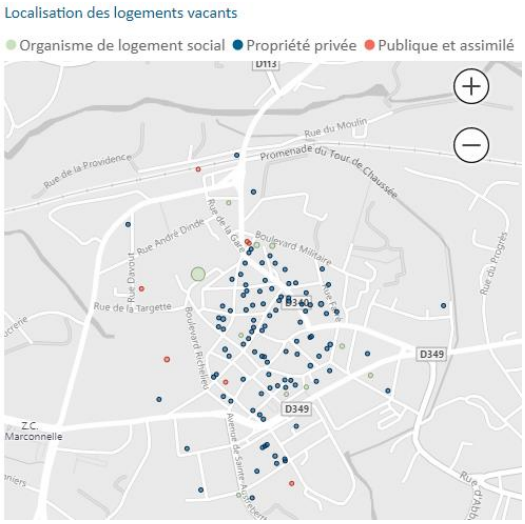
Dit autrement, non seulement le territoire compte structurellement peu de petits logements, mais, de plus, ceux-ci sont largement touchés par la vacance.

En effet, les logements de petites typologies sont occupés d'avantage par des locataires et donc mécaniquement plus soumis à une vacance de rotation. Cependant, la vacance des logements situés au-dessus-des commerces à Hesdin concerne également des petites typologies. Ces logements anciens, peinent à trouver des occupants. Ils sont touchés alors par une vacance de longue durée.



Données : LOVAC, 2020.

Toutes les communes (à l'exception de La Loge) comptent des logements vacants de longue durée. La norme se situe entre un et une dizaine selon la taille des communes. La ville d'Hesdin constituant un cas très particulier.



Données : LOVAC, 2020.

On rappellera qu'à Hesdin, 3 ménages sur 5 sont locataires, le parc locatif constituant l'offre principale de logements dans cette commune.

Dès lors, le « risque » de vacance potentielle est plus élevé que partout ailleurs sur le territoire des 7 Vallées y compris sur la vacance de longue durée.

Ainsi, 192 logements sont vacants depuis au moins 5 ans. Bien que la vacance soit renforcée par les projets urbains en cours (ex : 68 logements vacants sur la résidence Tripier), le centre historique est particulièrement touché par un phénomène de vacance privée de longue durée : **120 logements à reconquérir**.

Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

La vacance touche inégalement les communes du territoire. Le phénomène de la vacance est en effet exacerbé sur Hesdin. Les logements anciens et présumés vétustes apparaissent logiquement plus touchés par la vacance. En effet près de la moitié des logements vacants date d'avant 1945 alors même que 27% des ménages seulement vivent dans le parc ancien. 80% des logements vacants appartiennent à des propriétaires d'origine privée.

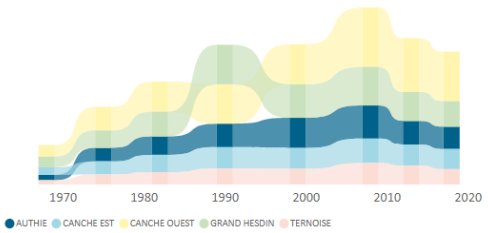
***La commune d'Hesdin apparait très atypique**. Dans cette commune-centre, le taux de vacance monte à 23,3% soit 341 logements vacants. 120 logements vacants de longue durée d'origine privée sont à reconquérir.*

Chapitre 5. LES RESIDENCES SECONDAIRES

5.1 Volume et localisation

Les résidences secondaires

Evolution des résidences secondaires entre 1968 et 2018



Secteur
Tout
Les autres communes
Pole Hesdinois
Commune
Tout

CC des Sept Vallées

Chiffres-clés

1 521
Résidences secondaires

9,8 %
Taux de résidences secondaires

Secteur	Résidences secondaires	Répartition des RS sur le territoire (%)	Taux de résidences secondaires
CANCHE OUEST	566	37,22%	13,0 %
GRAND HESDIN	293	19,24%	5,9 %
AUTHIE	255	16,76%	11,9 %
CANCHE EST	230	15,15%	13,0 %
TERNOISE	177	11,63%	7,7 %
Total	**1 521**	**100,00%**	**9,8 %**

Département	Résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
62	45 645	6,4 %
80	24 936	8,3 %
59	19 249	1,6 %
02	9 415	3,5 %
60	9 260	2,5 %
Total	**108 505**	**3,8 %**

Données : INSEE, RGP, 2018.

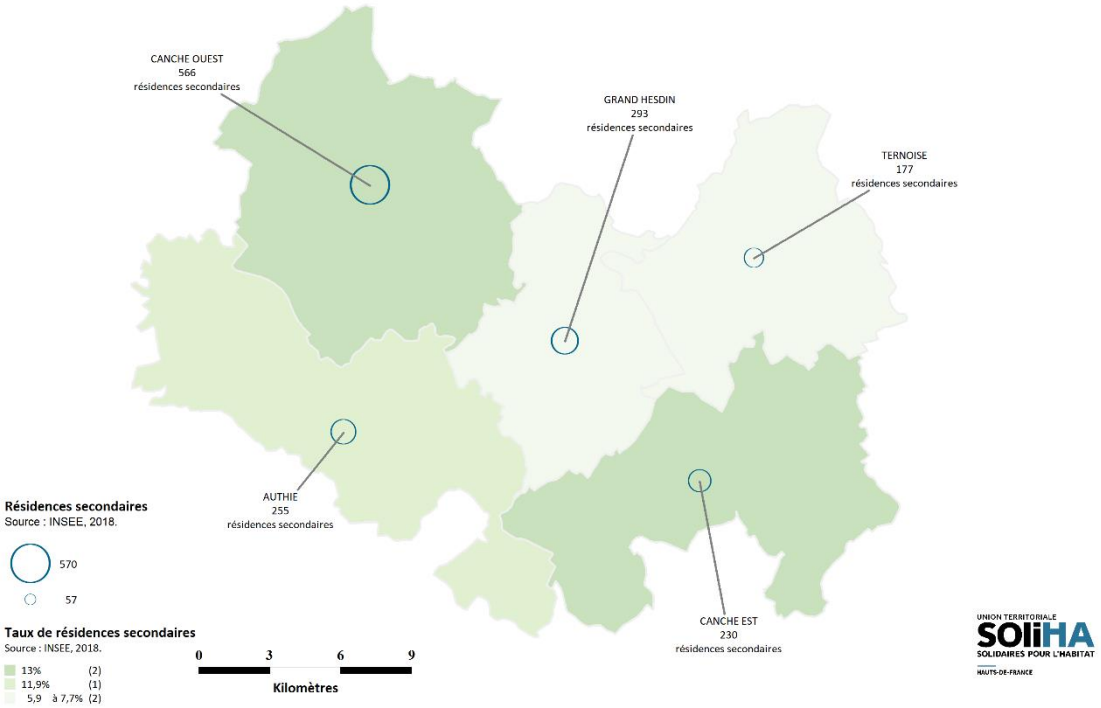
Les 7 Vallées comptent un nombre non négligeable de résidences secondaires, 1 521 soit 9,8% du parc de logements. Ce taux est bien plus important qu'à l'échelle du département (6,4%) et varie fortement selon les communes.

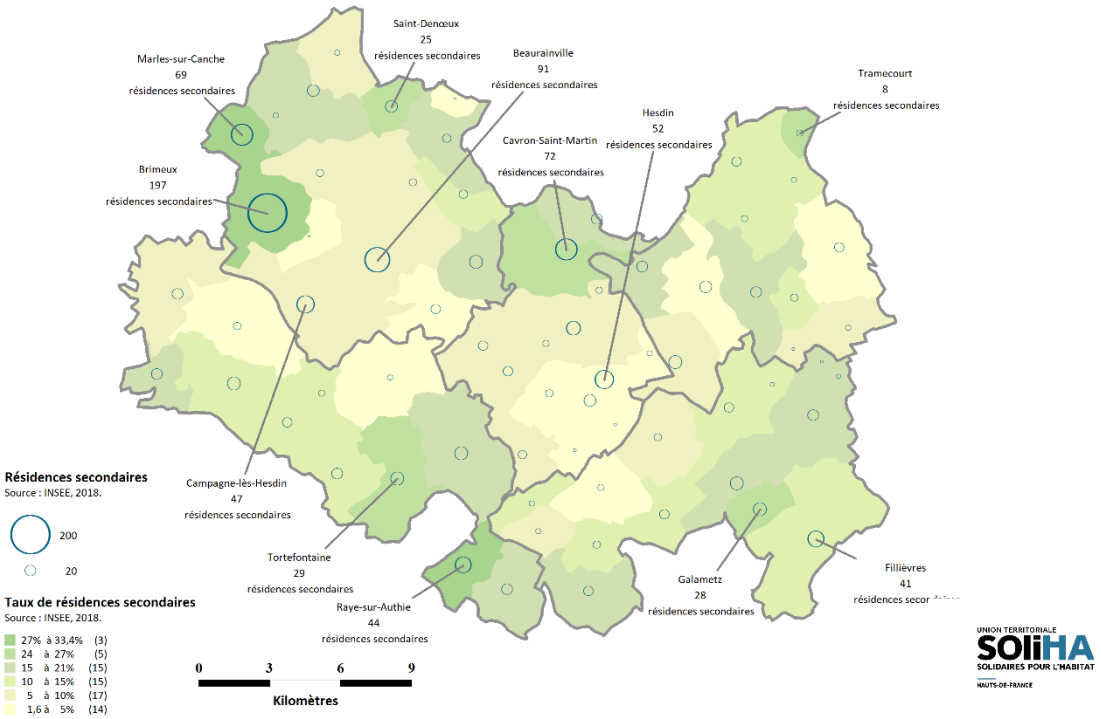
Deux pics illustrent plus particulièrement cette progression du nombre de résidences secondaires. Le premier dans les années 90, après une progression relativement régulièrement. Le second à la fin des années 2000. Depuis la tendance est à la baisse, mais demeure cependant à un niveau élevé.

Deux territoires ont principalement vu le nombre de leurs résidences secondaires augmenter, Grand Hesdin mais surtout le secteur Canche Ouest. Le territoire de l'Authie affiche une croissance plus régulière et non négligeable.

