



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
et de la mer du Pas-de-Calais**

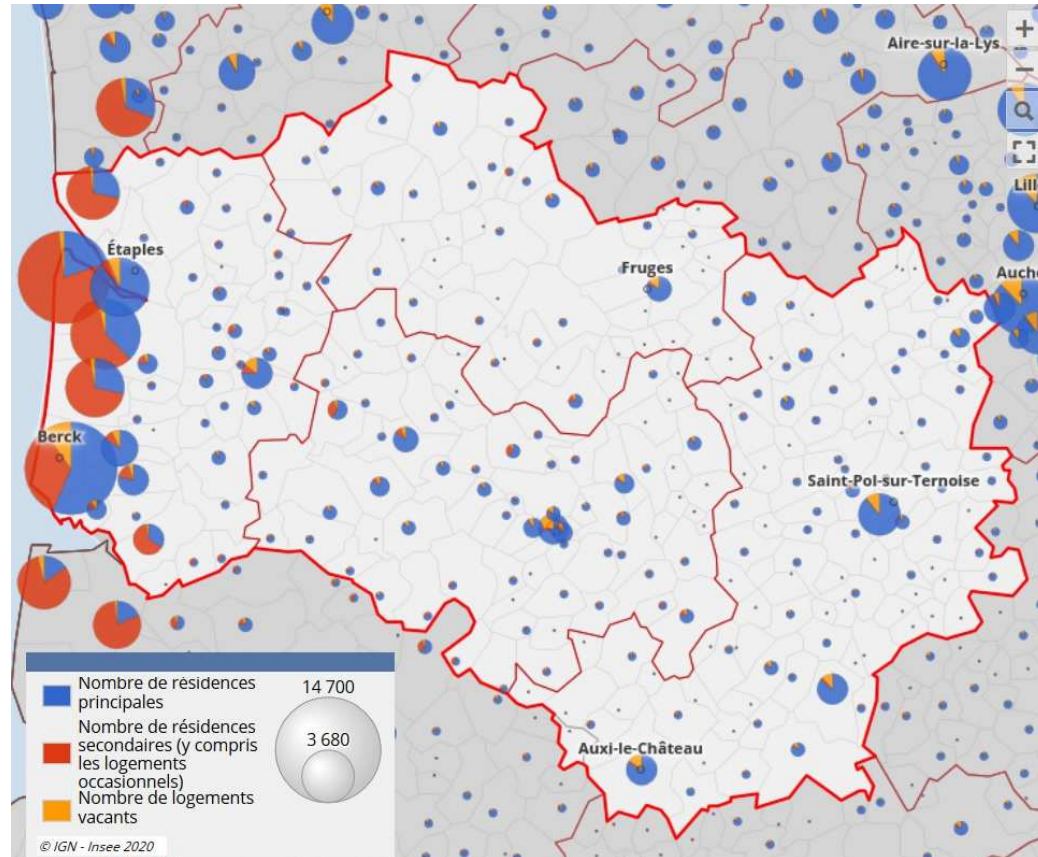
AGENDA RURAL

L'habitat dans le Montreuillois / Ternois

Rencontre territoriale de la Plateforme d'Information et de valorisation
des études dans la région (Piver)
22 Septembre 2020

Répartition des logements sur le territoire

- Une **singularité littorale** qui rentre hors champs de la notion de ruralité (mais l'essentiel du territoire répond bien à cette notion de territoire rural)
- Des problématiques différentes pour cette frange littorale. Exemple : objectifs en terme de logements saisonniers pour les communes touristiques (diagnostic + plan d'actions)
- Un **marché immobilier détendu sur l'arrière pays**

