



Programme Local de l'Habitat



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) GRAND CALAIS TERRES & MERS 1^{ER} ARRÊT

Février 2025

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les moyens mis en œuvre afin de répondre aux besoins en logements et en hébergement. Il vise notamment à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il doit en outre assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (CCH – Art. L302-1).

Les objectifs du PLH tiennent compte de l'évolution démographique et économique du territoire, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le PLH est composé de trois parties (CCH – Art. R302-1) :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire.
- Un document d'orientation qui énonce les grands principes et les objectifs du PLH au vu du diagnostic.
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et décliné pour chaque commune concernée.

- DIAGNOSTIC TERRITORIAL 3

Le diagnostic territorial a été livré en janvier 2022 et réalisé à partir du recensement INSEE RP 2017. Les données présentées seront actualisées avec le dernier recensement disponible (INSEE RP 2021) entre le mois de février et de mars 2025, avant le second arrêt du PLH.

- DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES 101

- PROGRAMME D' ACTIONS 145



Diagnostic



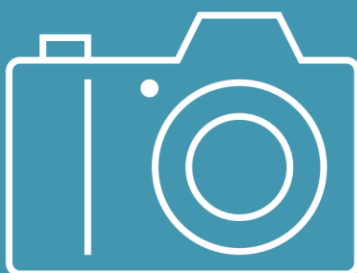
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) GRAND CALAIS TERRES & MERS

JANVIER 2022

SOMMAIRE

1) PREAMBULE	5
2) DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES FRAGILES, UN TERRITOIRE EN RECHERCHE D'UN SECOND SOUFFLE	15
3) L'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT COMME UN DES LEVIERS DE LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE	42
4) LE PARC LOCATIF SOCIAL, MAILLON ESSENTIEL DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES	77
5) UN TERRITOIRE BIEN DOTÉ EN STRUCTURES D'HÉBERGEMENT, UN SEGMENT DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ À DÉVELOPPER	91

Diagnostic



0

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Cadre juridique du programme local de l'habitat

La relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH en compte les dispositions du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune.

L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions.

Un cadre législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols (POS) doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20 % de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- Le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- La loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- Le PLH devient une compétence obligatoire des Communautés urbaines et des Communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les Communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- Le PLH doit être compatible avec le SCOT ;
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- La durée du PLH est portée à 6 ans ;
- Il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- Un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- Le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- Élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- Renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- Les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- Le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- Il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- Extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux Communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- Les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire ;
- Un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- Modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25 % des résidences principales ;
- Création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25 % de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 % ;
- Création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50 % pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100 % pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- Majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- La cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- Obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- Instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer (dit « Permis de diviser »).

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- Le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - Un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - Un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires.
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20 %) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM ;
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française ;
- Vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation ;
- Vise à diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers durant les 10 prochaines années (2022-2031) ;
- Vise un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cela devra trouver traduction dans les documents de planification régionale puis dans les documents d'urbanisme locaux ;
- Oblige à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les PLH, dans le but d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible qui alimenteront les bilans annuels des PLH.

Loi 3DS du 21 février 2022 (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et permet une meilleure adaptation locale ;
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui permet d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rentrées localement ;
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux ;
- Elargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.

Méthodologie de la réalisation du PLH

Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic

Le recensement de l'INSEE

■ Le recensement millésimé 2017, publié à l'été 2020

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux **au cours d'une période de cinq ans**. Ainsi, le **millésime 2017 (RP2017) porte sur des données enquêtées entre 2015 et 2019**.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
- Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

■ Les données MIGCOM 2017

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de **connaître les flux résidentiels** (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) **des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant**. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages **un an auparavant** leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

- Stables : la population habitant une commune le Grand Calais Terres & Mers et n'ayant pas changé de commune ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur du Grand Calais Terres & Mers (ex : déménagement de Sangatte à Pihen-les-Guînes) ;
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune du Grand Calais Terres & Mers (ex : déménagement de Boulogne-sur-Mer à Calais);
- Sortants : la population ayant quitté une commune du Grand Calais Terres & Mers pour une commune hors de l'EPCI (ex : déménagement de Calais à Lille).

Les revenus des ménages

■ Filosofi

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (CNAV) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages. **Les revenus disponibles**, utilisés dans le cadre du diagnostic sont ceux **à la disposition du ménage pour consommer et épargner** (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt

sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

Les caractéristiques du parc privé

▪ Filocom

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. La source statistique FILOCOM permet de **croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements**

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

▪ Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une **méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes**, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement dont le bâti est considéré comme médiocre a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il soit occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Les données PPPI les plus récentes datent de 2015.

▪ Analyse du parc des copropriétés sur le territoire

Le **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)** est un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

■ Le fichier LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2021 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du diagnostic territorial, ces données ont principalement permis de caractériser les logements privés vacants structurels (inoccupés depuis plus de deux ans). Ce parc constitue une cible prioritaire afin de définir des objectifs de reconquête des biens.

Les situations de précarité énergétique

■ Les données ONPE 2021

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique sont millésimées à l'année 2021 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique :

- Le Taux d'Effort Énergétique (TEE) : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3^e décile de revenu par unité de consommation.
- Le ressenti au Froid (FROID) (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédent l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.).
- L'indicateur « Bas Revenus Dépenses Élevées » (BRDE). Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage. Ces indicateurs sont calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE.

Pour pouvoir suivre l'estimation de l'évolution du phénomène entre deux enquêtes nationales, l'ONPE s'appuie sur deux indicateurs : l'estimation du taux d'effort énergétique grâce au modèle de micro-simulation Prométhéus du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), et le ressenti du froid mesuré par le baromètre Énergie-Info réalisé par le Médiateur national de l'énergie.

Les caractéristiques du parc locatif social

■ RPLS 2020

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2020.

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Sont exclus de cette base les places en structures d'hébergement conventionnées et les logements conventionnés ANAH, qui sont, eux, intégrés dans l'inventaire SRU.

▪ Système National d'Enregistrement

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) et le profil des demandeurs ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation), et le profil des attributaires.

Les données disponibles les plus récentes au moment de la rédaction datent du 1^{er} janvier 2019.

Le marché immobilier

▪ Les Données des Valeurs Foncières (DVF)

Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières depuis 2010 en France produit par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte notamment le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien.

Afin de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier, l'analyse du diagnostic se base sur l'étude des prix médians des transactions des maisons, appartements et terrains à bâtir de 2017 à 2020.

La construction neuve

▪ SITADEL

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Dans le cadre du diagnostic, seulement la dynamique de construction à vocation d'habitat a été prise en compte. Les logements commencés ont été recensés au regard de la « date réelle » du chantier de construction pour la période 2012-2020. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Les besoins spécifiques

■ FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

■ STATISS

Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

■ Les données des Allocataires CAF

Le jeu de données CAF dénombre par EPCI, les personnes membres des foyers allocataires ayant un droit versable à une aide au logement, au titre de décembre de l'année de référence. Il s'agit d'une prestation versée sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Elles concernent les locataires, les résidents en foyer et les accédants à la propriété.

Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF), de l'Allocation de Logement Sociale (ALS), et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Les éléments qualitatifs

Les données qualitatives du diagnostic sont issues de différentes sources : de documents / études transmis par le Grand Calais Terres & Mers (études spécifiques, documents cadres, etc.), des rencontres individuelles avec les 14 communes de l'Agglomération, des entretiens avec différents acteurs de l'habitat (services de l'Agglomération, DDTM et DDETS, le Conseil Départemental 62, les bailleurs sociaux principaux, SIAO, la Maison de l'Autonomie, des gestionnaires de structures d'hébergement et des associant accompagnant les ménages en difficulté).

Diagnostic



1

Des dynamiques socio-démographiques fragiles, un territoire en recherche d'un second souffle

Une situation stratégique au cœur des grands axes européens

Un territoire au carrefour de grands axes de communication terrestres et maritimes

La Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers est un territoire maritime situé sur la frange Nord du département du Pas-de-Calais.

L'intercommunalité bénéficie d'un emplacement stratégique, au carrefour de grands axes de communication lesquels contribuent au dynamisme économique du territoire. Ces axes sont à la fois maritimes (port de Calais), autoroutiers (A16 reliant Paris à Dunkerque, A26 ou route des Anglais reliant Calais à Troyes), ferroviaires (avec le tunnel sous la Manche et plusieurs lignes internationales de TGV comme le Thalys et l'Eurostar) et permettent de relier le territoire aux grandes métropoles européennes quelques heures (une heure pour Londres, deux heures pour Bruxelles, trois heures pour Paris).

Un territoire au profil rural articulé autour de la ville-centre

L'intercommunalité est née de la fusion de deux EPCI (les Communautés d'agglomération du Calaisis et de la Communauté de communes du Sud-Ouest de Calais) et se compose de 14 communes pour 106 570 habitants (*population légale au 1^{er} janvier 2020 – INSEE*). La Communauté d'agglomération se caractérise par une armature urbaine reposant sur la ville-centre de Calais concentrant les principaux services, équipements, commerces et la plus forte population (74 580 habitants, soit 71% de la population intercommunale du territoire), sur la présence de polarités intermédiaires (Coulogne, Marck et Sangatte) et des communes à dominante rurale et résidentielle.

Une richesse d'un patrimoine naturel, culturel et historique marquée

La Communauté d'agglomération dispose de nombreux atouts par sa localisation au cœur d'un nœud d'échanges et par la richesse de son patrimoine naturel, culturel et historique varié (les grandes plages et le site des deux Caps labellisé Grand Site de France, l'intégration de Sangatte au Parc Régional des Caps et Marais d'Opale, le beffroi de Calais, la Tour du Guet, etc.).