Certaines communes méritent que l'on s'y arrête. Brimeux totalise 197 résidences secondaires soit 1/3 de son parc de logements. Les communes de Cavron-Saint-Martin et Marles-sur-Canche disposent également de nombreuses résidences secondaires pesant fortement sur leur parc de logements (72 RS pour 24,3% et 69 RS pour 33,1%).

Les communes de Beaurainville et Hesdin ont des volumes importants de résidences secondaires (91 et 51) sans que celles-ci représentent une part importante de leur parc de logements (8,5% et 3,5%).


CANCHE OUEST
566
résidences secondaires
GRAND HESDIN
293
résidences secondaires
TERNOISE
177
résidences secondaires
AUTHIE
255
résidences secondaires
CANCHE EST
230
résidences secondaires
Résidences secondaires
Source : INSEE, 2018.
570
57
Taux de résidences secondaires
Source : INSEE, 2018.
13% (2)
11,9% (1)
5,9 à 7,7% (2)
0 3 6 9
Kilomètres


Saint-Denœux
25
résidences secondaires
Marles-sur-Canche
69
résidences secondaires
Beaurainville
91
résidences secondaires
Tramecourt
8
résidences secondaires
Hesdin
52
résidences secondaires
Cavron-Saint-Martin
72
résidences secondaires
Brimeux
197
résidences secondaires
Campagne-lès-Hesdin
47
résidences secondaires
Tortefontaine
29
résidences secondaires
Raye-sur-Authie
44
résidences secondaires
Galametz
28
résidences secondaires
Fillièvres
41
Résidences secondaires
Source : INSEE, 2018.
200
20
Taux de résidences secondaires
Source : INSEE, 2018.
27% à 33,4% (3)
24 à 27% (5)
15 à 21% (15)
10 à 15% (15)
5 à 10% (17)
1,6 à 5% (14)
0 3 6 9
Kilomètres

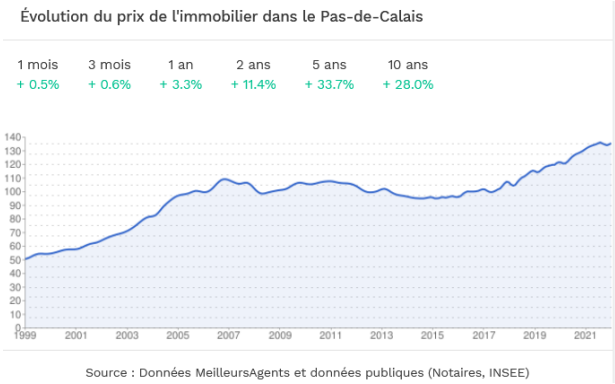
Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

Les 7 Vallées, comptent un nombre non négligeable de résidences secondaires, cependant le phénomène impact différemment les communes du territoire. 5 Communes sont plus particulièrement concernées :

- Brimeux, Cavron-Saint-Martin et Marles-sur-Canche qui comptent de nombreuses résidences secondaires, celles-ci ayant un impact fort dans la structuration de leur parc de logement.
- Beaurainville et Hesdin qui ont des volumes importants de résidences secondaires sans que celles-ci représentent une part importante de leur parc de logements.

Chapitre 6. LE MARCHE IMMOBILIER ET BESOINS DE LOGEMENTS

6.1 Les prix du marché



Hauts-De-France : prix du m2 par département

Département	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement	Loyer m2 moyen maison
02 - Aisne	1 200 €	1 294 €	10,4 €	9,3 €
59 - Nord	2 588 €	2 039 €	12,8 €	10,5 €
60 - Oise	2 214 €	2 290 €	13,2 €	12,2 €
62 - Pas-de-Calais	2 391 €	1 775 €	10,9 €	9,8 €
80 - Somme	2 176 €	1 701 €	12,0 €	9,7 €

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juin 2022. Prix exprimés en net vendeur. Plus d'informations

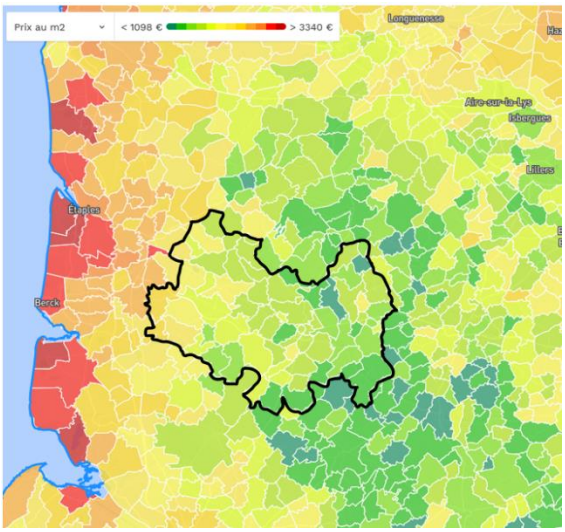
Après avoir connu une relative stabilité entre 2007 et 2017, les prix de l'immobilier dans le Pas-de-Calais sont en forte augmentation (+ 33,7% par rapport à 2017).

Ainsi, les prix dans le Pas-de-Calais s'établissent au 1er juin 2022 à 2 391 €/m2 pour un appartement, 1 775€/m2 pour une maison.

Sur le territoire des 7 Vallées, on observe un gradient Est-Ouest de prix au m2, ceux-ci augmentant en s'approchant de la Côte d'Opale.

Ainsi, sur le territoire, les prix moyens au m² oscillent pour une maison de 999 € à Maisoncelle, 1 229 € à Hesdin, jusqu'à 1937 € à Roussent.

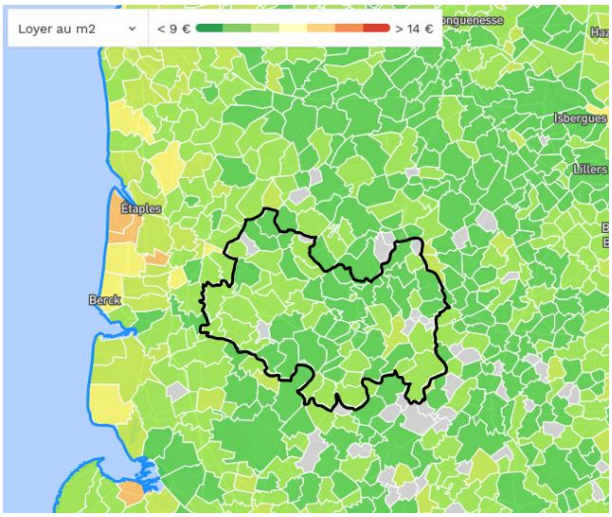
Les prix au m² des maisons apparaissent donc plus faibles qu'à l'échelle du Département. Cependant, le poids des grands logements au sein du parc de logements participe mécaniquement à augmenter les coûts d'acquisition.



Source : Prix moyens au m², 1er juin 2022 - Meilleurs Agents

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 : 1 453€/m² à Hesdin contre 2 391€/m² dans le Pas-de-Calais. Cela confirme la moindre attractivité de ce type de bien, qui , comme

on l'a vu, sont souvent concernés par une vacance de longue durée, du fait, pour certain de leurs mauvais état, de leur localisation et/ou de leur inadaptation aux nouveaux besoins.



Source : Loyers moyens au m², 1er juin 2022 - Meilleurs Agents

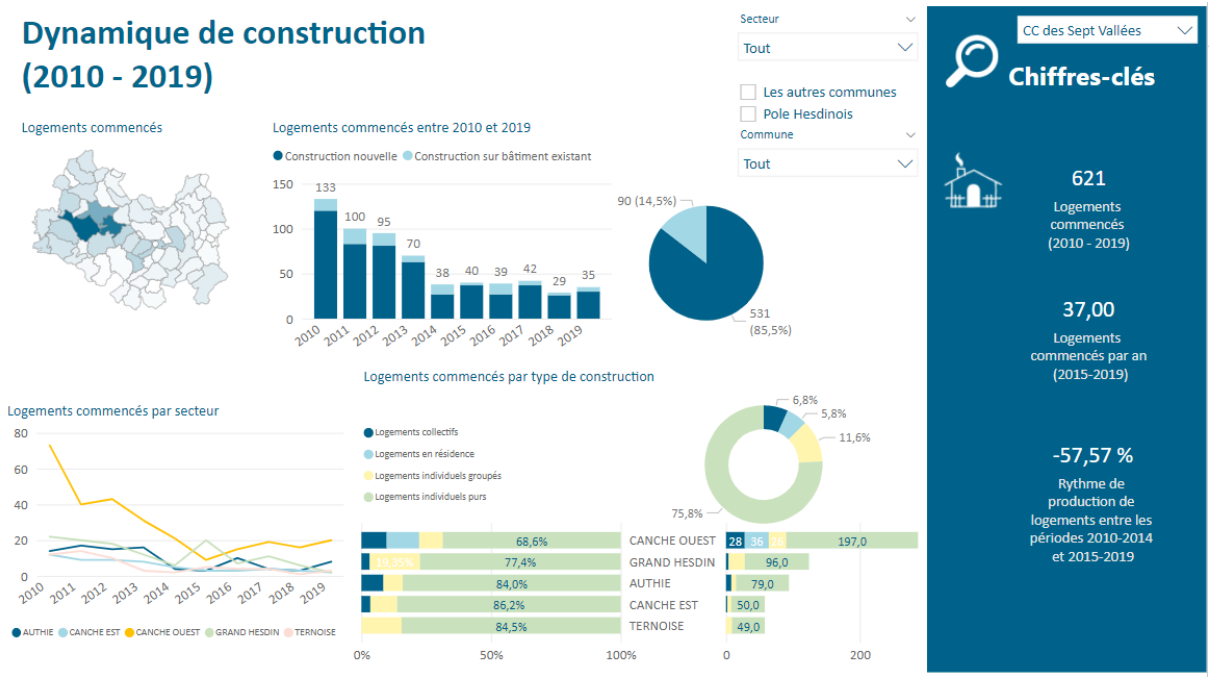
Sur le segment de la location, le territoire affiche des prix de loyer au m² relativement faible. Au plus haut, il est de 10,1 €/m² pour une maison à Vieil-Hesdin, seule commune dont les prix au m² sont supérieurs à 10€, tandis que Béalencourt affiche le prix de loyer au m² pour une maison le plus bas de 7,6 €/m².