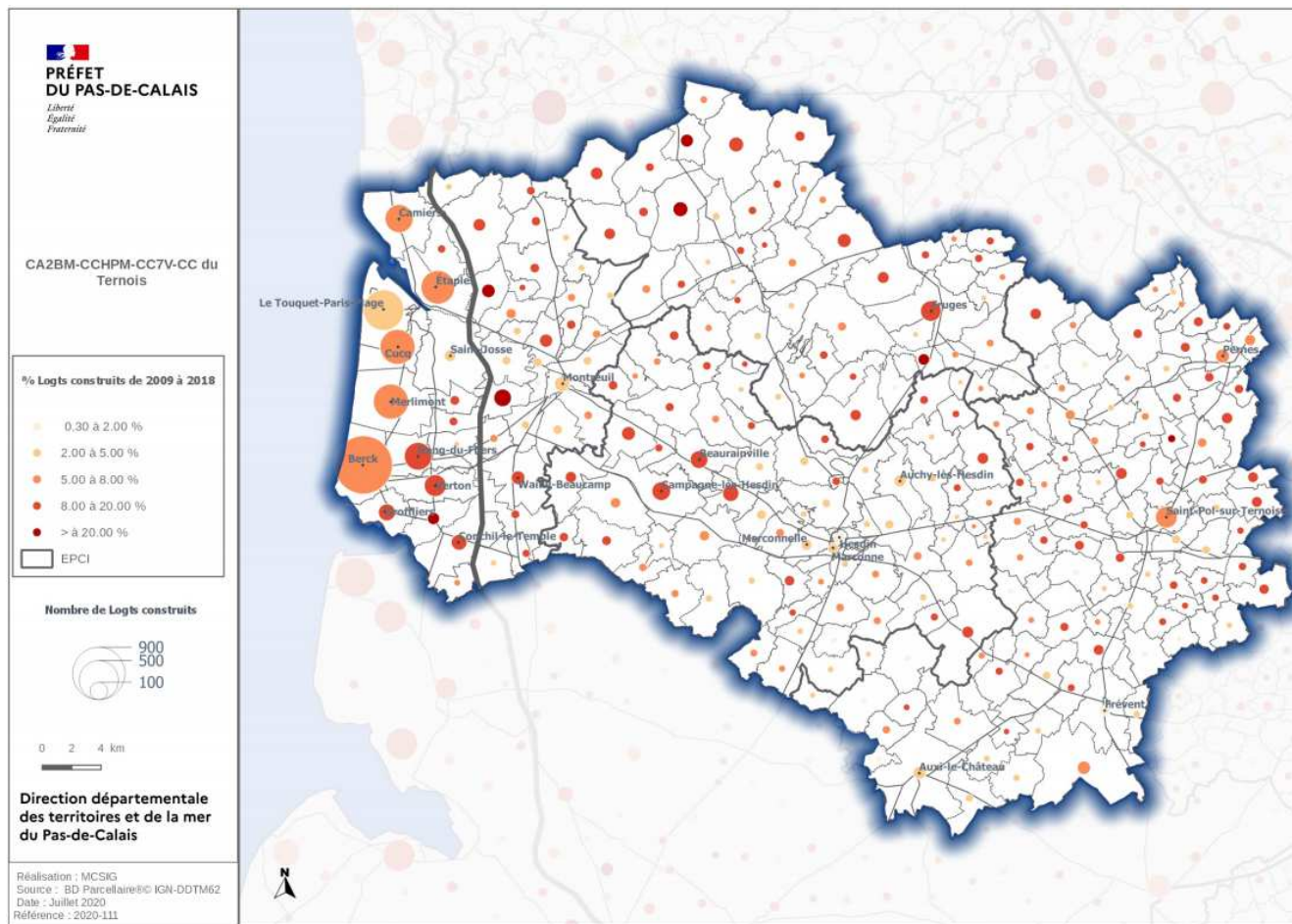


Evolution du nombre de logements 2007-2017

- Une **hausse significative des logements** entre 2007 et 2017 notamment dans l'arrière pays
- Une **démographie globalement stable** avec des disparités géographiques

	Nombre de logements (RGP 2007 publication juin 2010)	Nombre de logements (RGP 2017 publication juin 2020)	Variation logements (RGP 2007-2017)	Taux d'augmentation des logements en 10 ans (2007-2017)	Evolution de la population sur même période
CC du Ternois	16 917	18 204	+ 1 287	+7,6 %	+1,4 %
CC7V	14 750	15 528	+ 778	+5,3 %	+1,4 %
CCHPM	6 780	7 589	+ 809	+11,9 %	+6,1 %
CA2BM	57 965	59 837	+ 1 872	+3,2 %	-3,2 %
TOTAL	96 412	101 158	+ 4 746	+4,9 %	-0,2 %

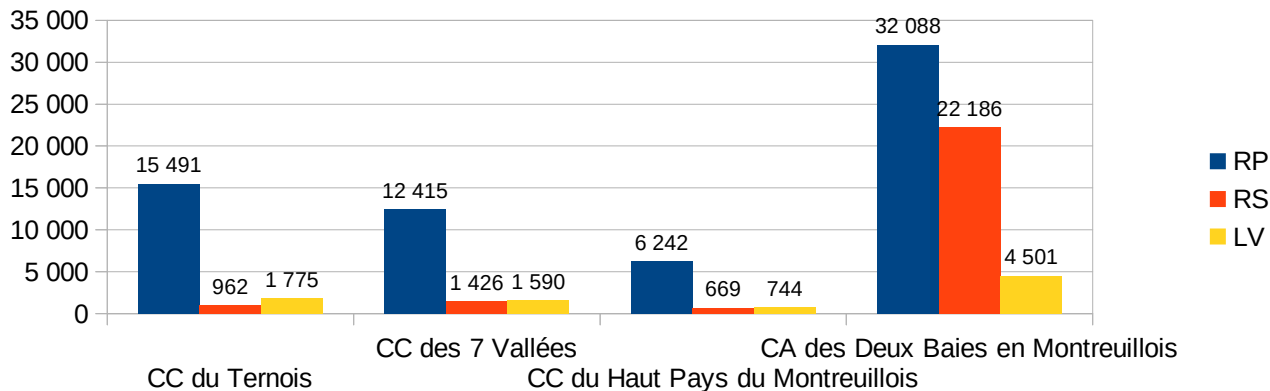
Evolution des logements construits 2009-2018



Structure du parc de logements

Source FILOCOM 2017	RP	%RP	RS	%RS	LV	%LV
CC du Ternois	15 491	85,0%	962	5,3%	1 775	9,7%
CC des 7 Vallées	12 415	80,5%	1 426	9,2%	1 590	10,3%
CC du Haut Pays du Montreuillois	6 242	81,5%	669	8,7%	744	9,7%
CA des Deux Baies en Montreuillois	32 088	54,6%	22 186	37,7%	4 501	7,7%
Comparaison PDC	615 349	85,6 %	41 926	5,8 %	61 746	8,6 %