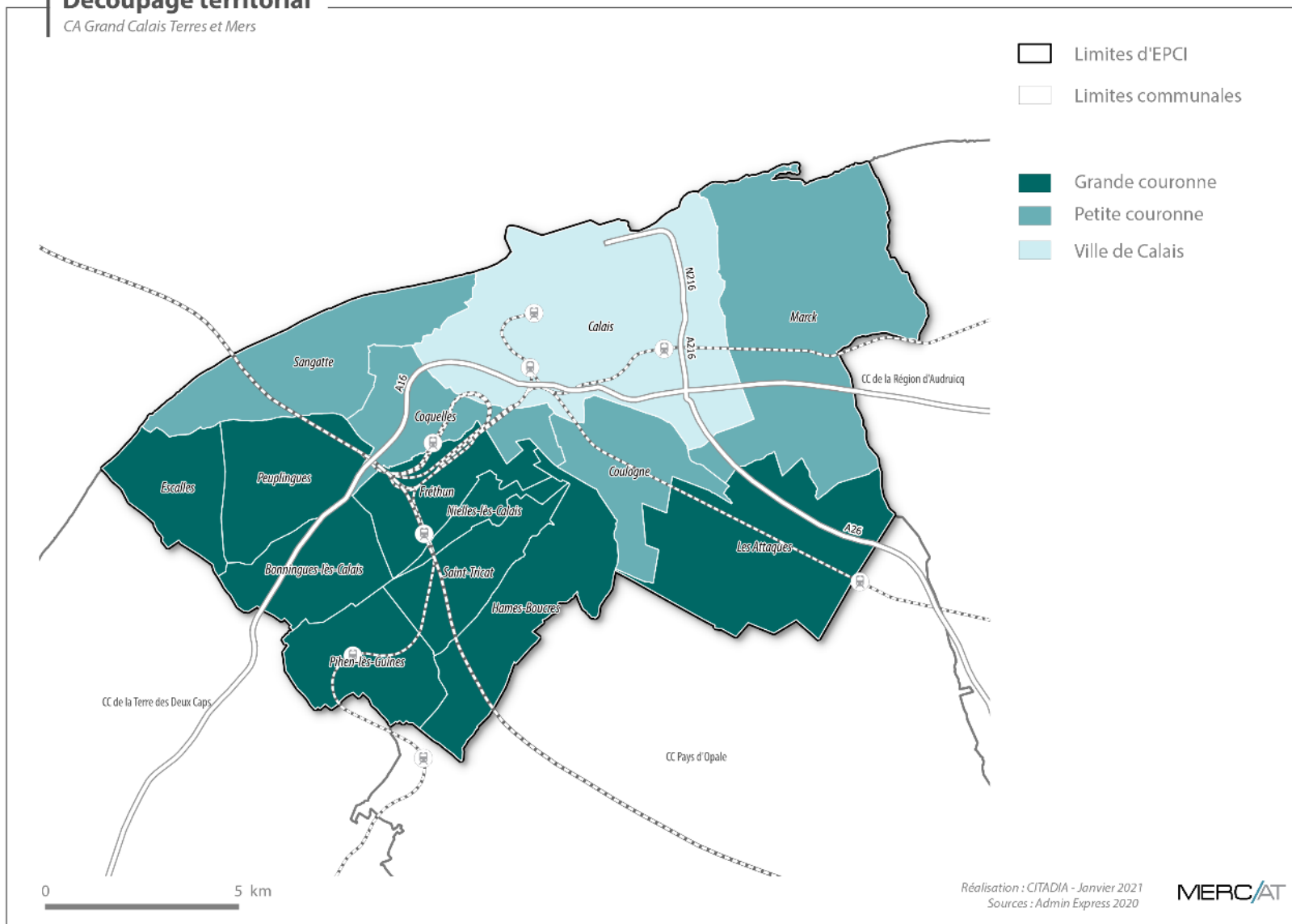
Cette configuration géographique est à la fois source d'une grande qualité paysagère (dunes, waterings) mais aussi source de risques (inondation par submersion marine ou par débordement) à prendre en compte dans le développement urbain futur.



Extrait du DOO du SCOT du Pays du Calais

Découpage territorial

CA Grand Calais Terres et Mers



Un retour récent à la croissance démographique biaisé par la prise en compte des populations sans-abris au sein de la population municipale de Calais

Zoom sur le décompte de la population sans-abris

À la suite d'une modification de la méthode de calcul de la population municipale de l'INSEE, intégrant les populations sans-abris au 1er janvier 2017 au sein de cette dernière, la ville de Calais a vu sa population augmenter de 4 592 personnes (7 personnes au titre des sans-abris et 4 585 personnes au titre des migrants présents sur le territoire).

En prenant en compte cette augmentation « fictive » de la population permanente, Calais connaît une perte de population de -0,92% /an (soit -650 habitants par an entre 2012 et 2017).

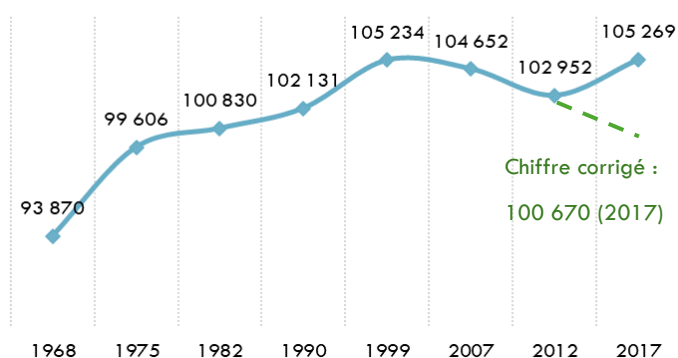
La situation de l'intercommunalité est similaire sur la décroissance mais à un rythme moins soutenu avec -0,45% /an (soit -455 habitants /an), la périphérie venant compenser en partie la perte de population de la ville-centre.

Ainsi, la population municipale du GCTM serait plutôt de l'ordre de 100 700 habitants en 2017, confirmant ainsi la tendance à la décroissance observée depuis le début des années 2000.

Ne pouvant pas « corriger » le recensement de l'INSEE, il faut tenir compte de cette information pour la commune de Calais dans les graphiques qui vont suivre.

La croissance démographique de Grand Calais Terres & Mers a connu des fluctuations au cours de la seconde moitié du 20^e siècle. Le solde naturel a soutenu une augmentation continue de la population entre 1968 et 1999, avec une hausse de totale de 6,11 % sur la période. **Puis, une phase de décroissance s'amorce au début des années 2000, qui perdure encore si l'on retire des 105 269 habitants les près de 4 600 personnes décomptées au titre du sans-abrisme.**

Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2017
Source : INSEE RP 2017



Le territoire est structuré autour d'une ville-centre et de deux couronnes périphériques (cf. carte ci-avant) :

La commune de **Calais** constitue le **pôle urbain** au poids démographique majeur avec 73 911 habitants en 2017, soit **70,2 % de la population intercommunale** ;

En **première couronne à l'est**, la commune de **Marck** constitue un **pôle relais** de 10 676 habitants (**10 % de la population totale**) ;

La **petite couronne** localise aussi des **communes de moins de 5 000 habitants, structurantes pour les bassins de vie du territoire** : **Coulogne, Coquelles et Sangatte** constituent 12,2 % de la population de l'agglomération ;

Enfin, la **seconde couronne** localise **trois communes de plus de 1 000 habitants** : **Les Attaques, Fréthun et Hames-Boucres** (4,5 % de la population de la CA) et six communes rurales de moins de 800 habitants qui représentent 3 % de la population intercommunale.

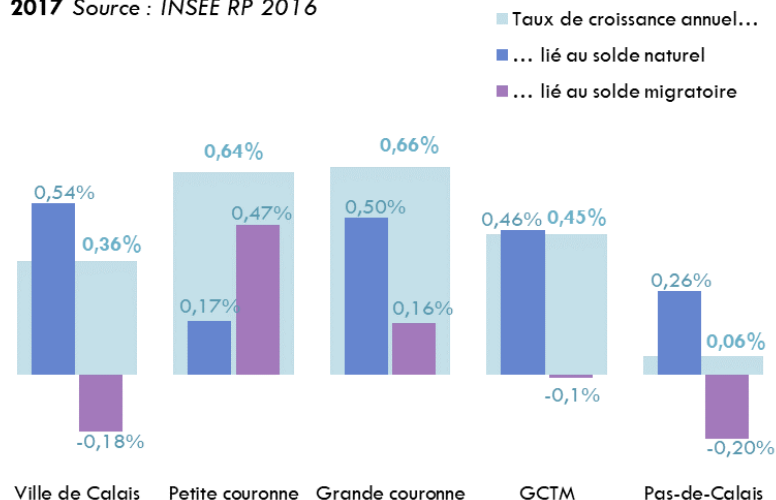
Rappel méthodologique

Deux facteurs permettent d'expliquer les évolutions démographiques :

- Le **solde naturel** correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès,
- Le **solde migratoire** correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et de départs sur un territoire.

Moteurs de la croissance démographique entre 2012 et 2017

Source : INSEE RP 2016



Durant la **dernière période censitaire**, la **croissance démographique a été quasi homogène entre les deux niveaux de couronne** caractérisés par la hausse relativement dynamique de leur population avec +0,64 % et +0,66 % par an entre 2012 et 2017. Néanmoins les deux moteurs de la croissance démographique ne pèsent pas le même poids au sein de ces deux sous-territoires :

La **petite couronne** est portée par le **solde migratoire** dans sa croissance démographique (+0,47 % /an) tandis que le solde naturel est plus faible (+0,17 % /an). Une croissance de population qui repose sur une **attractivité résidentielle, la proximité avec la ville-centre, auprès de ménages**

aux profils plutôt secundo-accédants compte-tenu de prix de l'immobilier plus valorisés que sur la ville-centre et globalement en hausse ces dernières années.

La **grande couronne connaît une tendance inverse avec une croissance portée majoritairement par le solde naturel** (+0,5 % /an) alors que le solde migratoire est moins marqué (+0,16 % /an). **Une croissance de la population qui s'appuie donc sur le profil jeune et familial des communes.**

La commune de Calais (si l'on regarde les chiffres hors populations décomptées au titre du sans-abrisme) connaît une forte baisse de sa population due à une attractivité résidentielle moins élevée avec un solde migratoire négatif. Alors que le solde naturel est positif à +0,54 % par an, limitant ainsi l'intensité de la décroissance.

Durant la même période, le profil des ménages résidents de l'agglomération a été marqué par des évolutions majeures.

Des structures familiales en évolution se traduisant par des ménages moins familiaux et une amorce du vieillissement d'une partie de la population

En 2017, selon l'INSEE, les personnes âgées de **moins de 30 ans représentent 41 % de la population de l'intercommunalité**, soit 42 200 personnes. Le profil des ménages de l'agglomération est en moyenne plus jeune que dans les autres EPCI du département. **L'indice de jeunesse du territoire est de 1,25** contre 1,07 à l'échelle du Nord Pas de Calais. Ainsi, pour 100 résidents âgés de 60 ans et plus, l'intercommunalité localise 125 personnes âgées de moins de 20 ans.