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).

Sur Hesdin, qui concentre l'offre locative privée, les coûts au m² sont de 9,4 € pour un appartement et de 8,7€ pour une maison.

Pour autant et comme vu précédemment, la surface moyenne des logements sur les territoires est élevée renchérissant mécaniquement les coûts de loyer pour les habitants des 7 Vallées.

6.2 La dynamique de construction



Données : Sit@del, 2010-2019.

Force est de constater que **la dynamique de construction de logements** sur le territoire des 7 Vallées est **clairement en retrait sur les 10 dernières années**. Ainsi, **le rythme de production de logement** a-t - il baissé de **57,6%** entre les périodes 2010-2014 et 2015-2019. A l'échelle du Département, le rythme est également à la baisse mais de façon moins prononcée **(-16,9%)** sur les mêmes périodes.

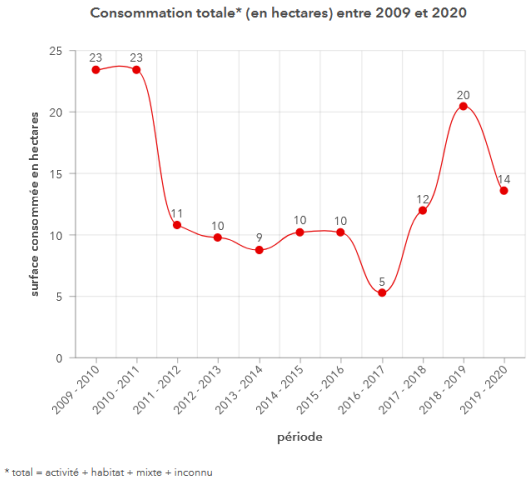
L'essentiel de la production de logements se fait encore par construction nouvelle (85,5%), principalement dans le secteur de la Canche Ouest, 3 communes (Campagne-lès-Hesdin – 78 logements commencés ; Maresquel-Ecquemicourt – 69 logements commencés et Beaurainville – 41 logements commencés) concentrant sur la même période une production de 188 logements sur les 621 commencés sur l'ensemble du territoire soit 30%.

Suivant en cela la structure du parc existant, quitte à la renforcer encore, **l'essentiel de la production s'est concentré sur la construction individuelle pure** auxquelles sont venus s'ajouter 11,6% de constructions individuelles groupées. Dès lors, l'habitat en résidence et les logements collectifs ne pèsent, rassemblés, que 12,6% de cette production nouvelle.

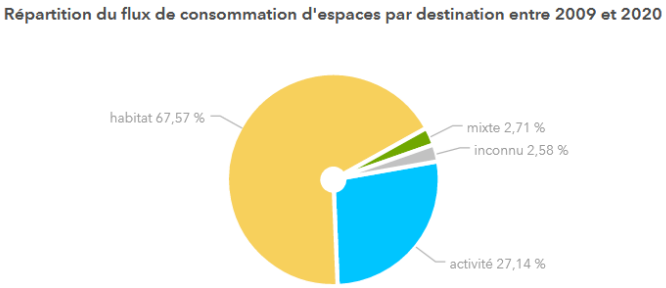
Dans les prochains mois ou années, **la tendance au ralentissement de la production devrait se confirmer** plus encore sous les effets conjugués :

- D'une part, des mesures d'urbanisme relative à la diminution de l'artificialisation des sols qui réorientera la production de logements vers les zones déjà urbanisées et/ou la production d'habitats par transformation et amélioration.
- D'autre part, du renchérissement important et des difficultés majeures d'approvisionnement des matériaux liés à la crise sanitaire et à la crise internationale.

6.3 L'artificialisation des sols

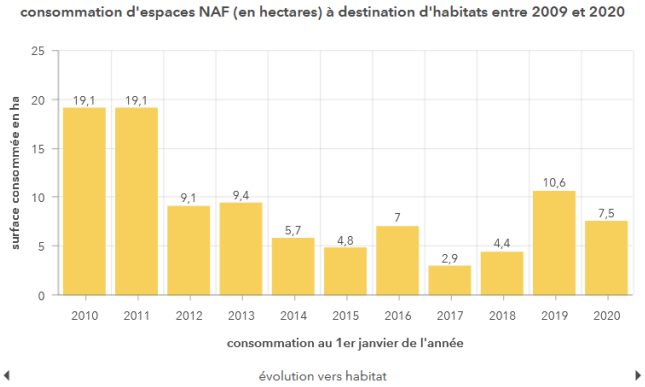


Données : Observatoire de l'artificialisation.

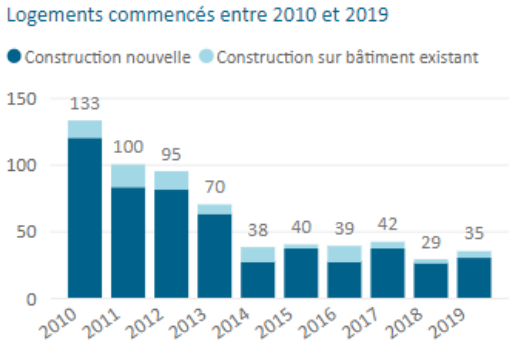


Données : Observatoire de l'artificialisation.

Entre 2009 et 2020, 148 ha ont été consommé sur les 7 Vallées, dont plus des 2/3 par l'Habitat.



Données : Observatoire de l'artificialisation.

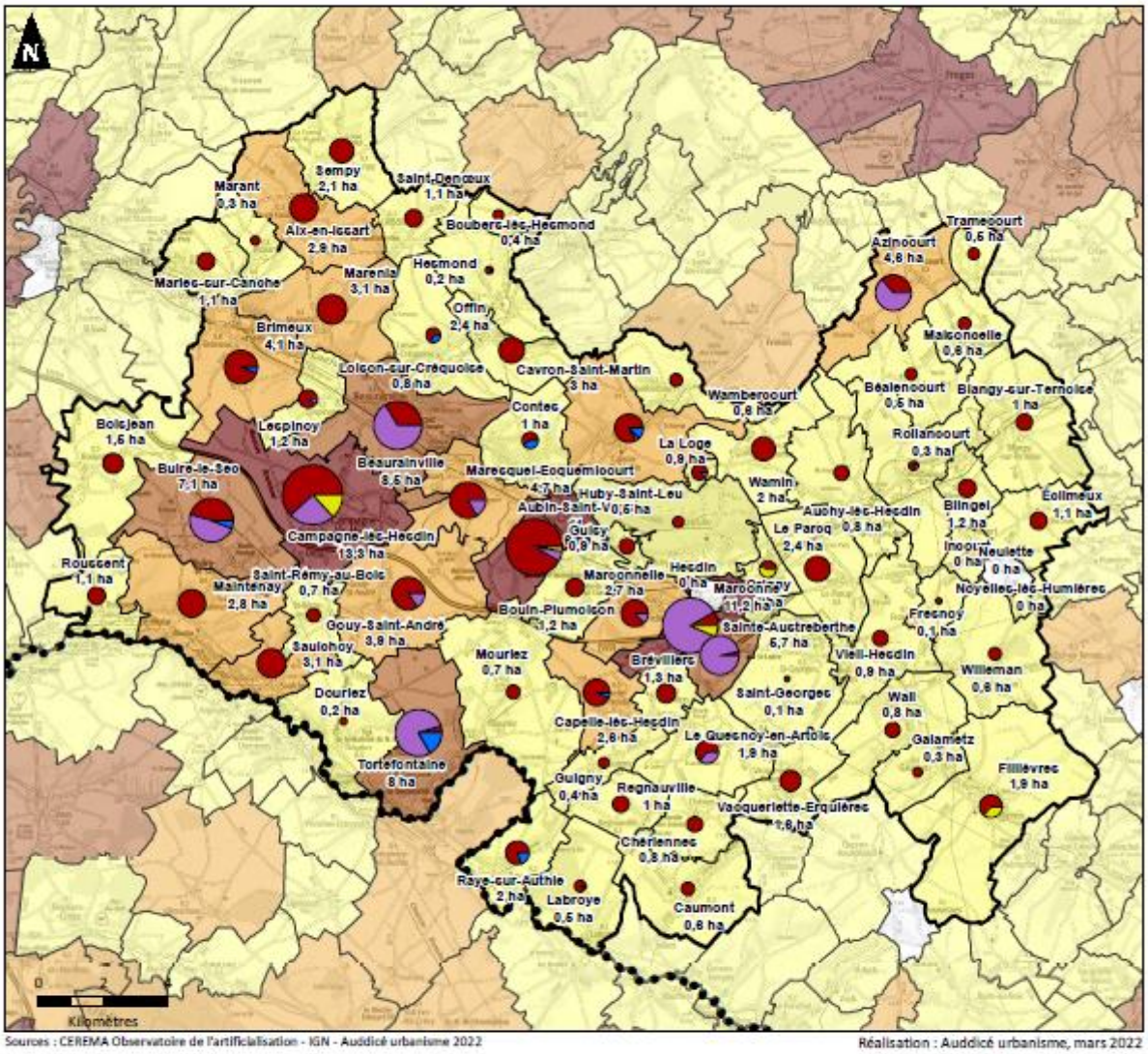


Données : Sit@del, 2010-2019.

La courbe de la consommation des sols suit logiquement et fidèlement celle de la construction sur le territoire des 7 Vallées. De fait on constate depuis quelques années, (milieu des années 2010) **une baisse de l'artificialisation des sols induisant une consommation plus raisonnée des espaces naturels** et agricoles (en grande majorité). Parallèlement on constate également une baisse du nombre de constructions nouvelles. Pour autant, cette baisse ne traduit pas une diminution du nombre de ménages sur le territoire, puisque comme nous l'avons vu, celui-ci affiche une progression lente et régulière de 0,5% par an entre 2013 et 2018. Dès lors, on peut en conclure que la construction nouvelle et l'artificialisation ne riment pas forcement avec progression du nombre des ménages et/ou de la population et que d'autres voies et moyens de productions de logements ont été à l'œuvre sur le territoire (lutte contre la vacance, recyclage foncier, acquisition amélioration, densification de parcelle etc..).