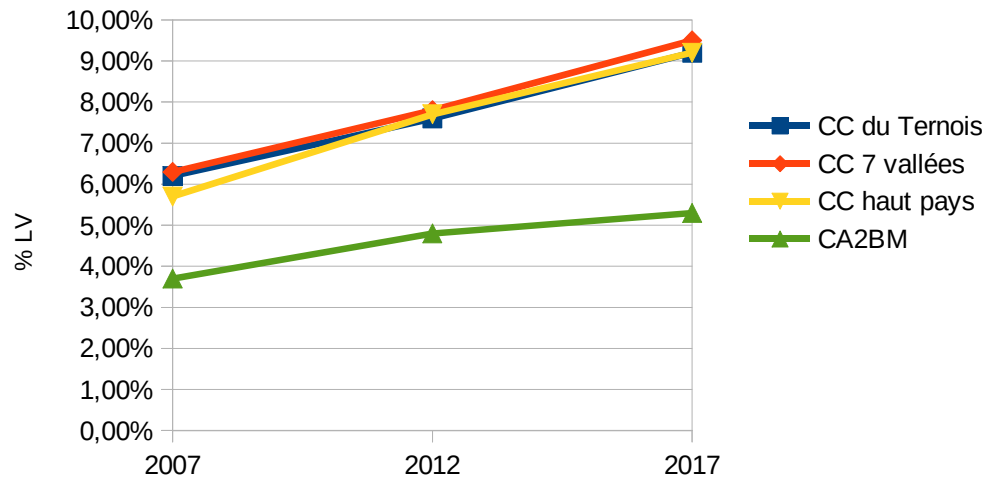
- **Un nombre de résidence secondaire important** du fait de l'attractivité de la côte et des Vallées
- **Une vacance importante** concentrée dans les grandes villes et les centre-bourgs ruraux



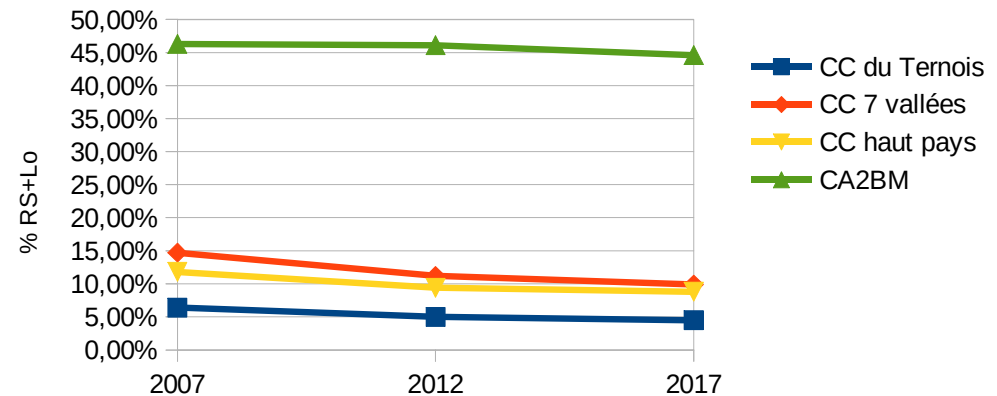
Evolution de la vacance des logements et de la part des résidences secondaires

- Une vacance qui a connu une forte progression
- Des résidences secondaires en perte de vitesse

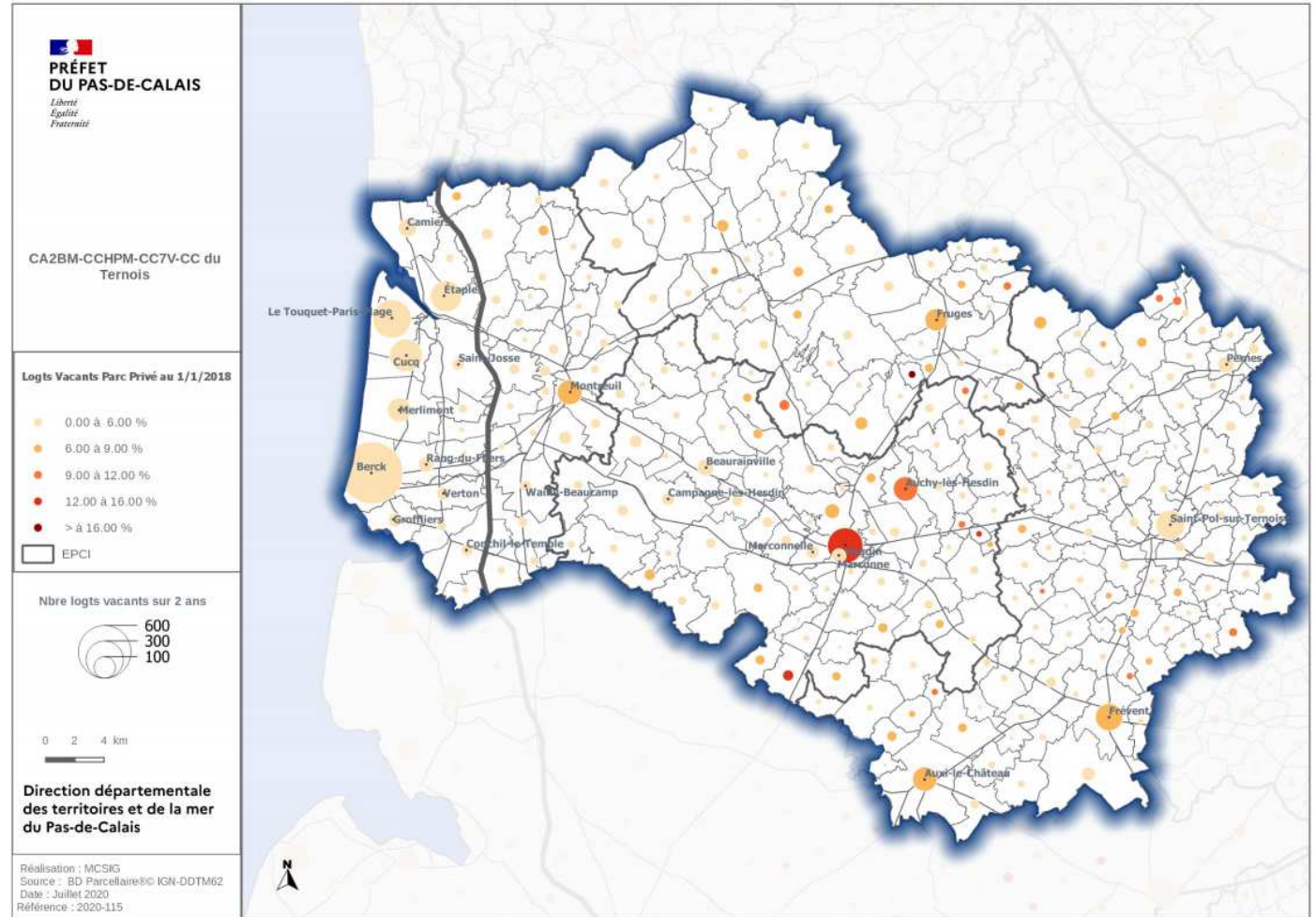
Evolution des logements vacants de 2007 à 2017
(source Insee RGP)