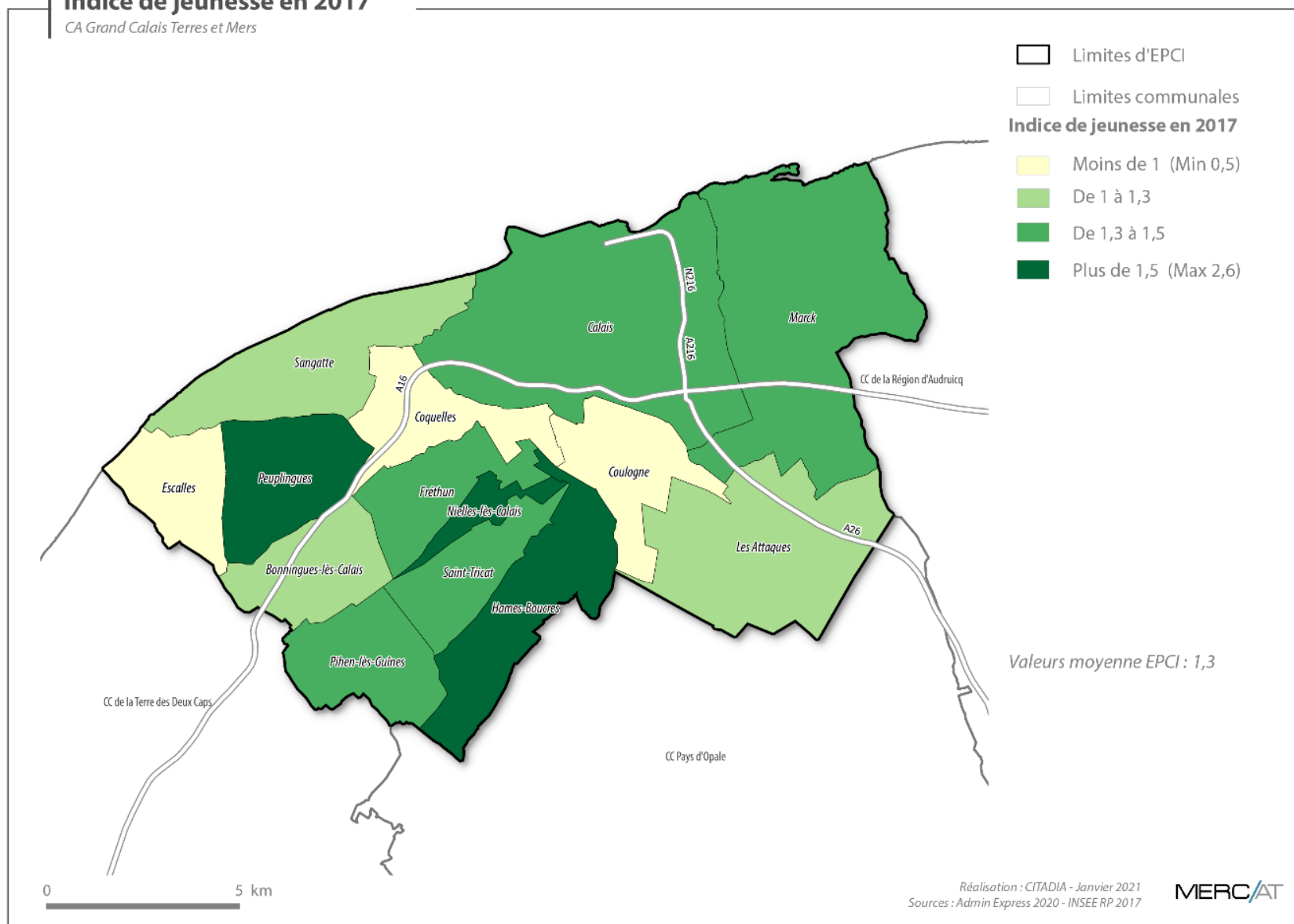
La ville-centre accueille des ménages jeunes, en atteste son indice de jeunesse de 1,31. Les populations de la première couronne sont plus âgées. Avec des indices de jeunesse inférieurs à un, les communes de Coulogne, Coquelles et Escalles comptent plus de seniors que de ménages de moins de 20 ans. Ce constat s'explique notamment par les prix sur les marchés immobiliers locaux, élevés pour des jeunes en début de parcours résidentiel et d'une offre adaptée quasi inexistante. Enfin, les communes localisées au sud-ouest de l'agglomération accueillent des populations au profil plus familial avec des indices de jeunesse supérieurs à 1,5. En 2017 selon l'INSEE, l'indicateur s'élève à 2,6 dans la commune de Nielles-lès-Calais.

Depuis 2012, le territoire est caractérisé par un phénomène de vieillissement des ménages sur l'ensemble de l'armature territoriale. L'indice de jeunesse a diminué de 1,39 à 1,25 selon l'INSEE. Sur la même période, la part des 60 ans et plus a augmenté de +2.4 % chaque année, selon l'INSEE. La baisse de la natalité permet d'expliquer en partie ce phénomène : 14 935 naissances ont été recensées sur le territoire entre 2007 et 2017, pour 15 265 durant la décennie 1990-1999.

L'évolution de la structure des ménages constitue un indicateur du vieillissement de la population du Grand Calais Terres & Mers.

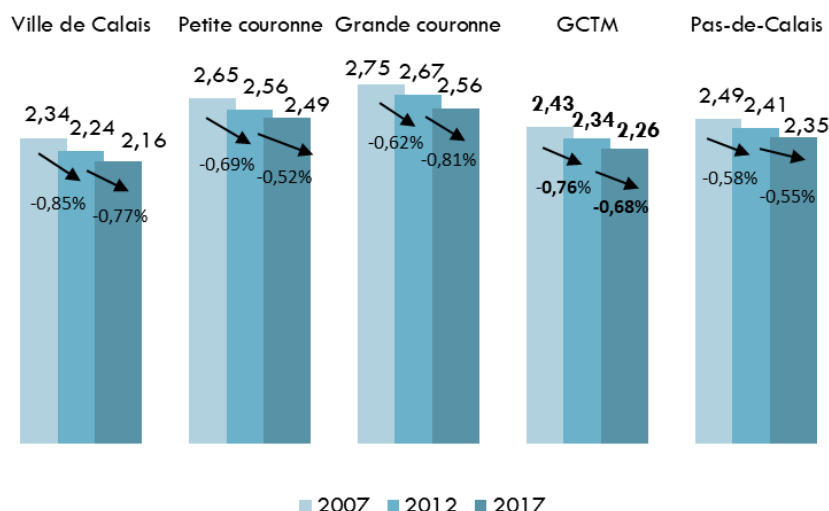
Indice de jeunesse en 2017

CA Grand Calais Terres et Mers



Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2007

Source : INSEE RP 2017



Avec un indicateur de **2,26 personnes par ménage en 2017** selon l'INSEE, le **profil des ménages de la Communauté d'agglomération est moins familial que celui du Pas de Calais** (2,35 en 2017 selon l'INSEE). Le **poids de la ville de Calais pèse fortement dans la moyenne intercommunale**. En effet, la **petite (2,49) et grande couronne (2,56) ont des profils familiaux très marqués, témoignant d'un phénomène de périurbanisation des familles au sein de l'agglomération**.

Dans la continuité de la conjoncture nationale, **la taille moyenne des ménages est en diminution depuis 2007, selon un gradient centre-périphérie**. Le rythme de desserrement au sein de l'intercommunalité est de **-0,68% entre 2012 et 2017 une valeur supérieure à celle du département (-0,55 %)** mais qui ralentit (-0,76% en 2012).

Le vieillissement comme la hausse de la décohabitation peuvent expliquer ce desserrement. Les évolutions sociétales constituent également un facteur de compréhension du phénomène. De multiples structures familiales coexistent aujourd'hui. A Calais, les familles monoparentales représentent 14 % des ménages de la commune (en 2017 selon l'INSEE).

Les élus de Grand Calais Terres & Mers se sont saisis de ces enjeux liés aux évolutions démographiques qui pourraient avoir un impact sur les services, les besoins en logements et le cadre de vie du territoire, conscients de la nécessité d'opérer une diversification dans l'offre de logements et d'être en capacité de proposer une offre à prix abordables.

« Actuellement, nous rencontrons des difficultés pour renouveler la population communale, notamment car nous manquons de jeunes couples en âge d'avoir des enfants. A court terme, notre école primaire et notre maternelle pourraient être concernées par des fermetures de classe. »

Extrait d'un entretien communal réalisé auprès de Monsieur le Maire de Fréthun, Guy Heddebaux, le 21/07/2021.

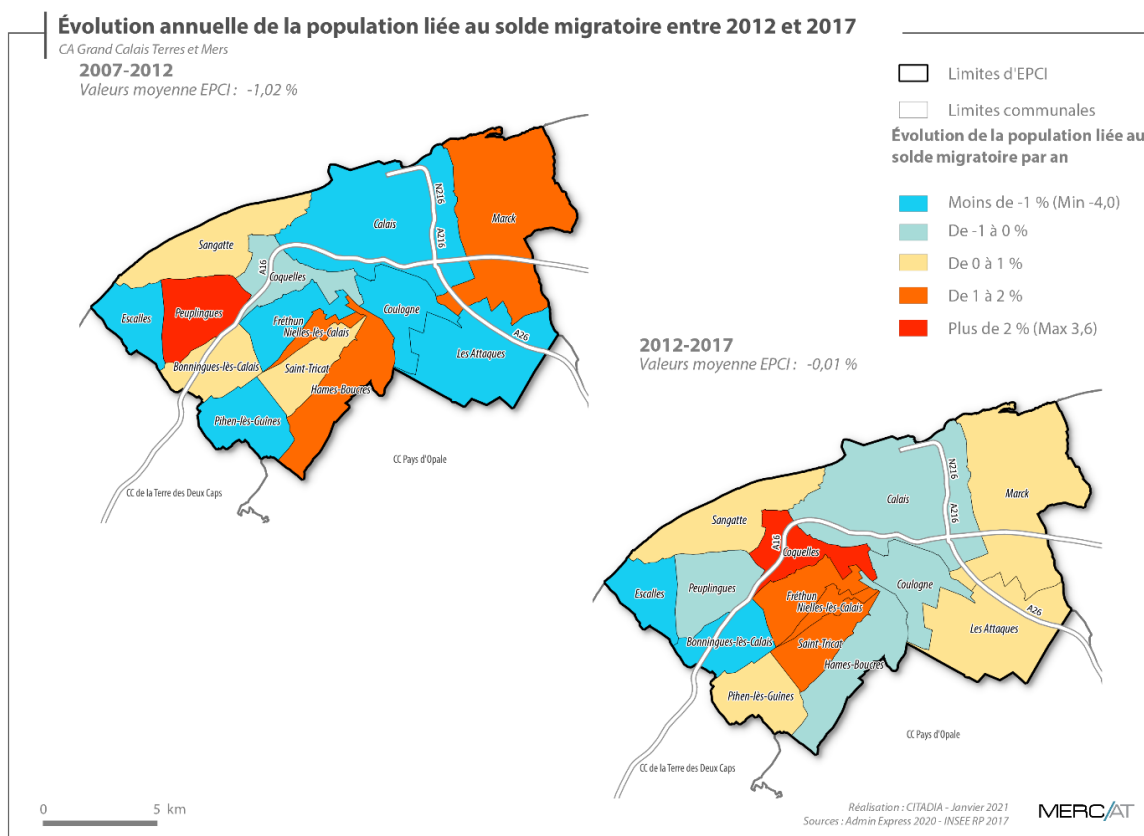
Un territoire en quête d'attractivité résidentielle

Une dynamique naturelle qui porte positivement l'évolution de population

Le solde migratoire est déficitaire à l'échelle intercommunale depuis plusieurs décennies mais il tend à s'équilibrer avec une contribution de -0,01 % au solde migratoire entre 2012 et 2017. Cependant, ce phénomène peut être attribué à la prise en compte des population sans-abris au sein du recensement principal. **L'attractivité résidentielle des communes reste hétérogène à l'échelle de l'agglomération :**

- Les communes d'Escalles (-4 %) et de Bonningues-lès-Calais (-2,6 %) sont déficitaires. A Escalles, ce constat s'explique par un marché très tendu avec un parc de résidences principales en diminution qui limite l'accueil de nouveaux ménages.
- Les communes de Coulogne (-0,6 %), Hames-Boucres (-0,3 %), Calais (-0,2 %), Peuplingues (-0,2 %) sont modérément déficitaires. Peuplingues et Hames-Boucres sont caractérisées par une dynamique de perte d'attractivité résidentielle depuis 2012.
- Les Attaques (+0,2 %), Sangatte (+0,2 %) Pihen-Lès-Guînes (+0,9 %), Marck (+0,6 %), Saint-Tricat (+1,1 %) sont des communes où le solde migratoire relativement attractive ou le solde migratoire a faiblement contribué à la croissance démographique entre 2012 et 2017.
- Enfin, trois communes sont très attractives pour les migrations résidentielles : Coquelles (+3,2 %) (soit une hausse de 2,8 points par rapport à 2007-2012), Fréthun (+2 %), et Nielles-lès-Calais (+1,9 %).

A l'échelle de l'EPCI, l'étude des données MIGCOM 2017 souligne que les enjeux d'attractivité résidentielle du territoire concernant la captation et la stabilisation des ménages les plus jeunes.