Communauté de Communes des 7 Vallées
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Consommation d'espace entre 2009 et 2020



Sources : CEREMA Observatoire de l'artificialisation - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

- Périmètre de la CC des 7 Vallées
- Limites communales
- Limites départementales

Consommation d'espace entre 2009 et 2020 :

- Pas de consommation
- Moins de 2,5 ha
- Entre 2,5 et 5 ha
- Entre 5 et 10 ha
- Plus de 10 ha

Répartition :

150 000

- Habitat
- Activité
- Mixte
- Inconnu

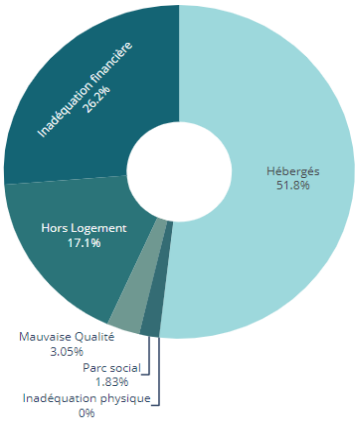
6.4 Les besoins de logements

L'outil Otelo ((Outil de Territorialisation des besoins en Logement) développé par le Cerema et le ministère de la Transition écologique permet d'estimer le besoin de logements dans les années à venir.

Ainsi, sur 6 ans, le besoin de logements sur le territoire est estimé à 497 logements. On parvient à se chiffre en additionnant deux types de besoins de logements :

- Les besoins non-satisfaits (dits « en stock »), relatifs à diverses situations de mal logement.
- Les besoins à satisfaire à l'avenir (dits « en flux »), induits par l'évolution du nombre de ménages durant la période de projection.

Besoin en stock sur 6 ans



Hors Logement	28
Hébergés	85
Inadéquation financière	43
Mauvaise qualité	5
Inadéquation physique	0
Besoin interne au parc social	3
Besoin en stock	164

Données : Otelo, 2022.

Le besoin en stock sur le territoire est de 164 logements. Il est principalement constitué de personnes hébergées, de personnes vivant dans des logements de mauvaises qualités ou inadaptés.

Le besoin en Flux en revanche tient compte de plusieurs facteurs tels que l'évolution démographique, la variation des logements vacants, ou celles de résidences secondaires par exemple. Il s'agit donc de besoins supplémentaires à pourvoir. A l'inverse, le potentiel de renouvellement vient en déduction de ce flux de logements manquants.

Sur le territoire, le besoin en flux est de 333 logements (361 logements liés aux besoins à venir – 28 logements venant résorber une partie du besoin par renouvellement).

Besoins en flux sur 6 ans

Evolution Démographique	291
Besoin lié au renouvellement	-28
Variation des logements vacants	37
Variation des résidences secondaires	33
Besoin en flux	333
Ecart / Paramétrage Bassin	0

Données : Otelo, 2022.

Récapitulatif sur 6 ans

497
Besoin Total

333
Besoin Flux

164
Besoin Stock

Données : Otelo, 2022.

Le besoin total sur 6 ans est donc de 497 logements soit près de 83 logements par an. Par comparaison, la dynamique de construction sur le territoire affiche sur les 5 dernières années une moyenne de 37 logements commencés / an. Ce rythme couvre donc la moitié du besoin estimé.

Nous avons vu précédemment que le recours exclusif à la construction neuve n'était sans doute pas la seule réponse au manque de logements sur le territoire. Le ralentissement de cette dernière lié aux mesures d'urbanisme induites par le développement durable , à la diminution de l'artificialisation des sols, au renchérissement important des matériaux de construction et aux difficultés d'approvisionnement expliquent cette tendance. Dès lors, **si la dynamique de construction reste dans le même étiage contraint que celui que nous connaissons, il conviendra de satisfaire les besoins en logements du territoire par d'autres voies et moyens, économes de foncier, innovants ou visant à densifier l'habitat des communes** (développement des co-locations, l'habitat partagé, l'habitat inclusif, surélévation des bâtiments ou densification de parcelle, résorption de la vacance, transformation d'usage, acquisition amélioration, etc..). Tous ces leviers de productions non ou peu consommateurs de fonciers nous laissent à penser que **l'objectif théorique de production de 46 logements par an hors construction neuve standard est accessible**, surtout s'il est partagé par l'ensemble des communes, soit, 0,6 logements par communes et par an

Éléments à retenir au sujet des ménages de la Communauté de communes des Sept Vallées.

Après avoir connu une relative stabilité entre 2007 et 2017, les prix de l'immobilier dans le Pas-de-Calais sont en forte augmentation. Les prix au m² des maisons apparaissent donc 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).

Cependant, le poids des grands logements au sein du parc de logements participe mécaniquement à augmenter les coûts d'acquisition et les coûts des loyers.

La dynamique de construction de logements sur le territoire des 7 Vallées est clairement en retrait sur les 10 dernières années, l'essentiel de la production s'étant concentré sur la construction individuelle pur. Cette tendance au ralentissement de la production devrait se confirmer et se poursuivre dans les années à venir.

Entre 2009 et 2020, 148 ha ont été consommés sur les 7 Vallées, dont plus des 2/3 par l'Habitat. On constate depuis quelques années, (milieu des années 2010) une baisse de l'artificialisation des sols induisant une consommation plus raisonnée des espaces naturels et parallèlement une baisse du nombre de constructions nouvelles, qui ne se traduisent pas par une baisse du nombre de ménages puisque celui-ci affiche une progression lente et régulière de 0,5% par an entre 2013 et 2018. Dès lors, il semble que d'autres voies et moyens de productions de logements que la production neuve en extension aient été à l'œuvre sur le territoire. Cette tendance et ces pratiques sont bien sûr à poursuivre.

Sur 6 ans, le besoin de logements sur le territoire est estimé à 497 logements si la dynamique de construction reste dans le même étiage contraint que celui que nous connaissons, il conviendra de satisfaire les besoins en logements du territoire par d'autres voies et moyens, économes de foncier, innovants ou visant à densifier l'habitat des communes. L'objectif théorique de production de 46 logements par an hors construction neuve standard est accessible, surtout s'il est partagé par l'ensemble des communes.

Chapitre 7. LES ENJEUX DEFINIS PAR LES ELUS CONCERNANT CETTE THEMATIQUE

7.1 L'Habitat dans le projet de territoire

La thématique « Habitat » est appréhendée au sein de l'ambition « Habiter le territoire ». Cette ambition se décline en 3 grandes orientations

3.1 Accompagner l'adaptation des logements (tant énergétique que fonctionnelle)	▪ Adaptation des logements au vieillissement ▪ Rénovation énergétique ⇒ Mettre en place un guichet unique de l'habitat.
3.2 Répondre à la demande de création de logements - Engager une réflexion sur la localisation des nouvelles opérations de logements	▪ Nécessité de créer des nouveaux logements (logements adaptés aux personnes âgées, pour attirer les jeunes ménages, pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire). ▪ Plusieurs outils : rechercher et qualifier les gisements fonciers disponibles, disposer des outils de planification pour identifier et anticiper les besoins. ⇒ Engager une réflexion collective sur la localisation des nouvelles opérations de construction de logements dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.
3.3 Améliorer le cadre de vie urbain et rural - Renforcer la stratégie de prévention et de lutte contre les inondations	▪ Importance de disposer d'un cadre de vie de qualité pour l'attractivité résidentielle du territoire (préservation de l'environnement, qualité des espaces publics, résilience du territoire face aux risques naturels, services publics) ⇒ Elaborer un plan paysage. ⇒ Renforcer la stratégie de prévention et de lutte contre les inondations.

7.2 Retour sur les entretiens

En début de procédure d'élaboration du PLUi-H, l'ensemble des communes ont été sollicités afin de connaitre leurs attentes sur le nouveau PLUi-H et aborder avec les élus les différents problématiques et enjeux qui concernent la commune.

Les entretiens se sont déroulés du 25 novembre au 9 décembre 2021. Sur la base d'un questionnaire remis en amont de l'entretien, les élus ont pu faire part des enjeux prioritaires à traiter pour leur commune et pour la CC7V au travers de l'élaboration du PLUi-H. Les questions à aborder étaient libres et à la discrétion des élus.

Retour sur les entretiens avec les communes :

- ***Secteur Authie*** *: Des communes rencontrent une problématique de rétention foncière et de pression foncière. Un secteur marqué par le vieillissement de sa population. Un renouvellement des ménages s'opère néanmoins progressivement avec l'installation de jeunes ménages. Quelques communes rencontrent une vacance des logements.*

- ***Secteur Canche Est*** *: Sur ce secteur les maires font ressortir une demande pour de la location ou de l'acquisition. Certains maires sont confrontés à l'insalubrité de quelques logements. Un secteur marqué par le vieillissement de sa population et l'installation de jeunes ménages. Quelques communes rencontrent une vacance des logements.*

- ***Secteur Canche Ouest*** *: Sur ce secteur les maires font ressortir une demande forte pour de la location ou de l'acquisition. Des communes rencontrent une problématique de rétention foncière. Quelques communes rencontrant une vacance des logements.*

- ***Secteur Ternoise :*** *Un secteur marqué par le vieillissement de sa population. Un renouvellement des ménages s'opère néanmoins progressivement avec l'installation de quelques jeunes ménages. Des communes rencontrent une problématique de rétention foncière. La vacance y est faible.*

- ***Secteur Grand Hesdin*** *: Sur ce secteur les maires font ressortir une forte demande pour de la location ou de l'acquisition de logements ou terrain à bâtir. Certaines communes ont évoqué des problématiques de mal logement, d'insalubrité. La vacance est également problématique sur quelques*

	communes. Un secteur marqué par le vieillissement de sa population. Un renouvellement des ménages s'opère néanmoins progressivement avec l'installation de jeunes ménages.

7.3 L'habitat et le projet de territoire

Fin 2020 a débuté le travail d'élaboration du projet de territoire de la Communauté de Communes des Sept Vallées (CC7V). Le projet de territoire a été co-construit avec les équipes techniques de la CC7V, avec l'Agence d'Urbanisme de l'Artois et surtout avec les élus communautaires des 7 Vallées. Celui-ci a été validé par la conseil communautaire le 5 juillet 2021.