Evolution du nombre de résidences secondaires
(yc logents occasionnels)
de 2007 à 2017 (source Insee RGP)



Localisation des logements vacants



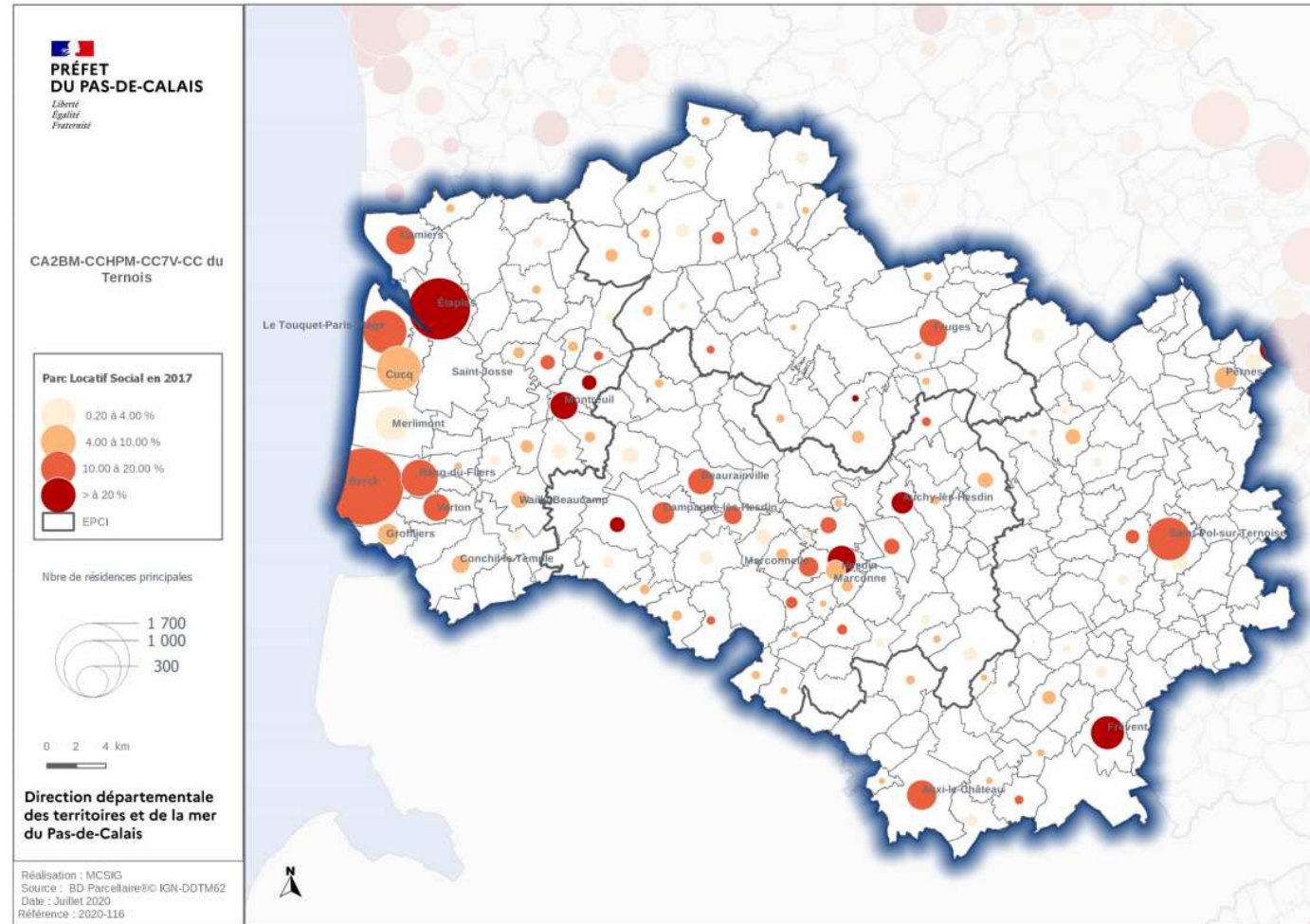
- Des villes du Littoral qui ont vu la vacance du parc privé augmenter significativement (attention aux effets liés aux changements d'usage sur le littoral)
- Une vacance qui augmente avec la dégradation des bâtis anciens
- Un début de retournement de tendance ?