A l'échelle de l'EPCI, un déficit marqué des familles avec enfants

Rappel méthodologique – Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

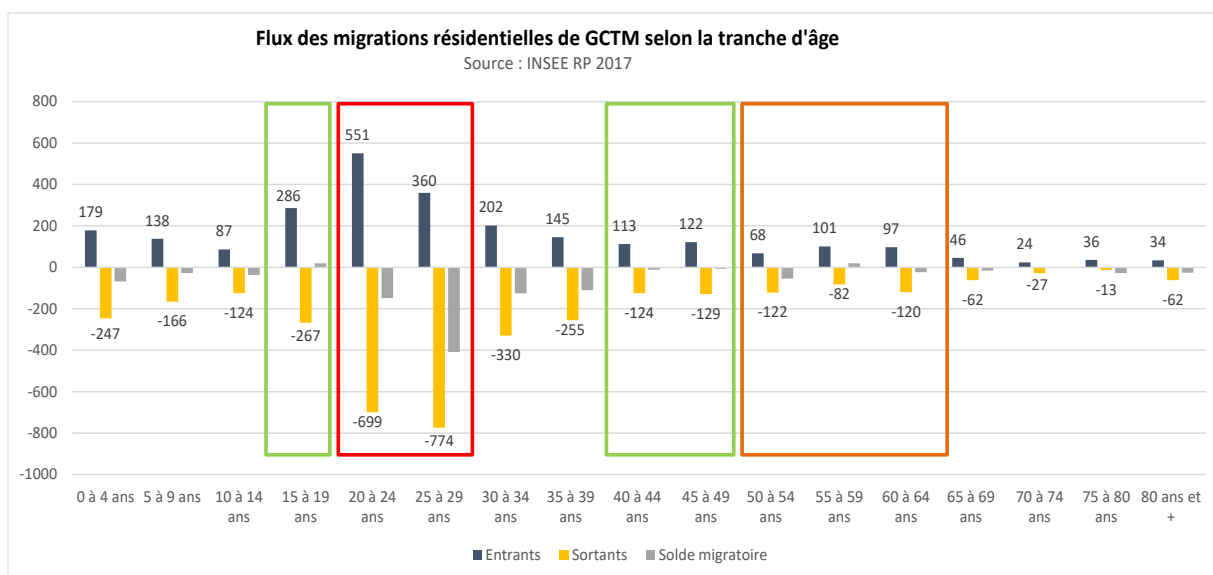
- Stables : la population habitant une commune du Grand Calais Terres & Mers et n'ayant pas changé de commune (ex. : un ménage habitant Coulogne et déménageant dans un nouveau logement à Coulogne) ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur du Grand Calais Terres & Mers (ex. : déménagement de Fréthun à Bonningues-lès-Calais) ;
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune du Grand Calais Terres & Mers (ex. : déménagement de Boulogne à Marck) ;
- Sortants : la population ayant quitté une commune du Grand Calais Terres & Mers pour une commune hors de l'EPCI (ex. : déménagement de Calais vers Ardres).

Lors de l'année de référence, 2 589 personnes ont rejoint le territoire de Grand Calais Terres & Mers pour 3 602 sortants. Le solde migratoire de l'intercommunalité a donc été légèrement négatif (-1 013 individus).

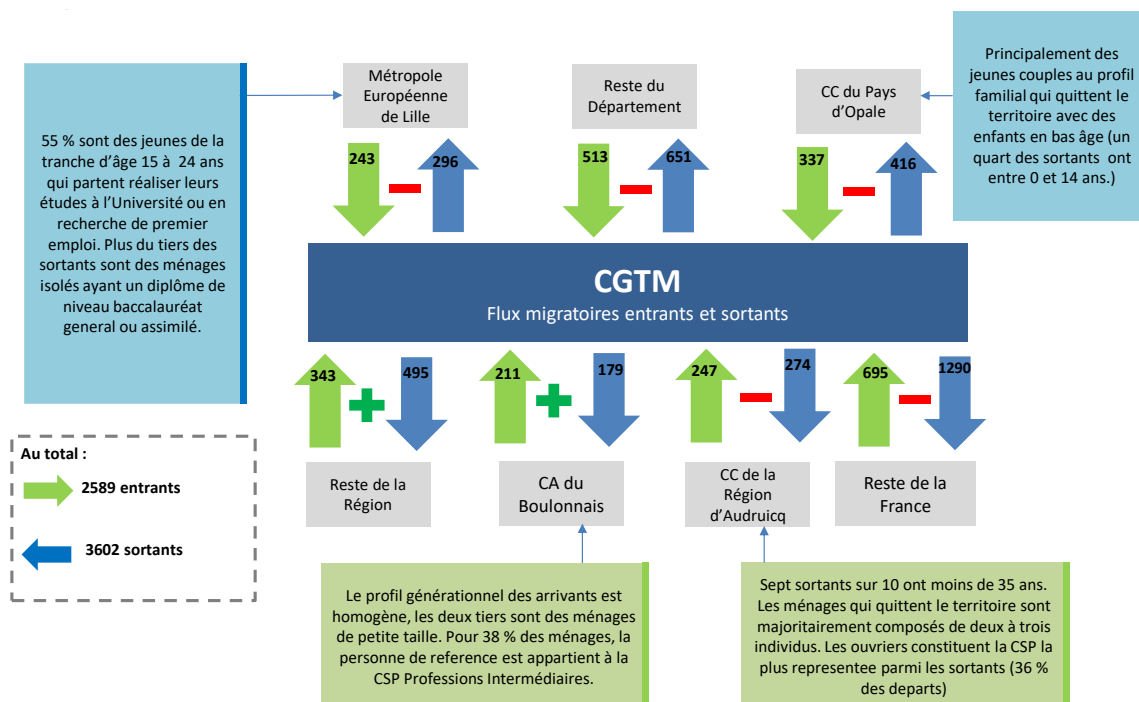
Les jeunes de 20 à 29 ans, en âge d'effectuer leurs études supérieures ou d'obtenir le premier emploi, constituent la première classe d'âge concernée par les départs (40 % de l'ensemble des sortants). La classe d'âge des trentenaires est aussi marquée par des départs importants : 16 % des sortants ont entre 30 et 39 ans).

La fuite des actifs en fin de carrière et des seniors (les 50-64 ans) est moins marquée, ils représentent 9 % des sortants. Cette tendance peut s'expliquer par l'attractivité résidentielle de certaines communes au cadre de vie privilégié comme Sangatte ou Fréthun. A l'approche de la retraite, des actifs qui ont fait leur carrière à Lille ou en Ile-de-France effectuent un retour sur le territoire du GCTM.

Enfin, la déprise du solde migratoire de ménages plus familiaux au profil de secundo-accédant est peu accentuée. Les 40-49 ans arrivent sur le territoire accompagnés d'adolescents (La tranche d'âge des 15-19 ans est excédentaire), notamment grâce aux équipements scolaires secondaires et une offre d'études post bac disponible à Calais.



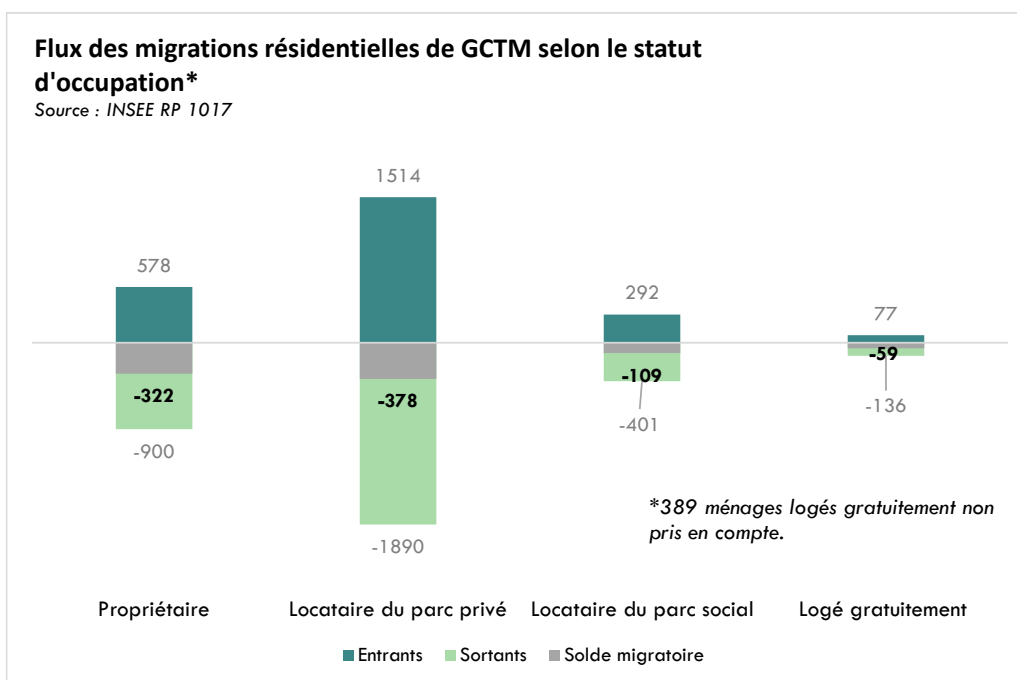
Des échanges majoritairement déficitaires avec les intercommunalités départementales



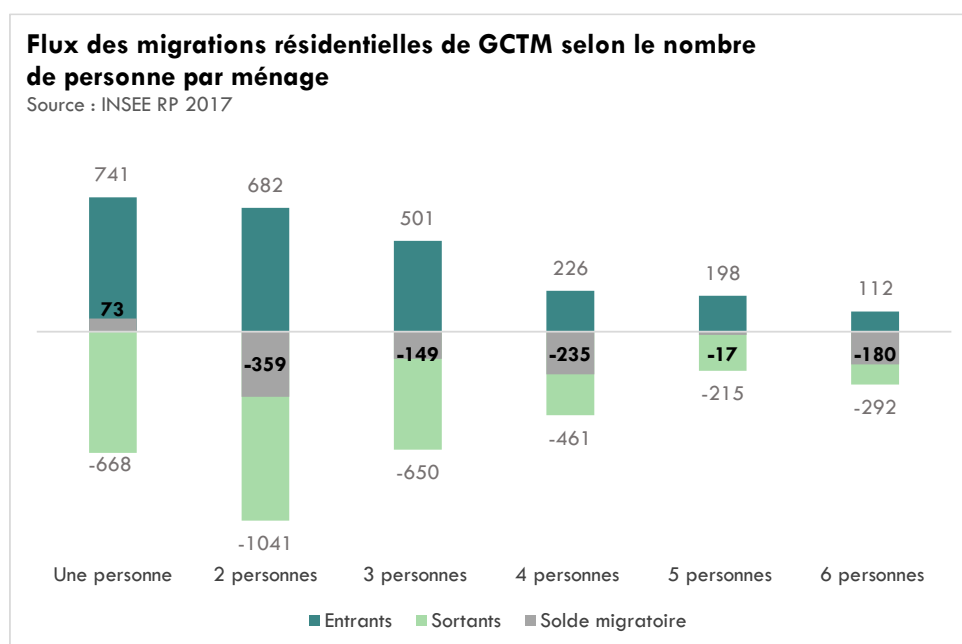
Source : RP MIGCOM 2017

Le Grand Calais Terres & Mers est polarisé par l'aire de la métropole lilloise attractive pour les plus jeunes ménages.