Dans le même temps, le 31 mai 2021, la CC7V a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) en conseil communautaire. L'élaboration du PLUIH conduira les élus, à partir de l'automne 2022, à travailler sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui constitue le projet politique des élus appliqué sur le PLUi-H.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes des Sept Vallées a souhaité analysé les liens éventuels entre le projet de territoire approuvé et les thématiques qui pourront être abordées par le PLUi.

L'analyse est présentée ci-dessous. Il faut surtout retenir que l'ambition n°3 « Habiter le territoire » est celle qui trouvera la meilleure traduction possible au sein du PLUi-H.

L'analyse de la déclinaison du projet de territoire au sein du PLUi-H a été réalisé à partir d'un code couleur :

Cas 1	Action pouvant trouver une traduction concrète au sein du PLUIH
Cas 2	Action pouvant trouver une traduction partielle au sein du PLUIH
Cas 3	Action ne pouvant trouver de traduction au sein du PLUIH

→ ***Le développement économique et l'emploi sur le territoire***

Orientation stratégique	N° action	Nom de l'action
1.1 Pérenniser les activités en place sur le territoire dans différents secteurs d'activités (agriculture, commerce, industrie, artisanat, etc.)	1.1.1	Offrir du foncier pour favoriser l'installation et accompagner le développement des entreprises
	1.1.2	Accompagner la croissance endogène des entreprises (foncier/RH/formation, notamment dans la recherche de lieu d'implantation
	1.1.3	Développer la filière « écoconstruction »
1.2 Attirer de nouvelles activités et entreprises	1.2.1	Développer une offre immobilière pour favoriser l'installation et le développement de nouvelles entreprises
	1.2.2	Créer une filière de l'emploi « ESS » en lien avec les structures existantes et les territoires voisins
1.3 Poursuivre et renforcer les dispositifs d'accompagnement des entreprises (en place ou à l'installation)	1.3.1	Créer les conditions de mise en réseau des entreprises
	1.3.2	Organiser des événements/ moments de rencontre, afin d'ouvrir les entreprises à tous les publics
	1.3.3	Créer un guide des aides à disposition du monde économique
	1.3.4	Sensibiliser les « cédants » des entreprises et commerces
	1.3.5	Poursuivre et renforcer l'accompagnement des entreprises via les aides directes
1.4 Renforcer la structuration touristique du territoire en prenant appui sur l'ensemble des atouts du territoire	1.4.1	Mettre en réseau les sites mémoriels (7V – Patrimoine historique)
	1.4.2	Structurer et professionnaliser un Office de Tourisme capable de promouvoir et de valoriser les atouts du territoire
	1.4.3	Définir un tourisme « évènementiel » (en lien avec le tourisme vert et le tourisme culturel)
	1.4.4	Compléter l'offre touristique

→ ***Vivre le territoire***

Orientation stratégique	N° action	Nom de l'action
4.1 Poursuivre le développement d'une offre de soins complète et répondant aux besoins d'une population vieillissante	4.1.1	Poursuivre la promotion du projet territorial de santé et mettre les praticiens en réseau
	4.1.2	Initier un projet de maison des spécialistes de la santé
	4.1.3	Etudier les conditions de développement d'une offre itinérante de santé
	4.1.4	Intégrer dans le projet médical de santé du territoire une dimension prévention thérapeutique par le biais du sport par exemple
	4.1.5	*Travailler à un service de coordination pour le retour à domicile suite à une hospitalisation :* • En lien avec le guichet unique de l'habitat, travailler à l'aménagement et l'adaptation du logement
	4.1.6	*Travailler à un service de coordination pour le retour à domicile suite à une hospitalisation :* • Améliorer la coordination des acteurs de la santé pour faciliter le retour à domicile
	4.1.7	Harmonisation du SSIAD à l'ensemble du territoire
4.2 Structurer une offre de mobilité pertinente et adaptée aux besoins (différents publics à toucher, donc des réponses différenciées à apporter) et aux moyens de la CC des 7 Vallées	4.2.1	Mieux communiquer sur l'offre existante de mobilité du territoire
	4.2.2	Elaboration d'un plan de mobilité simplifié sur le territoire
	4.2.3	*Décliner et mettre en œuvre le Plan de Mobilité Simplifié* : création de hub mobilité sur le territoire
	4.2.4	*Décliner et mettre en œuvre le Plan de Mobilité Simplifié*: Soutenir (dans l'organisation ou financièrement) lien plus
	4.2.5	*Décliner et mettre en œuvre le Plan de Mobilité Simplifié*: Anticiper les enjeux relatifs à la mobilité électrique
4.3 Maintenir et/ou développer une offre de services complète répondant aux besoins des habitants	4.3.1	Mettre en œuvre les moyens pour limiter la fracture numérique et l'illectronisme
	4.3.2	Renforcer l'offre en équipements
	4.3.3	Réflexion sur les outils de mobilité inversé, faire venir les services aux habitants
	4.3.4	Réflexion sur l'offre scolaire en RPI et RPC
	4.3.5	Poursuivre le recours aux fonds de concours
	4.3.6	Questionner le coût des loisirs et activités mis en place par la CC7V, mettre en place des tarifs sociaux plus accessibles pour toucher l'ensemble des publics

→ ***La jeunesse***

Orientation stratégique	N° action	Nom de l'action
2.1 Accompagner les jeunes du territoire dans leur développement personnel et professionnel	2.1.1	Accompagner les communes dans la mise en place d'actions à destination de la jeunesse (centres de loisirs, formation des encadrants)
	2.1.2	Fédérer les animations à destination des jeunes, informer et communiquer
	2.1.3	Elargir les formations subventionnées par la CC (BAFA / BAFD / permis de conduire) à d'autres formations (telles que Sapeur-pompier ou Brevet National de Secourisme)
	2.1.4	Favoriser la découverte des entreprises du territoire et des métiers par les collégiens de la CC des 7 Vallées
	2.1.5	Mettre en place une politique « mobilité » en faveur des jeunes (lien à faire avec les enjeux de mobilité sur le territoire)
	2.1.6	Mise en place d'un PIJ (point information jeunesse) avec une organisation centralisée à Hesdin
2.2 Développer l'accompagnement à l'installation et à la parentalité pour attirer les jeunes ménages sur le territoire	2.2.1	Communiquer sur les dispositifs existants sur le territoire à destination des jeunes ménages
	2.2.2	Mettre en place une plateforme de baby-sitting

→ ***Habiter le territoire***

Orientation stratégique	N° action	Nom de l'action
3.1 Accompagner l'adaptation des logements (tant énergétique que fonctionnelle)	3.1.1	Mise en place d'un guichet unique de l'habitat (en lien avec l'OPAH, l'espace FAIRE)
	3.1.2	Mise en place d'une politique de lutte contre la vacance dans l'habitat
	3.1.3	Poursuivre les programmes de rénovation / réhabilitation du parc de logements anciens
3.2 Répondre à la demande de création de logements	3.2.1	Renouer le contact avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire
	3.2.2	Engager une réflexion sur la localisation des nouvelles opérations de logements
	3.2.3	Produire de nouvelles opérations de logements en accession à la propriété ou locatif
3.3 Améliorer le cadre de vie urbain et rural	3.3.1	Elaborer un Plan paysage
	3.3.2	Engager une réflexion collective sur la localisation des nouvelles opérations de construction de logements dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H
	3.3.3	Renforcer la stratégie de prévention et de lutte contre les inondations
	3.3.4	Maitriser le développement de l'hébergement touristique, en particulier dans et à proximité des zones naturelles
	3.3.5	Lutter contre l'habitat léger (construction légère sans autorisation)
	3.3.6	Coordonner les actions communales pour la limiter la vitesse des VL en traversée des villages

→ ***Animer le territoire***

Orientation stratégique	N° action	Nom de l'action
5.1 Renforcer l'offre culturelle du territoire	5.1.1	Développer le Moyen-Age au-delà d'Azincourt, sans pour autant se limiter au Moyen-Age et explorer toutes les époques
	5.1.2	Créer une école des arts visuels
	5.1.3	Développer un théâtre de verdure en forêt d'Hesdin
	5.1.4	Médiathèque itinérante
	5.1.5	Route de l'osier
	5.1.6	Se doter d'un équipement culturel communautaire type salle de spectacles modulable
	5.1.7	Cabane à livres
5.2 Dynamiser l'animation et l'événementiel sur le territoire	5.2.1	Cinéma itinérant (en plein air, en EPHAD, etc.)
	5.2.2	Créer des événements culturels au cœur de la nature
	5.2.3	Créer un évènement d'envergure en lien avec le sport et la nature
	5.2.4	Concours de talents (style radio crochet)
	5.2.5	Recréer et transformer des matériaux avec la recyclerie
	5.2.6	Poursuivre le renforcement de la communication de l'ensemble de la programmation événementiel auprès des habitants
	5.2.7	Festivals / compétition de drones et concours de jeu vidéo en partenariat avec une école de jeu située à Douai
	5.2.8	Mise en place de navettes lors des grands rendez-vous comme lors des 600 ans d'Azincourt, outil de mise en réseau
	5.2.9	Bus pour promouvoir les événements (mais aussi les évènements à l'intérieur des bus type « opérabus », voyages contés)

7.4 Les travaux en ateliers thématiques

Lors de l'atelier Habitat qui s'est déroulé le 28/04/2022 à Hesdin, les participants ont été invités a travailler en petits groupes autour de 6 thématiques. Ci-dessous, les résultats de l'atelier :