Le Parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

	Nombre de LLS	Taux de LLS des RP
CC7V	1258	10,10 %
CC du Ternois	1209	7,80 %
CCHPM	321	5,10 %
CA2BM	4105	12,80 %

Source RPLS 2019 et RP Insee 2017

- **L'arrière pays délaissé de plus en plus par les bailleurs sociaux)**
- Enjeu fort : **Logements adaptés aux publics spécifiques** (jeunes travailleurs + personnes âgées)



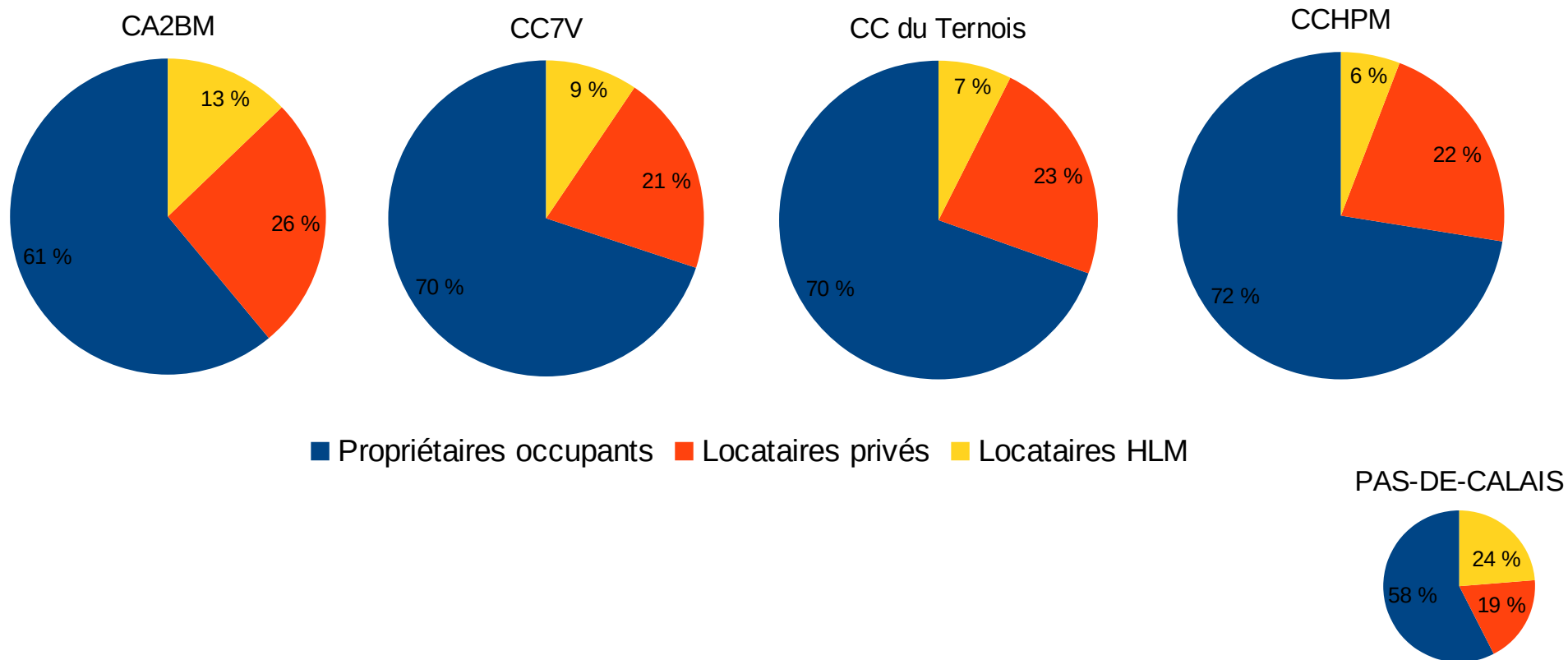
Le Parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

- Quelques exemples montrant les fortes disparités en terme de part de logements locatifs aidés dans les communes

	Part du parc HLM (Insee RP 2017)	Part du parc HLM (Insee RP 2007)	% ménage dont le revenu est inférieur à 60% du plafond HLM		Observations
Hesdin	16,2 %	23,1 %	47,93 %	CC7V 32,31 %	
Auxi-le-château	16,80 %	16,5 %	43,08 %	CC du Ternois 33,66 %	Ces 3 communes concentrent 85 % du parc HLM du Ternois
Frévent	29,0 %	29,3 %	50,24 %		
Saint-Pol-sur-Ternoise	15,9 %	14,2 %	39,18 %		
Hucqueliers	10,50 %	11,7 %	38,50 %	CCHPM 34,77 %	
Fruges	14,40 %	11,1 %	44,27 %		
Montreuil	22,70 %	23,4 %	32,53 %	CA2BM : 27,32 %	Nécessité de tendre vers les 20 % de LLS (Art 55 loi SRU applicable dès que Berck > 15 000 h)
Berck	21,3 %	15,6 %	35,51 %		
Étaples	23,1%	27,9 %	25,20 %		
Le Touquet	12,7%	9,8 %	20,79 %		
Merlimont	1,5 %	0,2 %	20,65 %		