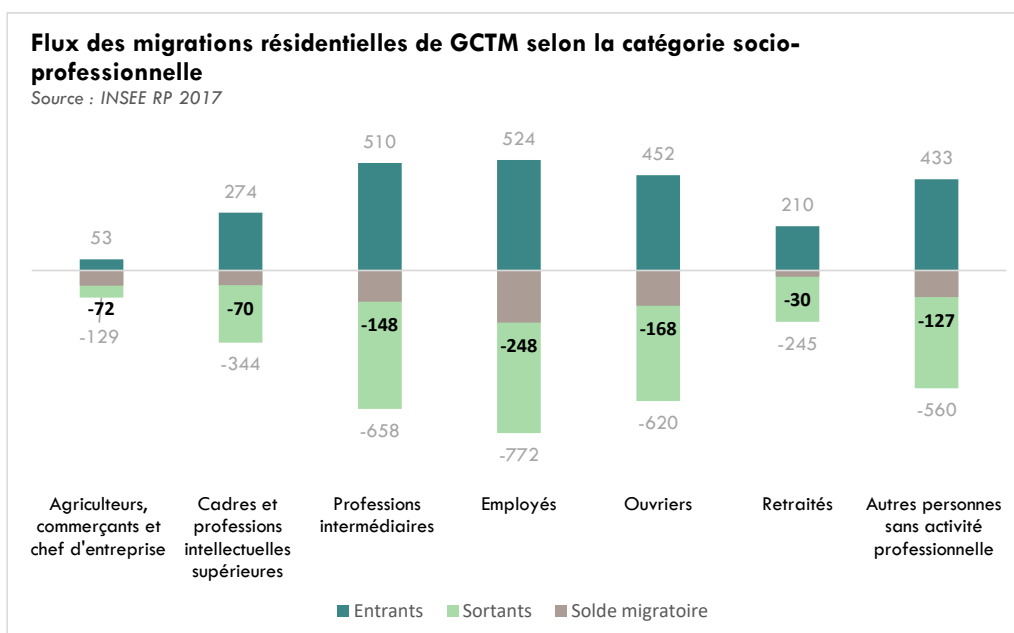
Elle est aussi déficitaire dans ses échanges de population avec les intercommunalités du département et notamment avec la CC du Pays d'Opale adjacente à son territoire. Cependant, l'intercommunalité capte plus de ménages qu'elle n'en perd auprès de la CA du Boulonnais et son pôle urbain et portuaire de Boulogne-sur-Mer.



Les migrations résidentielles ont été majoritairement réalisées par des locataires du parc privé et public caractérisé par une forte mobilité dans l'ensemble des recensement nationaux. Ces locataires représentent 52 % de l'ensemble des sortants pour 58 % des entrants.



Les ménages sortants de Grand Calais Terres & Mers sont de petite taille : près de la moitié sont composés d'une ou deux personnes (47 % de l'ensemble des sortants selon les données de l'INSEE). Le seul solde migratoire excédentaire est celui des ménages d'une personne. Quant aux propriétaires occupants, ils ne constituent que 22 % des entrants.



Les populations arrivantes sont principalement issues des classes les plus modestes : près de 38 % sont des employés ou ouvriers. Ce constat est à mettre en relation avec le pôle important d'emplois industriels et logistiques qu'offre la ville de Calais, notamment autour du port, dans le contexte du *Brexit*.

Enfin, 50 % des sortants quittent l'agglomération pour s'installer au sein d'une maison selon les données des migrations résidentielles INSEE. Ce constat s'explique notamment par la part importante des locataires du parc privé, premier groupe à quitter l'EPCI en matière de statut d'occupation. Une partie de ces ménages vivent en appartement et accèdent à la propriété à l'extérieur du territoire. La CC du Pays d'Opale et de la Région d'Audruicq attirent ainsi un profil de jeunes ménages plutôt primo-accédants en maison individuelle.

Des logiques concurrentielles entre la ville centre et les périphéries en matière de marchés immobiliers

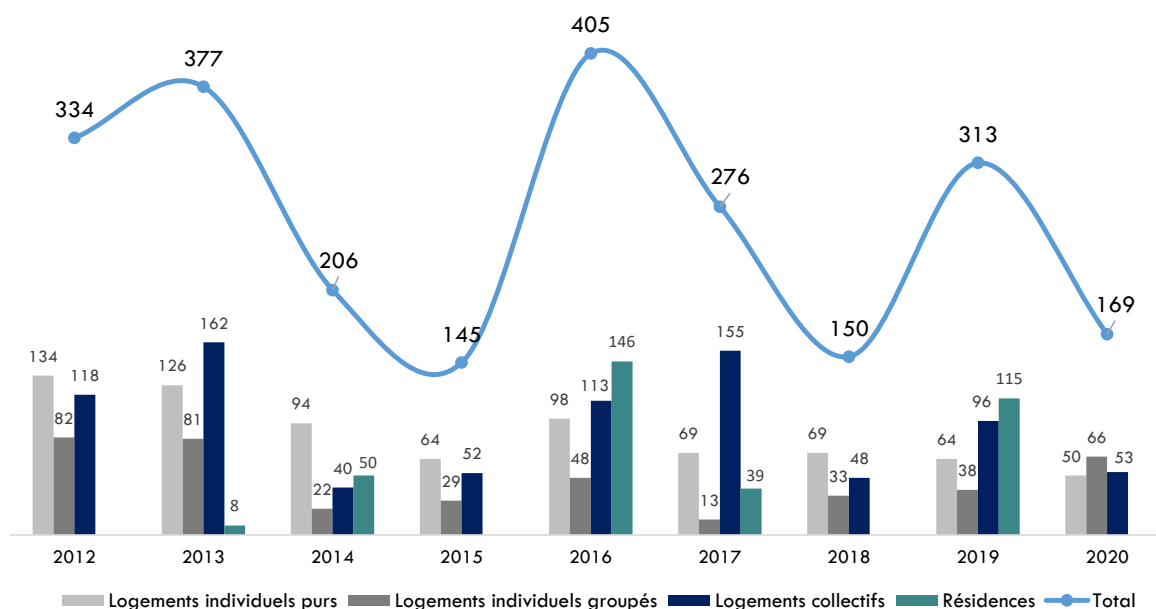
Un niveau de construction neuve faible qui ne permet pas de répondre aux besoins endogènes du territoire

Entre 2012 et 2020, 2 375 logements ont été livrés soit une moyenne annuelle de 264 logements. Après un niveau élevé de construction neuve en début de période, on observe une chute entre 2014 et 2015 et un rebond en 2016. Depuis 2017, le rythme de construction neuve est relativement peu élevé avec un peu moins de 230 logements par en moyenne.

Entre 2012 et 2020, la répartition entre forme individuelle et forme collective est à l'équilibre, chacune représentant 50% de la construction neuve. Sur la période plus récente (2017-2020), le collectif concentre un poids plus important au sein de la construction neuve représentant ainsi 56% des logements livrés pendant la période.

Evolution de la construction neuve entre 2012 et 2020

Source : données SITADEL



La dynamique de construction neuve à l'échelle du Grand Calais Terres & Mers est faible avec 2,2 logements par an pour 1 000 habitants entre 2017 et 2020. A l'échelle infra-communale, les communes ont une dynamique de construction globalement similaire. Les communes de Bonningues-lès-Calais, Les Attaques et d'Escales se démarquent avec des indices de construction* dépassant les 3 logements par an pour 1 000 habitants. Seule la commune de Coquelles dépasse les 10 logements par an pour 1 000 habitants, une dynamique marquée par le démarrage de chantier d'opérations en collectif notamment

l'opération Vilogia rue du Pont ou encore le Foyer d'Accueil Médicalisé.

	2017	2018	2019	2020	Total 2017-2020	Indice de construction annuel entre 2017 et 2020 (Nombre de logements par an pour 1 000 habitants)
Les Attaques	14	8	4	2	28	3,5
Bonningues-lès-Calais	1	6	3	0	10	3,8
Calais	149	49	259	103	560	1,9
Coquelles	51	20	4	44	119	11,4
Coulogne	13	23	19	6	61	2,8
Escalles	0	0	3	0	3	3,3
Fréthun	11	1	1	0	13	2,5
Hames-Boucres	4	3	3	3	13	2,2
Marck	5	30	11	10	56	1,3
Nielles-lès-Calais	3	0	0	0	3	2,7
Peuplingues	0	0	1	0	1	0,3
Pihen-lès-Guînes	2	0	0	0	2	1,0
Saint-Tricat	3	2	0	0	5	1,6
Sangatte	20	8	5	1	34	1,8
CA GCTM	276	150	313	169	908	2,2

Source : Sit@del, 2021

* L'indice de construction correspond au nombre de logements construits pour 1 000 habitants, sur la période 2017-2020. Cet indice est calculé à l'échelon de chacune des communes du Grand Calais Terres & Mers.

Rappel méthodologique - La notion de Point Mort de la construction

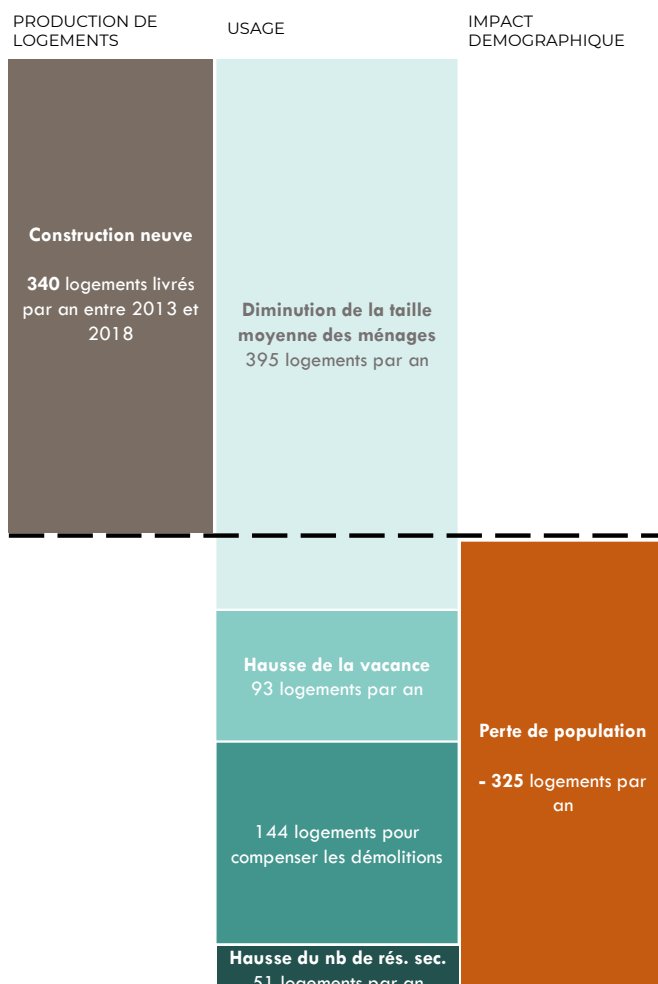
La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Entre 2013 et 2018, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le rythme de construction n'a pas permis de compenser des besoins en logement pluriels au sein des différents postes du Point-Mort :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logement (395 logements par an)** en lien avec le vieillissement de la population, et les situations de décohabitation, de séparations et divorces en hausse.
- **De plus, des besoins ont été générés par la croissance du parc inoccupé de manière permanente (125 logements par an dont 93 logements vacants et 32 résidences secondaires supplémentaires chaque année).** Ce volume restreint traduit un enjeu de reconquête important des logements vacants sur le territoire afin d'accompagner la croissance démographique.
- **Le renouvellement du parc a également induit des besoins importants, à haute de 77 logements par an, principalement en réponse aux démolitions réalisées dans le cadre des démolitions du programme ANRU à Calais.** Les transformations de logements en locaux commerciaux ne constituent pas un phénomène important sur le territoire et sont compensées par les divisions spontanées de logement au sein du parc.