Groupe 1 : La vacance des logements
Quels sont les impacts de la vacance sur le territoire ?
Phénomène qui touche particulièrement 2 ou 3 communes sur le territoire (Hesdin, Auchy-lès-Hesdin). Les maires présents sont vigilants et sensibles au phénomène. Sur les petites communes quelques logements vacants font bondir les statistiques sans que cela ne représente une réelle problématique. Les statistiques sur les petites communes sont peu ou pas fiable puisque la vacance constitue un flux et évolue en permanence. Sur Auchy-lès-Hesdin : Problématique spécifique liée au rachat par SIA de maisons. Elles n'ont pas été entretenues, ont de très mauvaises performances thermiques et sont maintenant proposées à la vente ou seront démolies. ➔ Les maires souhaiteraient avoir plus de visibilité et d'impact sur les stratégies des bailleurs sociaux. Sur Hesdin : Un centre-ville qui s'est paupérisé. Certaines rues peuvent être « malfamées ». La part de la population la plus aisée est partie à Montreuil, laissant les étages au-dessus des commerces vacants. Ayant de nombreux impacts négatifs : - Vacances locatives (moins d'habitant en centre-ville) - Loyers commerciaux chers sans revenus locatifs - Des biens qui se dégradent s'ils ne sont plus chauffés.
Comment lutter contre la vacance de longue durée ?
Peu de moyen d'actions si le bien est entretenu. Certains propriétaires peuvent avoir des réticences à louer, à la suite de mauvaises expériences locatives. ➔ Encourager la gestion locative.
Que peut-on faire pour prévenir la vacance ?
Arrêter la construction neuve n'est pas une solution. Cependant les produits neufs concurrencent de fait les segments anciens dévalorisés et peuvent donc participer à les rendre obsolètes plus rapidement. La taxe foncière n'est pas dissuasive. Le constat est fait que malgré l'encaissement des loyers, les propriétaires ne réinvestissent pas toujours dans leur bien. La Loi climat et résilience devrait produire des effets. ➔ Le permis de Louer est un outil qui vise à contrôler les règles actuelles en matière de mise en location (décence du logement). Il ne participe pas à créer de la vacance mais pourrait permettre d'inciter à effectuer des travaux et lutter contre les marchands de sommeil.
Doit-on améliorer la connaissance de la vacance ?
La connaissance des raisons de la vacance semble être une clé pour y remédier.
D'autres idées à retenir : La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette interroge les maires. Certains sont déjà confrontés à des difficultés pour construire (RNU).

Groupe 2 : Habitat spécifique (personnes âgées, jeunes, gens du voyage, publics précaires et fragiles …)
Vivre âgé chez soi, est-ce possible ?
Plusieurs pistes ont été évoquées pour améliorer l'offre de logements à destination des publics âgés : • Développer des béguinages ou les logements dédiés aux seniors ou l'habitat inclusifs (habitat partagé / colocations intergénérationnelles) • Développer les services à domicile • Augmenter les objectifs de l'OPAH en matière d'adaptation • Sensibilisation et information renforcées auprès des seniors
Dépendance, quelles solutions sur le territoire ?
Le constat est fait qu'il n'y a pas assez de solutions face à la dépendance sur le territoire.
Quels logements pour les jeunes (apprentis / étudiants / primo-accédant) ?
Plusieurs pistes ont été évoquées pour améliorer l'offre à destination des jeunes : • Colocation intergénérationnelle • Chambres d'étudiants / studios aménagés • Conteneurs aménagés • Foncier accessible pour les jeunes couples accédants • Production de petites typologies à loyers accessibles
L'offre à destination des gens du voyage est-elle suffisante / qualitative ?
Le constat est fait qu'il n'y a pas d'offre sur le territoire.
Pensions de famille, hébergement d'urgence… un besoin pour le territoire ?
Plusieurs pistes ont été évoquées pour améliorer les solutions d'habitat d'urgence : • Avoir quelques pensions de famille car il n'y a qu'une offre de logements d'urgence avec le FIAC (Foyer International d'accueil et de culture). • Au regard du taux élevé de violences conjugales, une structure d'accueil à destination des femmes victimes pourrait être mise à l'étude.
D'autres idées à retenir : • Les résidences secondaires peuvent être problématiques quand leur propriétaire ne revient pas et donc n'entretient plus (cas des Anglais avec Brexit + COVID).

Groupe 3 : Habitat indigne / habitat dégradé
0 - Quelles sont les principales situations de mal logement ?
Les Elus se sentent démunis face : - Aux propriétaires occupants en situation de mal logement - Aux locataires indélicats qui rendent des logements insalubres ou non décent - Aux marchands de sommeils (surtout dans les grosses communes)
1 - Comment repérer les situations de mal logement ?
Le réparage des situations de mal logements s'effectue : - Avec l'OPAH-RU ou RR - Les ROL (Communes, EPCI, CCAS, partenaires sociaux) - Les élus - …
2 - Face à une situation de mal logement, savez-vous vers qui vous tourner ?
Les élus savent se tourner : - Vers le guichet unique (DDTM 62) - En cas de péril, vers l'EPCI - En cas d'insalubrité l'ARS Mais restent démunis face aux situations évoquées précédemment : - Propriétaires occupants - Locataires indélicats
Quelle différence entre la non-décence et l'insalubrité ?
Le sujet est complexe mais commence à être appréhendé.
Comment améliorer le travail partenarial ?
Le travail partenarial peut être amélioré mais uniquement pour les communes concernées (Bourg-centres, Hesdin).
Conclusion **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé n'apparait pas comme une thématique prioritaire du PLH (d'autres actions sont à mettre en œuvre avant : énergie, vacance), car peut de communes sont concernées. Elle pourra néanmoins être déployée uniquement sur ces communes.**

Groupe 4 : Parc locatif social
Comment améliorer l'accès au parc locatif social ?
Plusieurs leviers ont été évoqués : • Révisions décennales, pour adapter le logement au parcours de vie • Recensement / cartographie des besoins et de l'offre par typologie de logements
Doit-on augmenter l'offre locative sociale du territoire ?
Les élus sont intéressés s'il y a des financements de l'Etat. Cela permettrait de répondre à une demande importante. L'offre locative sociale représente un outil permettant de diminuer le nombre de logements insalubres occupés (capacité de relogement).
Comment améliorer le travail partenarial avec les bailleurs sociaux ?
Plusieurs pistes ont été évoquées : • Nécessiter d'établir des liens avec les bailleurs sociaux. • Des rencontres annuelles entre les locataires, les bailleurs et les mairies.
Autre action évoquée :
➔ Envisager de proposer le rachat des « périls » par l'action sociale.
Faut-il une offre locative sociale dans toutes les communes ?
C'est un choix politique. Les élus semblent s'accorder sur le fait qu'il faille une offre de services à l'échelle du territoire, par forcément à la commune.
D'autres idées à retenir : ➔ Mise en œuvre d'une éducation locative à destination des élus / des propriétaires / des locataires.

Groupe 5 : Réhabilitation aidée et rénovation énergétique

Comment accélérer la rénovation thermique des bâtiments ?

Plusieurs pistes ont été évoquées :

- Les incitations financières
- L'aide humaine (accompagnement administratif et technique)
- Les incitations fiscales
- Diagnostic de départ
- Contrôle des travaux réalisés

Quels sont les freins à la réhabilitation thermique ?

Les principaux freins identifiés sont les suivants :

- Complexité des procédures et des aides -> besoin de simplification
- Manque de cohérence et de lisibilité : Trop d'informations, peu lisibles.
- Gagner la confiance des particuliers -> besoin d'aide humaine

L'information sur la rénovation thermique est-elle suffisamment accessible ?

L'espace France Renov' est l'interlocuteur unique du territoire, cependant les maires n'en ont pas connaissance.
La logique de guichet unique doit s'articuler avec une logique d'aller vers (il faut aller chez les gens).
Les mairies peuvent être des relais locaux :

- ➔ Besoins d'avoir les bons documents en mairie à distribuer
- ➔ Besoins de savoir où accéder aux données.

L'exemple de Maresquel-Ecquemicourt a été évoqué : Un agent de proximité est présent pour aider les gens.

- ➔ Une réflexion sur la mutualisation des agents de proximité peut être menée.

Comment accélérer la rénovation du parc locatif privé ?

Les couts augmentant partout, la demande va s'accroître.

Quel rôle pour les artisans ?

- ➔ Besoins d'identifier les artisans
- ➔ Besoins d'accompagnement la labellisation RGE
- ➔ Besoins de formations pour les artisans (trop d'administratif également pour les artisans)

D'autres idées à retenir

Une attention particulière doit être portée aux personnes âgées.
Les seniors sont de moins en moins enclins à réaliser des travaux, l'âge avançant (manque d'énergie, plus envie de se projeter).
Cependant, à leur décès les maisons sont à vendre en état de passoire et ne trouvent pas preneur créant de la vacance.

Groupe 6 : Forme urbaine et densité
Comment lutter contre l'artificialisation des sols ?
Plusieurs pistes ont été évoquées : • Permettre le changement de destination du bâti agricole, dans les villages et en dehors. • Reconquérir les friches (mais parfois se sont des résidences secondaires) La reconquête des logements vacants ne semble pas un levier pertinent car elle est variable selon les communes et beaucoup de communes ont peu de vacance.
Quelle densité acceptable en milieu rural ?
La densité acceptable passe par : • Des parcelles de 300 m² à moins de 1000 m² • Une diversité de taille des parcelles et de typologies au sein d'une opération. Exemple de Blangy-sur-Ternoise : Le béguinage est une expérience réussie de densité.
Où doit-on ouvrir à l'urbanisation ?
• Dans toutes les communes : Enjeu à maintenir les effectifs scolaires. • Certaines dents creuses ont été exclues des parties actuellement urbanisées. • Les dents creuses couvertes par des zonages agricoles sont problématiques.
Quelles formes urbaines pour demain ?
Les communes les plus rurales ont peu ou pas de demande d'habitat collectif. Même les logements locatifs sont des maisons. L'attractivité est similaire pour les formes d'habitat ancien plus dense ou en bande (maisons accolées) que pour les formes plus récentes.
D'autres idées à retenir RAS

ANNEXES

Chiffres-clés ménages

Secteur	Taille moyenne des ménages	% de ménages seuls	% de ménages âgés	% de maisons	% de grands logements	% de ménages dans le parc ancien
AUTHIE	2,44	24,32 %	30,9 %	98,7 %	75,6 %	34,4 %
CANCHE EST	2,32	27,34 %	35,5 %	97,7 %	79,5 %	32,9 %
CANCHE OUEST	2,35	28,49 %	32,0 %	95,7 %	70,3 %	23,1 %
GRAND HESDIN	2,18	34,60 %	34,7 %	85,2 %	65,4 %	25,7 %
TERNOISE	2,35	28,09 %	35,2 %	98,0 %	69,3 %	31,6 %