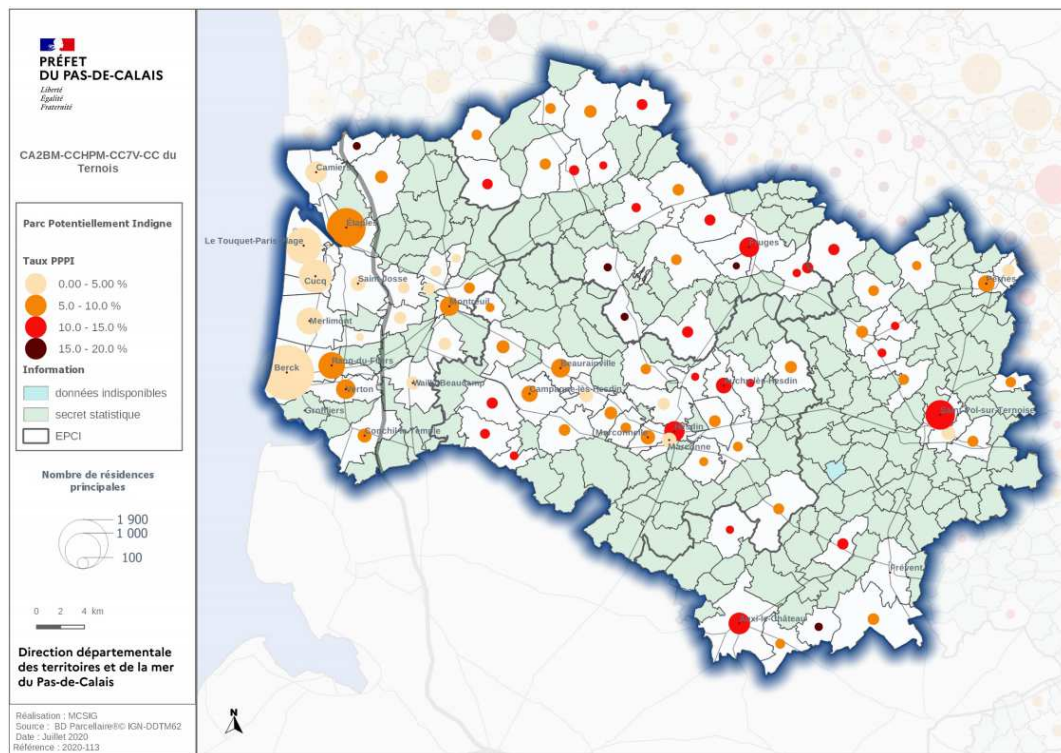
Structuration du parc de résidence principale

- Un territoire majoritairement de propriétaires, un parc locatif privé bien présent



Le parc de logements privés

- Estimation du « PPPI » **Parc Privé Potentiellement Indigne** : Méthode mise au point par la Direction Générale des Impôts à partir des données FILOCOM → Instrument de cadrage statistique de repérage et d'approche des problématiques du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle de grands territoires
- le PPPI est établi au regard de l'ancienneté du parc et au vu des revenus des ménages qui peuvent induire, lorsqu'ils sont bas, des lacunes dans l'entretien et les réparations du bâti vieillissant
- Concentration de l'habitat indigne sur les territoires ruraux notamment les bourgs historiques



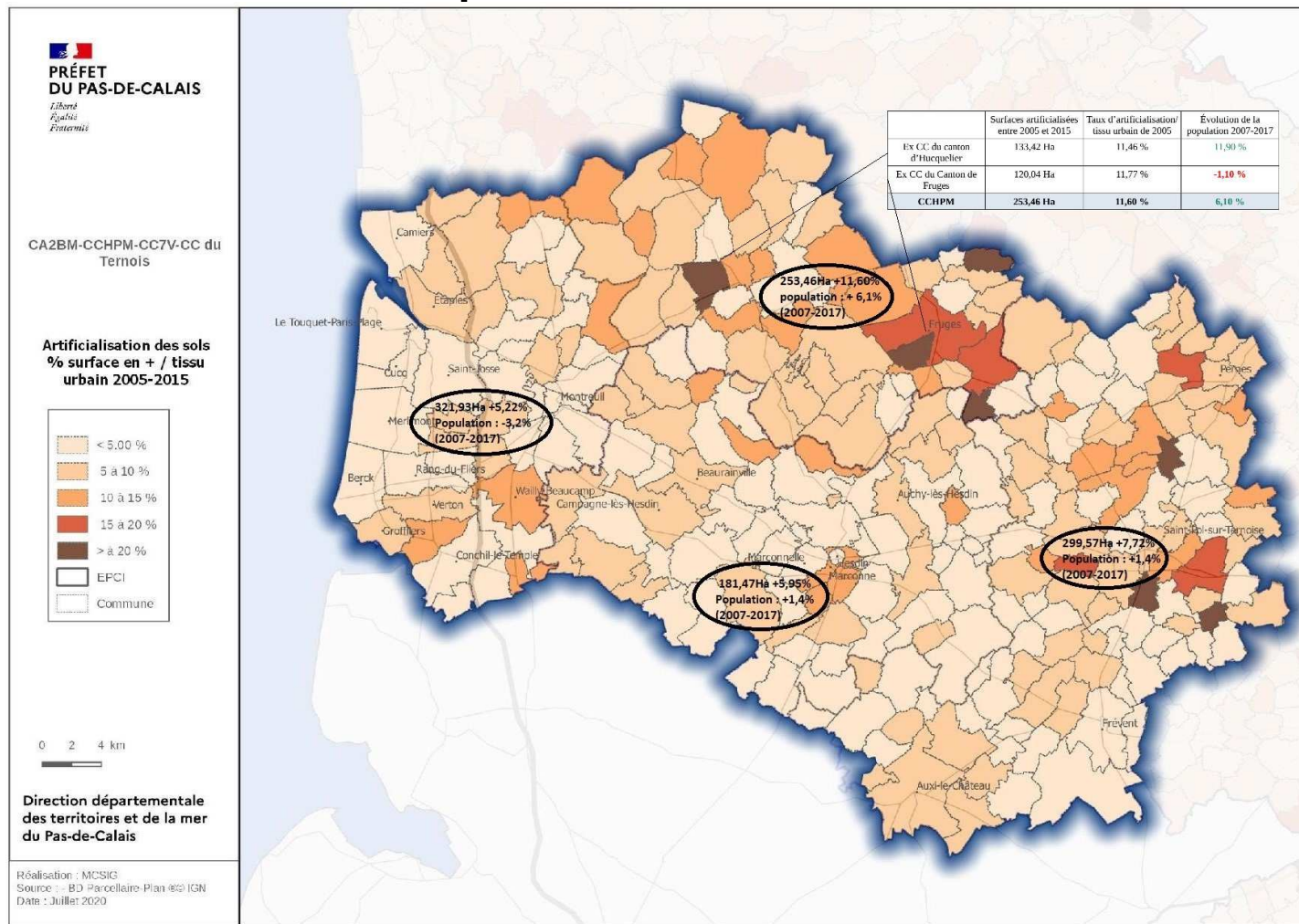
Moyenne / EPCI	Taux de PPPI	Nombre de PPPI
CC du Ternois	9,3 %	1331
CC7V	7,7 %	861
CCHPM	10,1 %	586
CA2BM	4,3 %	1193
Pas-de-Calais	6,5 %	30 194