La construction neuve a principalement permis de répondre à ces besoins multiples et n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle, avec un « effet démographique » négatif à -325.

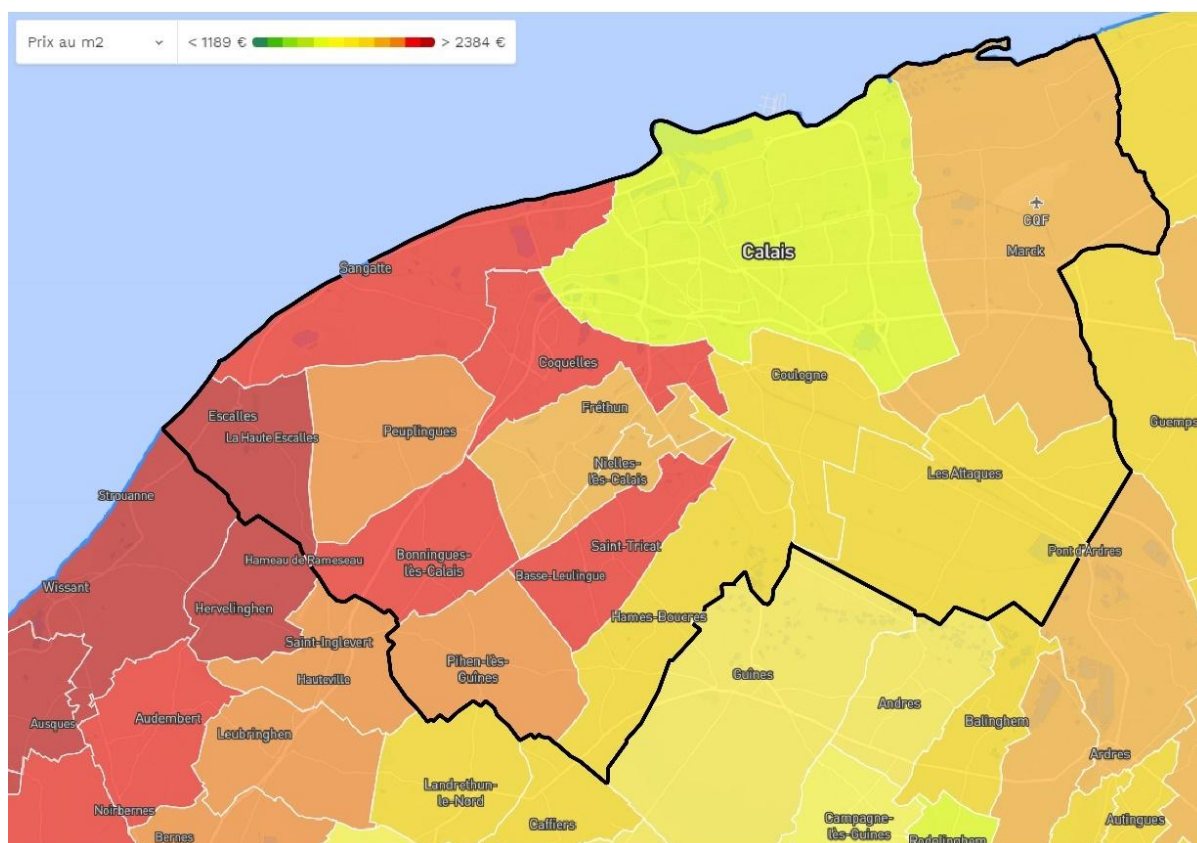
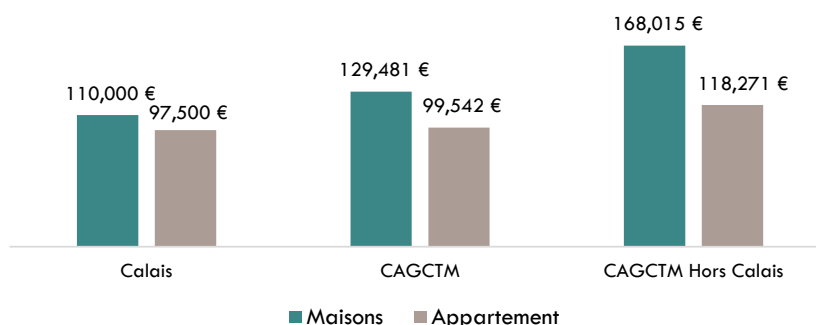


Un marché immobilier aux dynamiques hétérogènes, et des logiques concurrentielles entre le centre et la périphérie sur la programmation récente en neuf

En 2020, selon les données DVF, **7 114 mutations ont été effectuées sur le marché immobilier : 68,5 % ont été réalisées à Calais**. Les prix médians des transactions sur la centralité sont pourtant inférieurs de 58 000€ à ceux de la première et seconde couronne pour les maisons, de 20 000€ pour les appartements. Le croisement des données DVF avec les niveaux de prix territorialisés par l'observatoire MeilleursAgents.com permet de conforter ce constat.

Prix médian des transactions sur le territoire de la CAGCTM

Source : Données DVF 2020



Carte des prix de l'immobilier à l'échelle de Grand Calais Terres & Mers. Source : MeilleursAgents.com en nov. 2021

Le marché immobilier de la ville-centre est relativement peu tendu, avec des prix moyens de 1 600€/m² pour l'achat d'un logement en collectif et 1 500€/m² pour une maison individuelle.

Les prix de vente en première couronne sud/sud-est de la ville-centre sont légèrement plus élevés. Ils restent relativement accessibles, notamment sur le segment de la maison individuelle.

En 2021, selon les données DVF, le prix médian d'achat d'une maison à Coulogne était de 137 000 euros pour 150 000 euros aux Attaques contre 110 000 euros à Calais.

Enfin, la partie occidentale de Grand Calais Terres & Mers est caractérisée un marché immobilier valorisé avec des prix pouvant dépasser les 2 000€ /m² selon les communes. Ce constat s'explique notamment par le cadre de vie préservé des communes rurales, à proximité de sites d'exception tels que le Cap Blanc Nez. Ces communes bénéficient également d'une bonne desserte routière vers les services et emplois de la ville-centre.

La fragmentation du marché immobilier entre la ville-centre et sa périphérie atteste d'un phénomène de concurrence identifié par les professionnels de la promotion immobilière lors de la commercialisation de programmes neufs.

Les pôles relais de la Communauté d'agglomération sont ainsi attractifs pour des ménages en milieu de parcours résidentiel. Selon l'opérateur FONCIFRANCE, la commercialisation du domaine des Dryades à Marck pu s'effectuer au détriment d'autres opérations neuves au sein de la ville-centre. Les professionnels de l'immobilier interrogés témoignent que la vente de terrains à bâtir au sein de ces programmes d'habitat individuel groupé sont attractifs pour des primo-accédants avec des parcelles de 350 m² commercialisées à partir de 65 000€. Les ménages quarantenaires en milieu de parcours résidentiel privilégient des parcelles plus qualitatives de 650 m² vendues à partir de 95 000€ (source : entretiens promoteurs).

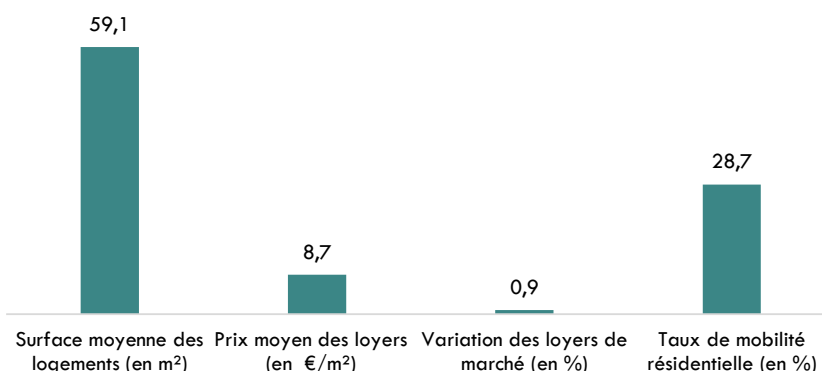
Enfin, sur l'ensemble du territoire, à l'issue du confinement, les notaires et agents immobiliers ont identifié un phénomène de tension du marché immobilier avec peu de biens disponibles à la vente et une hausse des budgets des acquéreurs, dans le segment du neuf comme dans l'ancien. Les biens évalués partent au prix du marché, voire à des prix plus élevés. Les professionnels comme les techniciens du service Habitat de l'EPCI n'ont cependant pas de visibilité sur la durabilité de cette conjoncture.

Des prix du locatif privé moins élevés que dans le parc social et des perspectives d'accession à la propriété limitées pour ses locataires

En 2017, selon les données FILOCOM, 28 % des résidents du parc privé sont locataires. Ce statut d'occupation est particulièrement représenté à Calais, au regard des taux très importants de propriété occupante dans les communes rurales et périurbaines. Selon les données de l'observatoire Clameur, les niveaux de loyer à Grand Calais Terres & Mers sont moins élevés qu'à l'échelle du département : 8,7 €/m² contre 10,65 €/m² en moyenne.

Caractéristiques du marché locatif privé de Calais

Source : Données Clameur 2019



Sur la période récente, une tension locative sur les petites typologies du parc privé « clefs en main », meublés avec wifi a été identifiée par les acteurs de l'habitat du territoire. Une partie

des petites typologies disponibles à Calais sont caractérisées par des problématiques d'habitat dégradé, notamment en centre-ville dans le secteur Fontinettes-Vauxhall où la présence de marchands de sommeil a justifié la mise en place du dispositif du permis de louer en 2019.

Les petites typologies en bon état d'usage permettraient de répondre aux besoins en logement des étudiants et jeunes au sein du bassin d'emploi de la ville-centre. Malgré les difficultés économiques d'une partie de ce public, la majorité des moins de trente ans ont la capacité d'accéder à un logement locatif au sein du marché libre.

Simulation d'accession locative pour les jeunes de moins de trente ans

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CA du Calais	€ 8,570	€ 10,150	€ 11,370	€ 12,960	€ 14,850	€ 16,800	€ 18,900	€ 21,650	€ 28,430
Revenus mensuels	€ 714	€ 846	€ 948	€ 1,080	€ 1,238	€ 1,400	€ 1,575	€ 1,804	€ 2,369
Loyer admissible	€ 238	€ 282	€ 316	€ 360	€ 413	€ 467	€ 525	€ 601	€ 790
Produits correspondants				T1 à 350 €/mois	T2 à 400/450 € par mois	T3 à 550/600 €/mois			

Source :

données FILOSOFI 2018 et entretiens agents immobiliers.

Selon l'analyse des données FILOSOFI en 2018, 70 % des jeunes disposent des revenus suffisants pour prétendre à un studio dans le parc privé. Cependant, seul 4 jeunes sur dix de moins de trente ans ont les ressources suffisantes pour louer un logement trois pièces de plus grande taille, en accord avec les estimations de prix sur le marché immobilier local.