LIBEPCI	Taille moyenne des ménages	% de ménages seuls	% de ménages âgés	% de maisons	% de grands logements	% de ménages dans le parc ancien
CC des Sept Vallées	2,30	29,70 %	33,6 %	93,3 %	70,3 %	27,9 %
CC du Ternois	2,36	29,58 %	32,5 %	91,7 %	71,4 %	28,9 %
Total	**2,34**	**29,63 %**	**33,0 %**	**92,4 %**	**70,9 %**	**28,4 %**

Département	Taille moyenne des ménages	% de ménages seuls	% de ménages âgés	% de maisons	% de grands logements	% de ménages dans le parc ancien
02	2,26	33,62 %	29,8 %	76,4 %	59,8 %	34,3 %
59	2,30	34,80 %	25,4 %	67,5 %	55,1 %	28,6 %
60	2,38	30,56 %	25,3 %	67,4 %	55,8 %	22,9 %
62	2,33	31,62 %	28,5 %	80,3 %	59,8 %	23,6 %
80	2,22	34,44 %	28,2 %	74,9 %	55,3 %	27,0 %
Total	**2,31**	**33,32 %**	**26,8 %**	**72,1 %**	**56,8 %**	**27,0 %**

Chiffres-clés logements

Secteur	Résidences principales	Taux de résidences principales	Logements vacants	Taux de vacance	Résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
GRAND HESDIN	4 035	81,2 %	643	12,9 %	293	5,9 %
CANCHE OUEST	3 469	79,8 %	313	7,2 %	566	13,0 %
TERNOISE	1 912	82,9 %	216	9,4 %	177	7,7 %
AUTHIE	1 719	80,1 %	171	8,0 %	255	11,9 %
CANCHE EST	1 398	78,8 %	145	8,2 %	230	13,0 %

LIBEPCI	Résidences principales	Taux de résidences principales	Logements vacants	Taux de vacance	Résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
CC des Sept Vallées	12 532	80,6 %	1 489	9,6 %	1 521	9,8 %
CC du Ternois	15 782	86,1 %	1 757	9,6 %	787	4,3 %
Total	**28 314**	**83,6 %**	**3 246**	**9,6 %**	**2 309**	**6,8 %**

Département	Résidences principales	Taux de résidences principales	Logements vacants	Taux de vacance	Résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
02	231 215	86,7 %	26 011	9,8 %	9 415	3,5 %
59	1 111 651	90,8 %	93 689	7,7 %	19 249	1,6 %
60	340 146	90,4 %	26 778	7,1 %	9 260	2,5 %
62	617 547	86,0 %	54 709	7,6 %	45 645	6,4 %
80	251 458	83,3 %	25 347	8,4 %	24 936	8,3 %
Total	**2 552 017**	**88,4 %**	**226 534**	**7,8 %**	**108 505**	**3,8 %**

Secteur	% PO sur RP	% loc. du parc privé sur RP	% loc. du parc social
AUTHIE	76,2 %	13,7 %	7,7 %
CANCHE EST	74,1 %	19,1 %	4,4 %
CANCHE OUEST	73,5 %	16,6 %	7,7 %
GRAND HESDIN	61,8 %	24,5 %	10,8 %
TERNOISE	69,6 %	17,7 %	10,3 %
Total	**69,6 %**	**19,2 %**	**8,7 %**

LIBEPCI	% PO sur RP	% loc. du parc privé sur RP	% loc. du parc social
CC des Sept Vallées	69,6 %	19,2 %	8,7 %
CC du Ternois	68,1 %	22,1 %	7,5 %
Total	**68,7 %**	**20,8 %**	**8,0 %**

Département	% PO sur RP	% loc. du parc privé sur RP	% loc. du parc social
02	61,6 %	19,6 %	15,9 %
59	54,7 %	19,8 %	21,1 %
60	61,4 %	17,1 %	17,9 %
62	57,8 %	18,8 %	20,3 %
80	60,3 %	21,0 %	14,5 %
Total	**57,5 %**	**19,3 %**	**19,4 %**

Supports ateliers Habitat

Support 1 : Vacance des logements / De quoi parle-t-on ?

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

- Une définition qui **parait simple** donnée par l'INSEE :

  "Un logement vacant est un logement inoccupé à la date du recensement. "

- Qui cache de **nombreuses situations** :
  - Proposé à la vente ou à la location ;
  - Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
  - En attente de règlement de succession ;
  - Conservé par un propriétaire pour lui-même ou un tiers.
  - Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste).

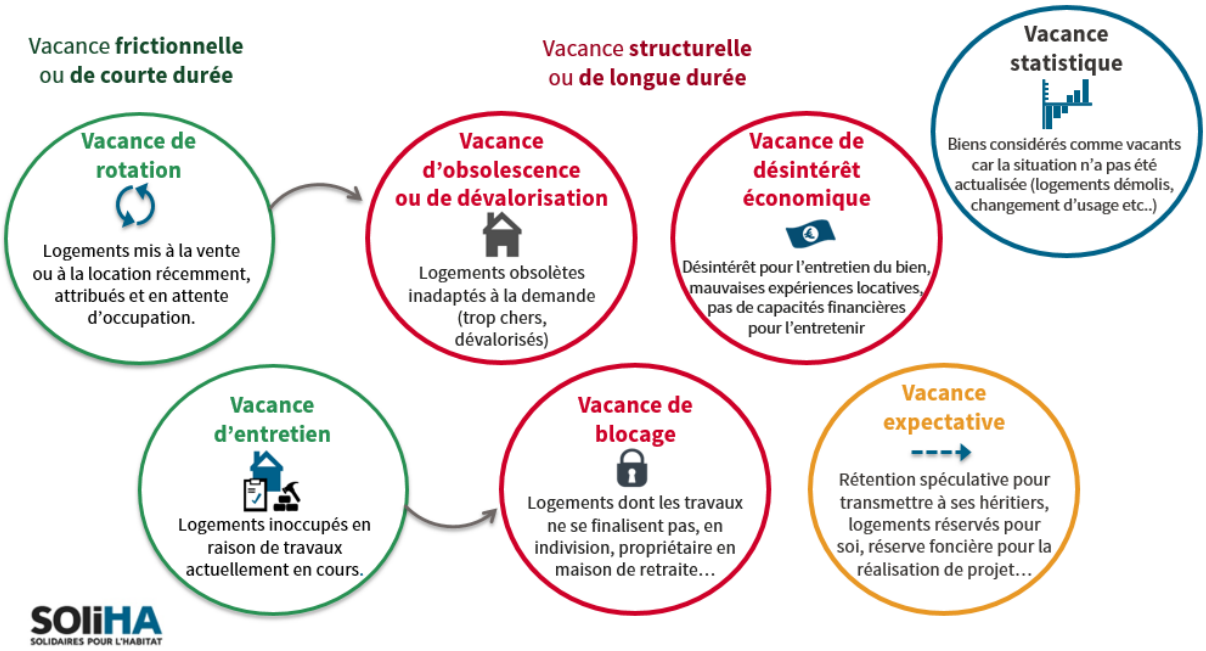
- Un phénomène **nécessaire** et **utile** :
  - Permet les parcours résidentiels (pouvoir changer de logement).
  - Permet l'entretien du logement.

- Un taux de vacance important peut traduire :
  - Une offre plus abondante que la demande
  - La vétusté ou l'inadaptation du parc de logements
  - Un nombre important de logements soumis à une rotation élevée

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

La vacance est plus ou moins problématique selon la situation. C'est donc un **phénomène complexe** car il n'est pas homogène.

6 catégories de vacance (+ 1 induite par le mode de calcul)



SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Support 2 : Habitat spécifique / Mettons-nous dans la peau des habitants

Comment me loger si je suis :

... un jeune apprenti

Comment me loger si je suis :

... un jeune couple

Comment me loger si je suis :

... un couple âgé

Comment me loger si je suis :

... une famille non sédentaire

Comment me loger si je suis :

... une femme victime de violence conjugale

Comment me loger si je suis :

... je me retrouve sans logement

Crédit : Flaticons.

Support 3 : Mal logement

Une sémantique qui recouvre des situations bien spécifiques :

- Quand l'habitat est occupé

Habitat non décent				
Problématique	**Sécurité**	**Santé**	**Conformité du logement**	
Nature	**Habitat indigne**			Non respect des règles de décence
	Risque pour la Sécurité	Insalubrité	Non respect des règles d'hygiène	
Autorités compétentes	**Président d'EPCI** (code de la construction)	**Le Préfet** (code de la santé publique)	**Le Maire** (règlement sanitaire départemental RSD)	**Tribunal d'Instance** (Relève du droit privé) Loi du 6 juiller 1989. Décret du 30 janvier 2002
Procédure	**Administrative**			**Civile**

Source : CAF, 2022.

- On parlera de dégradation lorsque l'habitat est vacant et impropre à l'habitation.

Quelques outils :

- Arrêté de péril
- Arrêté d'insalubrité
- Contrôle de décence
- Permis de louer
- Travaux d'office
- ….

➔ Guichet unique de l'habitat indigne

- PDLHI 62 : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

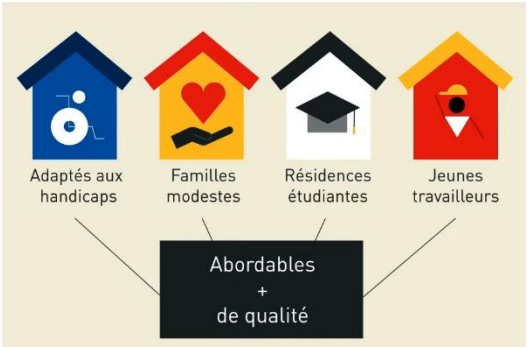
Support 4 : Parc locatif social - Comment ça marche ?

Chiffres-clés

Les organismes Hlm possèdent 4,7 millions de logements locatifs et 0,35 million de logements-foyers.