Synthèse des enjeux Habitat

- **La reconquête des logements en centre-bourgs**
- La lutte contre le logement indigne
- La limitation de l'étalement urbain
- La rénovation énergétique des logements,
- L'adaptation des logements au vieillissement de la population,
- Le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé, en particulier pour maintenir les jeunes actifs sur le territoire

Une petite parenthèse sur la question de l'artificialisation

- L'habitat (principalement la maison individuelle) est la première cause d'artificialisation sur vos territoires (40 à 45 % du total des surfaces consommées)
- Paradoxalement l'évolution de la population n'a absolument pas suivi le rythme effréné de cette artificialisation
- **Travailler sur le parc existant plutôt que de continuer à construire de nouveaux logements**



Les outils pour répondre aux enjeux

- La planification stratégique et opérationnelle : SCOT – PLUi ou PLH + OAP / servitudes de mixité sociale
- La réalisation d'un observatoire des friches pour une vision globale des capacités urbaines mobilisables (groupe de travail État + collectivités + ensemble des partenaires)
- Veille sur les appels à projets lancés au niveau national car ils constituent des opportunités pour s'engager dans des politiques innovantes. Exemple : AAP «travaux de dépollution pour la reconversion des friches»
- Prise en compte des projets en amont pour limiter les incidences sur des secteurs à enjeux paysagers (appui de l'architecte conseil ou du paysagiste conseil de la DDTM, CAUE, études prospectives ...)
- Intervention de l'EPF HdF, bailleurs sociaux

Les outils pour répondre aux enjeux

- Outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne (Relevés Observation Logements, arrêtés de péril, permis de louer ...)
- Mise en place d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne → Permet d'améliorer la coordination des services de l'État et de développer les relations avec le parquet
- Recommandation pour la mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement** (obligatoire pour EPCI un qui a la compétence habitat et qui a un Quartier Prioritaire de la Ville)

Elle adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain;
- Les modalités de coopération inter-partenariale ;

ZOOM sur un outil particulier : L'OPAH RR

« OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE »

- Offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières
- Porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.
- Une convention est signée entre l'État, l'ANAH et la collectivité contractante. Précise les engagements de chacun des signataires
- OPAH RR ne se limite pas à la réhabilitation du centre-bourg mais va à la chasse dans le diffus sur tout le territoire

Point d'avancement des OPAH sur vos territoires

- 3 OPAH active et 1 en phase pré-opérationnelle
- - OPAH RR CCHPM (2018-2022) obj : 375 logements
- - OPAH RR CC7V (2019-2024) obj : 253 logements (725 logements identifiés)
- - OPAH RR CC Ternois (2019-2024) obj : 308 logements (924 logements identifiés)
- - OPAH CA2BM : démarrage de l'étude pré-opérationnelle
- 2 OPAH déjà réalisées :
- - OPAH RR de l'Hesdinois 2012-2017 (Bilan : 159 dossiers agréés)
- - OPAH RR du Pays du Ternois 2012-2017 (Bilan : 380 dossiers agréés)