De plus, les élus et professionnels de l'immobilier du territoire ont identifié de forts besoins en logement dans le parc privé pour des ménages monoparentaux, notamment des femmes divorcées avec enfants. Ces ménages privilégient principalement des maisons avec deux ou trois chambres.

Simulation d'accession locative pour les ménages monoparentaux

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CA du Calais	8,780 €	9,860 €	10,690 €	11,700 €	13,180 €	14,970 €	17,080 €	19,890 €	24,490 €
Revenus mensuels	732 €	822 €	891 €	975 €	1,098 €	1,248 €	1,423 €	1,658 €	2,041 €
Loyer admissible	244 €	274 €	297 €	325 €	366 €	416 €	474 €	553 €	680 €
Produits correspondants				T1 à 350 € par mois	T2 à 400/450 € par mois	T3 à 550/600 € par mois			

Source : données FILOSOFI 2018 et entretiens agents immobiliers.

Ce public dispose de revenus en moyenne moins élevés que ceux des jeunes. Le revenu médian des ménages monoparentaux est 1 670€ inférieur à celui des moins de 30 ans. L'accès au logement pour ces ménages est ainsi plus contraint. Les 30 % les moins aisés des familles monoparentales ne disposent pas de revenus suffisants pour prétendre à un studio sans compromettre leur reste à vivre (frais de première nécessité, courses alimentaires, etc.). Malgré les niveaux de prix relativement peu élevés du marché locatif sur l'agglomération, seuls les trois déciles les plus aisés de ces familles peuvent prétendre à un logement intermédiaire ou de grande taille (T3 et plus) à Grand Calais Terres & Mers.

Ces deux publics sont ainsi en situation de fragilité économique sur le territoire. En tant que locataires du parc privé, leurs perspectives d'accession à la propriété sur le marché libre sont limitées ainsi que leur capacité à vivre dans un logement locatif privé conforme à leurs besoins (notamment en termes de surface) et de qualité. Afin d'accompagner les ménages locataires dans l'évolution de leur parcours résidentiel, la collectivité a mené une politique de développement de l'accession sociale depuis 2014, notamment via le « Chèque avenir Logement », toujours déployée en 2021 : les ménages peuvent bénéficier d'une prime de 2 000€ pour réaliser leur investissement, avec majoration possible de 500€ en périmètre Action Cœur de Ville.

En parallèle, une offre en Prêt Social de Location Accession (PSLA) a été développée sur le territoire.



Logement PSLA réalisé au sein de l'Ecoquartier Descartes à Calais. Crédit Photographique : MERC/AT

Commune	Opérateur	Localisation de l'opération	Année	Nombre de logements PSLA réalisés
Bonningues-lès-Calais	Copronord Habitat	Route de Fréthun-Résidence Henri Gressier	2016	3
Calais	OPH de Calais	Rue Martin du Gard	2011	4
Calais	Copronord Habitat	Ecoquartier "Descartes-Blériot"	2014	19
Calais	OPH de Calais	Rue Martin du Gard	2014	2
Calais	Habitat Hauts de France	Rue Van Grutten	2019	12
Calais	Cottage Social des Flandres	Rue des 4 Coins-Site Darquer	2019	20
Coquelles	Chacun chez Soi	Avenue Du général de Gaulle	2014	5
Coquelles	Chacun chez Soi	Avenue Du général de Gaulle	2012	5
Coquelles	Chacun chez Soi	Avenue Du général de Gaulle	2019	31
Coquelles	Chacun chez Soi	Avenue du Général de Gaulle	2015	15
Coquelles	Chacun chez Soi	Avenue Du général de Gaulle	2017	16
Coulogne	Copronord Habitat	Rue des Saules	2017	8
Sangatte	Copronord Habitat	Allée Lully - Domaine du Fort de la Gloriette III	2014	20
Marck-en-Calaisis	Copronord Habitat	(Prévisionnel) Rue des Avocettes-Le Domaine des Dryades VII	2021	6
Total CA Grand Calais Terres & Mers depuis 2011				166

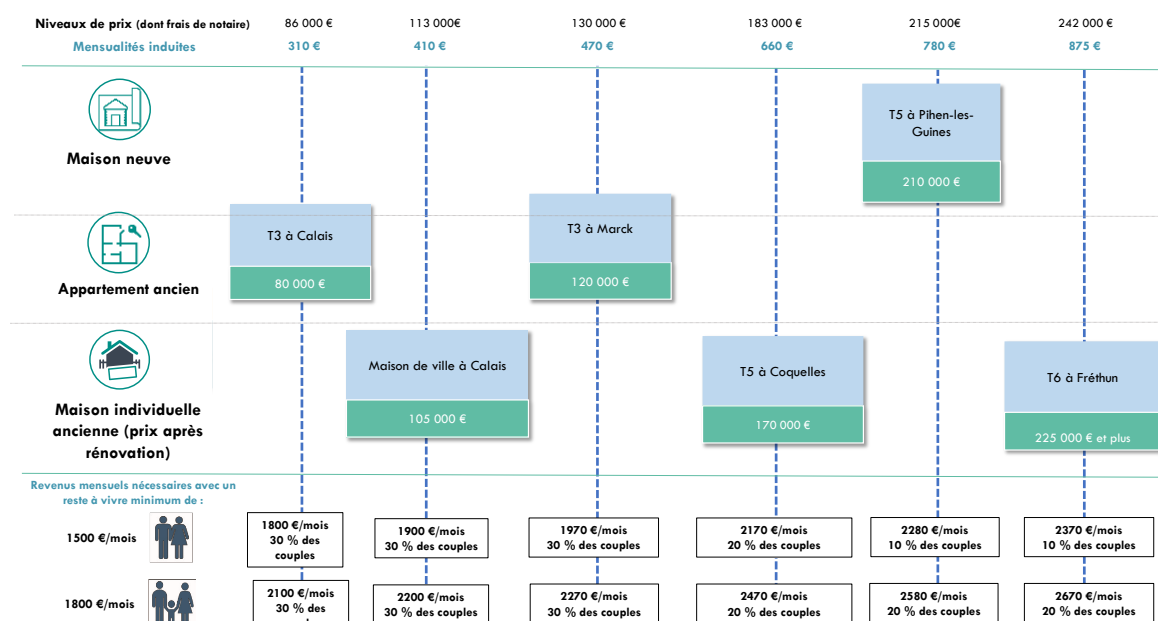
Opérations PSLA réalisées à l'échelle de l'Agglomération depuis 2011.

Entre 2012 et 2021, Grand Calais Terres & Mers a accompagné 136 ménages dans la réalisation de leur parcours résidentiel grâce au produit PSLA. La répartition géographique des opérations en PSLA a été majoritairement concentrée en première couronne de l'Agglomération. La ville-centre a localisé le tiers des agréments tandis que 66 % des opérations restantes ont été réalisées en périphérie.

Les acteurs du logement ont cependant témoigné de difficultés pour commercialiser ces opérations PSLA, notamment en raison d'une part des formes urbaines développées sur ces produits qui ne répondent pas directement à la demande des ménages et d'autre part les prix de sortie entrent en concurrence directe avec certains produits du marché immobilier de l'ancien. Les ménages rencontrent également des difficultés pour obtenir des crédits à taux zéro afin de réaliser leur plan de financement (source : Bilan de l'OPAH-RU en 2017).

A l'échelle de l'agglomération, le développement de cette offre aidée semble pourtant répondre à un besoin compte-tenu des revenus disponibles des locataires du parc privé très restreints.

Simulation des capacités d'accèsion des ménages locataires du parc privé



Source : données FILOSOFI, DVF, entretiens agents immobiliers et biens en vente sur seloger.com

L'analyse des données FILOSOFI permet d'affirmer que les perspectives d'accèsion des locataires du parc privé sont limitées pour accéder à la propriété sur le territoire. Les biens en commercialisation sur la période récente sont très élevés au regard des revenus disponibles de ces ménages. Près de 70 % des ménages sont dans l'incapacité de rembourser les mensualités nécessaires à un investissement immobilier, tout en garantissant un « reste à vivre » suffisant pour payer leurs achats de première nécessité (alimentation, hygiène, frais liés à la mobilité, etc.).

A Calais, les appartements et les petites maisons des quartiers centraux (notamment Fontinettes-Vauxhall) constituent le produit d'entrée en accèsion pour les ménages les moins favorisés. Moins d'un tiers des ménages locataires du parc privé peuvent accéder à ces produits. De plus, ces biens sont cependant peu en adéquation avec la demande des jeunes couples car ils ne bénéficient que rarement d'un espace extérieur.

La maison individuelle T4-T5 avec terrain correspond au cœur de la demande, notamment sur des communes périphériques localisées à proximité de la ville centre. Les prix d'entrée dans l'ancien pour ce produit s'élèvent à 170 000 euros et sont accessibles à 20 % des couples avec ou sans enfants. Au sein de marché valorisé, les ventes peuvent dépasser les 200 000 euros et limitent l'accèsion au dernier décile des couples les plus aisés. Les maisons individuelles de plus de 5 pièces avec un grand jardin commercialisées à Fréthun sont ainsi attractives car le produit immobilier répond aux besoins de acheteurs : une grande maison avec jardin. De plus la commune localise une gare TGV qui favorise l'accessibilité à la métropole Lilloise, tout en garantissant une proximité aux services et équipements de Calais.

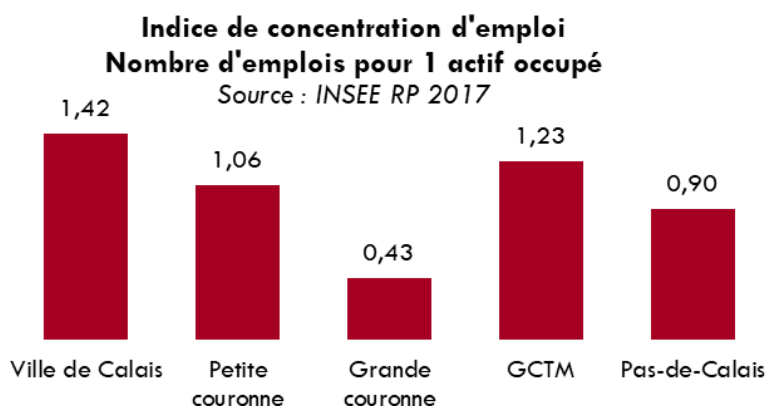
Les programmes de maison individuelle neufs dans des communes rurales au cadre de vie privilégié sont également prisés mais peu accessibles pour la majorité des ménages locataires du parc privé. Fin 2021, seul 10 % des couples les plus aisés et 20 % des couples sans enfants pouvaient accéder à une maison individuelle neuve à Pihen-lès-Guines de 90 m² comprenant 5 pièces et un terrain de 1000 m² (source : SelogerNeuf.com, opérateur Maisons France Confort).

A Calais, un potentiel économique majeur malgré une proportion importante de ménages précaires

Un pôle d'emplois majeur au sein du département

En 1993, l'inauguration du tunnel sous la Manche a conféré à la ville-centre de Calais un rôle stratégique. Le pôle urbain constitue une interface entre la France et le Royaume-Uni et une polarité économique majeure pour la façade maritime du Nord Pas de Calais. En 2019, le Bilan annuel des transports ministériels réaffirme le statut de *hub* de Calais : premier port français en matière de transports de passagers. Les investissements réalisés dans le cadre du projet "Calais Port 2015" soutiennent cette vocation. En 2017, la CA Grand Calais Terres & Mers localisait 41 000 emplois et plus de 33 500 actifs occupés résidents. Malgré une tendance à la tertiarisation, l'identité économique du territoire reste liée à son héritage industriel. Près de 14 % des actifs du territoire sont des ouvriers et 18 % sont des employés.