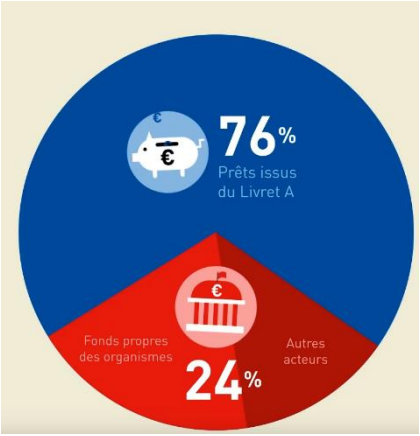
L'objectif

Objectif : Permettre à des ménages de se loger en dessous des prix du marché



Dans un l'habitat abordable et de qualité

Le financement



Prêts remboursés grâce aux loyers des locataires

Le logement social bénéficie de financements qui définissent trois catégories de logements sociaux.

Les PLAI (financés par un prêt locatif aidé d'intégration) : ce sont les logements sociaux aux loyers les plus bas, réservés aux personnes en situation de précarité ou aux ressources très modestes.
Les PLUS (financés par un prêt locatif à usage social) : les loyers sont plus élevés que pour ceux des logements PLAI.
Les PLS (financés par un prêt locatif social) : les loyers de ces logements sont plus élevés que ceux des logements PLUS.

Les bénéficiaires

- ➔ Des conditions de ressources à respecter.
- ➔ 66% des ménages éligibles (traduisant un appauvrissement des ménages en France).

Plusieurs **publics** sont considérés comme **prioritaires** pour accéder à un logement social. Il s'agit des personnes :

- *bénéficiaires du Droit au logement opposable (Dalo);*
- *en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap;*
- *mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement;*
- *hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition;*
- *reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;*
- *vivant dans un habitat indigne;*
- *victimes de violences au sein de leur couple;*
- *menacées de mariage forcé;*
- *victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords;*
- *engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle;*
- *victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme;*
- *ayant à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans un logement suroccupé ou ne respectant pas les normes de décence;*
- *sans logement, y compris si elles sont hébergées par un tiers;*
- *menacées d'expulsion sans relogement*

Comment déposer une demande ?

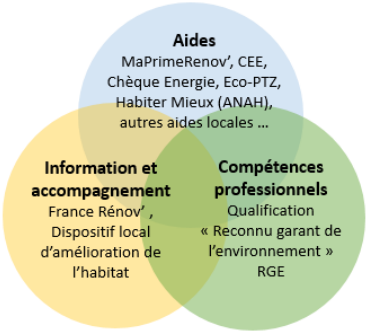
L'attribution

Chaque bailleur dispose de sa propre commission.

Sources : Chiffres clés du logement social - Edition nationale 2021 et vidéo Les Hlm - Comment ça marche, USH / Infographie "Je fais une demande de logement social" Direction de l'information légale et administrative, 2022.

Support 5 : Réhabilitation aidée et rénovation énergétique

3 Enjeux de la rénovation thermique : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie.



Quels types de travaux sont subventionnés ?

Les priorités de l'ANAH

Des travaux de réhabilitation lourde :
travaux tous corps d'état : électricité, gros œuvre, charpente, couverture, plâtrerie, isolation, plomberie sanitaire, chauffage...

Des travaux d'économie d'énergie :
isolation des murs, des combles, des planchers, remplacement de chaudière, installation de ventilation, remplacement de menuiseries...

Des travaux d'adaptation :
installation de garde-corps et barres d'appui, douche à l'italienne ou à receveur extraplat, système d'éclairage automatique, monte escalier...

Un dispositif opérationnel peut permettre de subventionner d'autres thématiques hors priorité de l'ANAH si le territoire souhaite les subventionner.

Avant Après
Réhabilitation TCE

Rénovation énergétique des combles

Douche adaptée Main courante

Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires occupants :

A condition :
- de respecter certains **plafonds de ressources**
- d'occuper pendant 6 ans le logement
- d'avoir un projet de travaux éligible
- ...

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources modestes (RFR max en €)	Equivalent salaire net d'impôt indicatif (base imposition 4%)
1	19 565 €	1 739 €
2	28 614 €	2 543 €
3	34 411 €	3 059 €
4	40 201 €	3 573 €
5	46 015 €	4 090 €
Par personne supplémentaire	*5 797 €*	*515 €*

Sources : Seuils ANAH, SOLIHA, 2022.

Les propriétaires bailleurs :

A condition de **conventionner** leur logement :
- engagement à louer le logement sur la base d'un loyer plafonné (pendant 9 ans)
- engagement à louer à des ménages respectant certains plafonds de ressources (pendant 9 ans)
- d'avoir un projet de travaux éligible
- ...

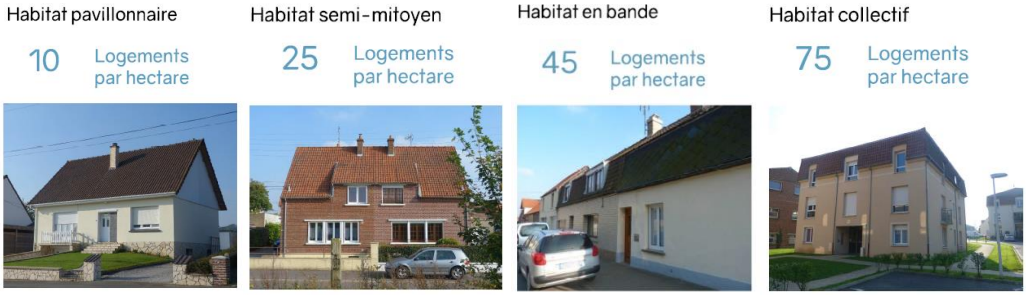
D'abord le dossier de demande de subvention, ensuite les travaux !

Sur le territoire

- **Une OPAH**
- **Un espace France Renov'**

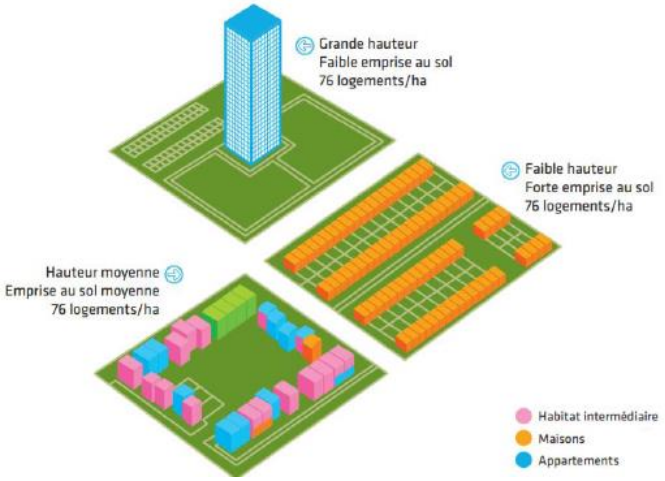
Support 6 : Forme urbaine et densité

Certaines formes urbaines sont plus ou moins consommatrices d'espace



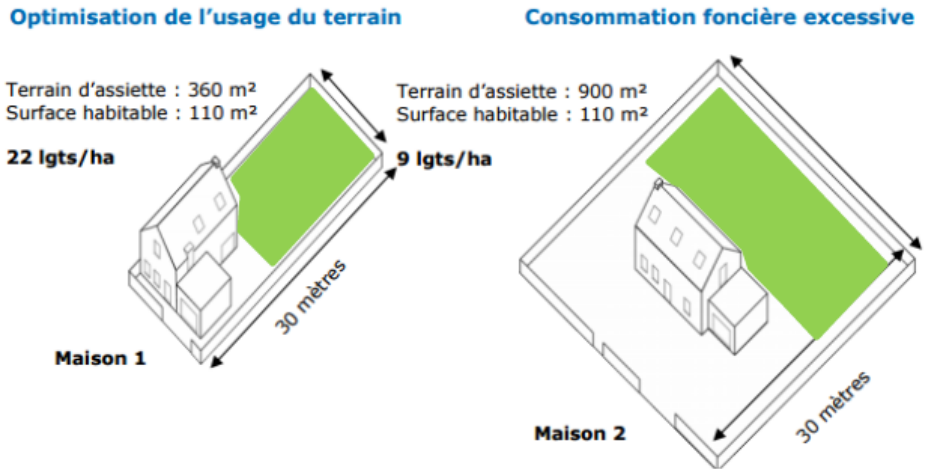
Source : Agence d'Urbanisme du Pays de Saint-Omer

Cependant, différentes formes urbaines peuvent aboutir à la même densité



Source : Guide Formes Urbaines et Densités. Syndicat Mixte du SCoT du Grand Douaisis

Densifier ne réduit pas forcément, la surface utile du jardin !



Source: Agence d'études et d'Urbanisme de Caen Métropole

Chapitre 8. ANALYSE AFOM

FORCES	FAIBLESSES
- Un parc de logement principalement localisé dans la vallée de la Canche à proximité des polarités (Beaurainville-Campagne et Hesdin) - Un parc de logement constitué de maisons de grandes tailles adaptées aux besoins des familles avec enfants - Un parc de logement qui continue de progresser sur la période 2013-2018 (0,6% par an) - L'existence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et la présence d'un espace France Conseil Rénov' - Une offre locative sociale qui permet de loger rapidement les ménages modestes prioritaires qui en ont besoin.	- Des typologies de logements peu représentées (T1 à T3) - Un parc privé potentiellement indigne relativement important avec des communes particulièrement concernées (Hesdin, Auchy) - Une part de logements vacants plus importante qu'à l'échelle du département du Pas-de-Calais et que la région Hauts-de-France. - Un parc de logement ancien pouvant entrainer des situations d'habitat indigne - La communauté de communes présente à la fois le taux d'éligibilité aux aides de l'ANAH mais également le taux de ménages en précarité énergétique le plus élevé du département. 2 678 ménages sont concernés par cet indicateur soit 21,4% des ménages en précarité énergétique pour le logement.
OPPORTUNITES	**MENACES**
- Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur d'Hesdin - La mise en place d'un PLUi-H permettant la définition d'un programme d'action sur l'habitat (exemple du guichet unique Habitat) - Une structure de parc de logements privés permettant d'encourager les formes d'habitat partagé.	- Une fuite des petits ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés à leur besoin - Le vieillissement de la population pourrait conduire à des difficultés de maintien à domicile voire sur le territoire - Des ménages moins résilients au renchérissement du coût actuel et à venir des énergies du fait de la superficie importante des logements d'une part, de l'âge et du niveau de vie.