Exemple – Traduction sur la CC7V

CC7V – ANAH Montant prévisionnel des autorisations d'engagements 2 414 180 €

	Objectifs visés Enveloppes prévues	Économie d'Énergie	Travaux d'autonomie	Travaux Lourds HI-TD
Propriétaire occupant	235 logements	186	34	15
	2 052 700 €	1 552 500 €	125 200 €	375 000 €
		35 % / 50 %	35 % / 50 %	50 %
		Plafond travaux 20 000 €	Plafond travaux 20 000 €	Plafond travaux 50 000 €
Propriétaire bailleur	18 logements	2	-	10
	190 000 €	10 000 €	-	180 000 €
		20 %	-	30 %
		750 €/ m2	-	1000 €/ m2

(appui ingénierie = 171 480 €)

CC7V – Habiter mieux Montant prévisionnel des autorisations d'engagements 371 800 €

	Objectifs visés Enveloppes prévues	Économie d'Énergie	Travaux d'autonomie	Travaux Lourds HI-TD
Propriétaire occupant	201 logements	189	-	15
	353 800 €	325 800 €	-	28 000 €
		10 %	-	10 %
		Plafond aides 1600 € / 2000 €	-	Plafond aides 1600 € / 2000 €
Propriétaire bailleur	18 logements	2	-	10
	18 000 €	3 000 €	-	15 000 €
		prime	-	Prime
		1 500 €	-	1 500 €

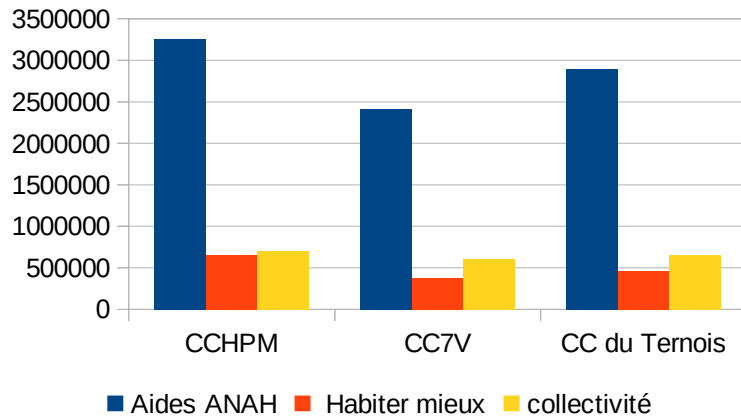
CC7V – CC7V Montant prévisionnel des autorisations d'engagements 604 400 €

	Objectifs visés Enveloppes prévues	Économie d'Énergie	Travaux d'autonomie	Travaux Lourds HI-TD
Propriétaire occupant	235 logements	186	34	15
	474 500 €	334 800 €	27 200 €	112 500 €
		10 %	10 %	15 %
		Plafond travaux 20 000 €	Plafond travaux 20 000 €	Plafond travaux 50 000 €
Propriétaire bailleur	18 logements	2	-	10
	65 000 €	5 000 €	-	60 000 €
		10 %	-	10 %
		750 €/ m2	-	1000 €/ m2

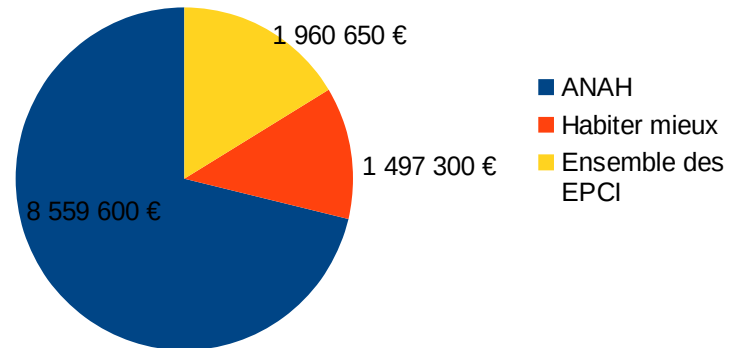
(+ appui ingénierie = 65 000 €)

Financement des partenaires dans les OPAH RR

EPCI	Objectifs	Prop. Occupants	Programmes État		collectivité	Total
		Prop. Bailleurs	ANAH	Habiter mieux		
CCHPM	375	325	3 253 300 €	660 100 €	704 400 €	4 617 800 €
		50				
CC7V	253	235	2 414 180 €	371 800 €	604 500 €	3 390 480 €
		18				
CC du Ternois	308	290	2 892 120 €	465 400 €	651 750 €	4 009 270 €
		18				



Part des partenaires dans le montant des aides



Autre dispositif : ORT (ELAN)

(Opération de Revitalisation des territoires)

- **Projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires**
 - **Ville principale dans le secteur d'intervention**
 - **la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux :**
 - FAVORISE LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT : Accès prioritaire aux aides de l'Anah, Éligibilité au Denormandie dans l'ancien
 - PERMET UNE MEILLEURE MAÎTRISE DU FONCIER : Droit de préemption urbain renforcé
 - FACILITE LES PROJETS À TRAVERS DES DISPOSITIFS EXPÉRIMENTAUX : Permis d'innover, Permis d'aménager multi-site
- **Courrier au Préfet si vous solliciter un accompagnement pour sa mise en œuvre**

Programme d'appui dédié à la revitalisation des petites villes

« PETITES VILLES DE DEMAIN » (Plan d'action pour la ruralité)

- Programme, qui sera co-construit avec les collectivités, avec pour objectifs, de maintenir et développer le commerce, conforter les services, **accélérer la réhabilitation des logements valoriser le patrimoine et le caractère des villes**
- 10 à 15 PVD dans le pas-de-Calais (liste en septembre)
- Permet de bénéficier des mesures mises en place dans le cadre des ORT

MERCI DE VOTRE ATTENTION