La ville centre-structure le bassin d'emploi intercommunal, en atteste son indice de concentration de l'emploi 0,5 point plus élevé que celui du département. De nombreux ménages résident dans des communes périphériques et effectuent des migrations pendulaires quotidiennes pour travailler à Calais.



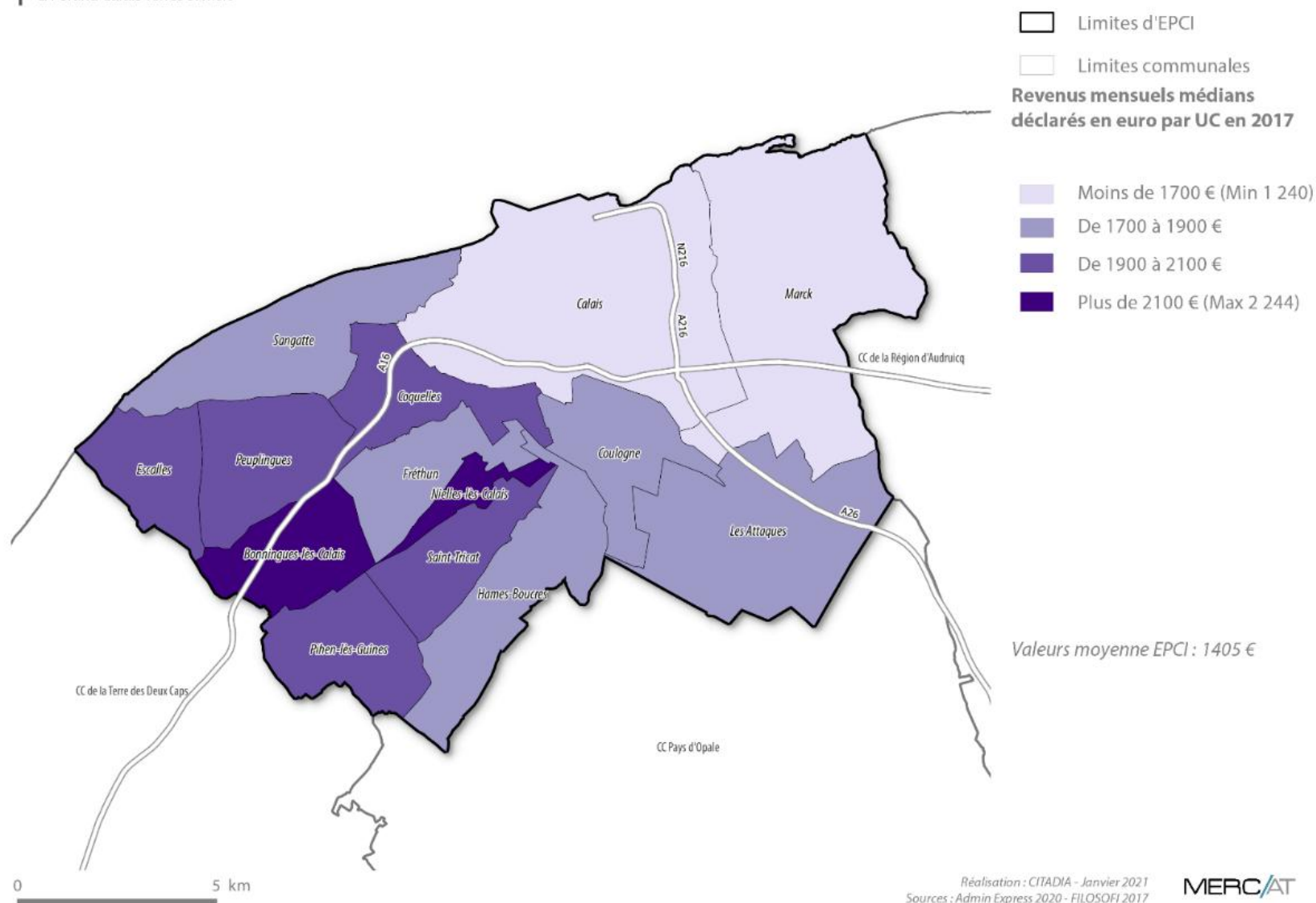
Ces pratiques révèlent aussi une répartition des actifs aux salaires les plus valorisés en première et seconde couronne de l'intercommunalité. Le marché de l'immobilier en périphérie de la ville-centre est plus tendu. Sur le littoral et en arrière-pays, les niveaux de loyers du marché libre sont supérieurs et difficilement accessibles pour les ménages les moins aisés. Le sud-ouest du territoire localise les ménages aux revenus mensuels les plus élevés. La moitié des ménages des communes de Bonningues-lès-Calais et Nielles-lès-Calais disposent ainsi de revenus mensuels supérieurs à 2 100€ (selon les revenus déclarés par unité de consommation).

A l'inverse, Calais constitue un pôle de concentration de ménages moins aisés à l'échelle de la Communauté d'agglomération. La moitié des ménages calaisiens disposent de revenus en unité de consommation inférieurs à 1 405€ par mois.

A Calais, des besoins de logement ont été identifiés lors du *Brexit* avec le renforcement des postes de gendarmes et douaniers pour effectuer les contrôles aux frontières. Ce personnel désire accéder à des produits rares sur la commune : des grands appartements qualitatifs de taille familiale. Le développement de cette offre constitue également un enjeu pour capter et stabiliser des ménages affiliés aux Catégories Socio-Professionnelles (CSP) cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire, notamment des professionnels médicaux en début de carrière (source : Entretien avec le service Développement Economique de l'EPCI).

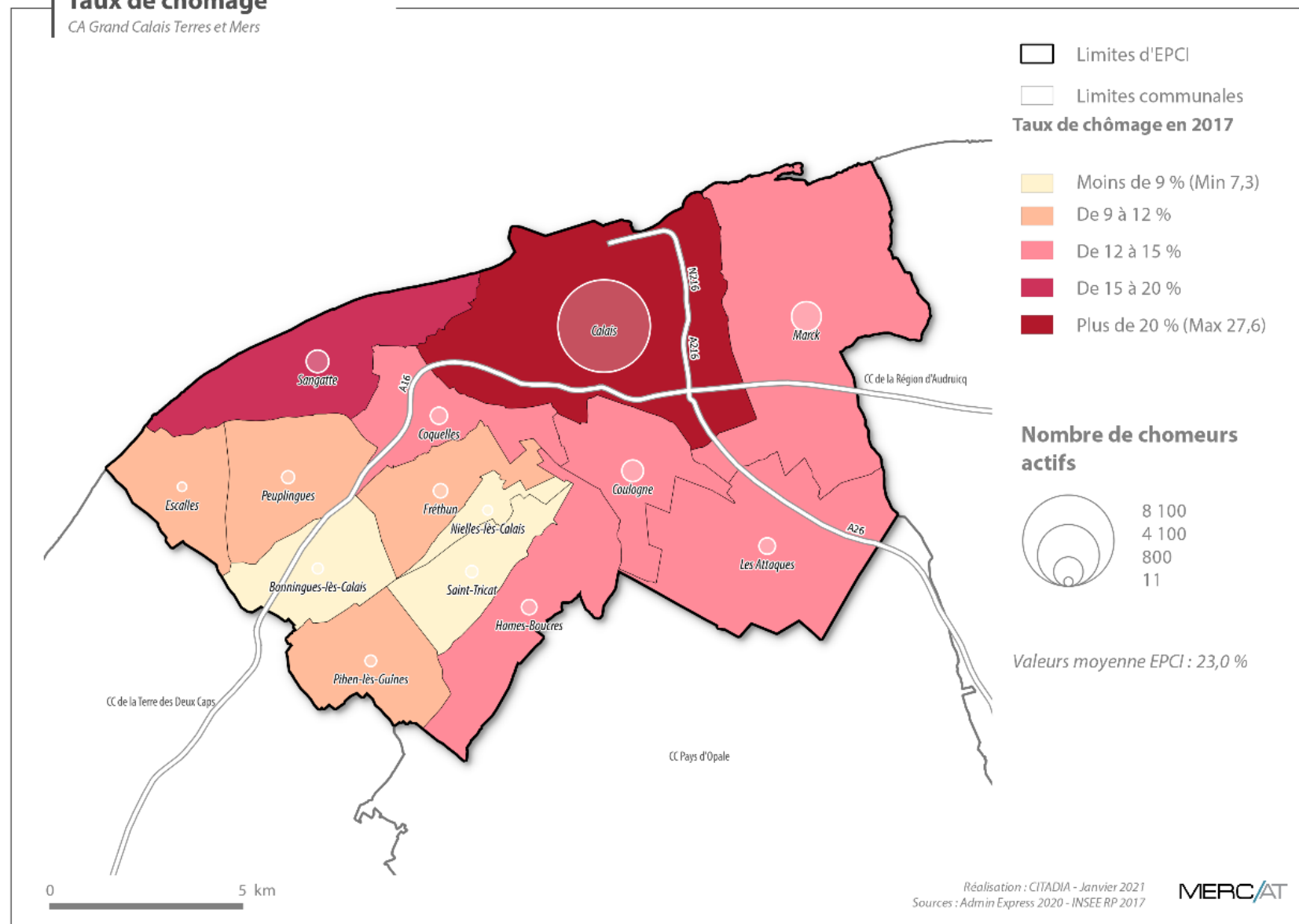
Revenus mensuels médians déclarés par Unité de Consommation (UC)

CA Grand Calais Terres et Mers



Taux de chômage

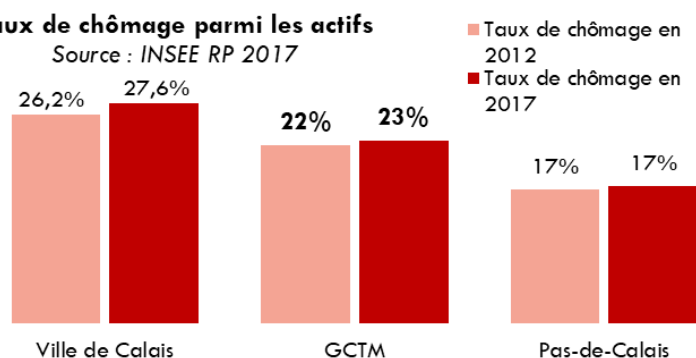
CA Grand Calais Terres et Mers



Malgré une forte polarisation des emplois, d'importantes situations de précarité sont présentes sur le territoire

L'analyse géographique des actifs inoccupés permet d'identifier des tendances territoriales similaires. Le taux de chômage s'élève à 23 % sur le Grand Calais Terres & Mers, soit 5 points de plus qu'à l'échelle du département. Le chômage est en augmentation sur la période récente. Les communes structurantes telles que **Marck (14,6 %)**, **Sangatte (15,1 %)** et **Calais (27,6 %)** présentent les taux de chômage les plus élevés. A l'inverse, les communes localisées en grande couronne sont caractérisées par des taux bien inférieurs, comme à Saint-Tricat (8,8 %) ou Bonningues-lès-Calais (7,3 %).

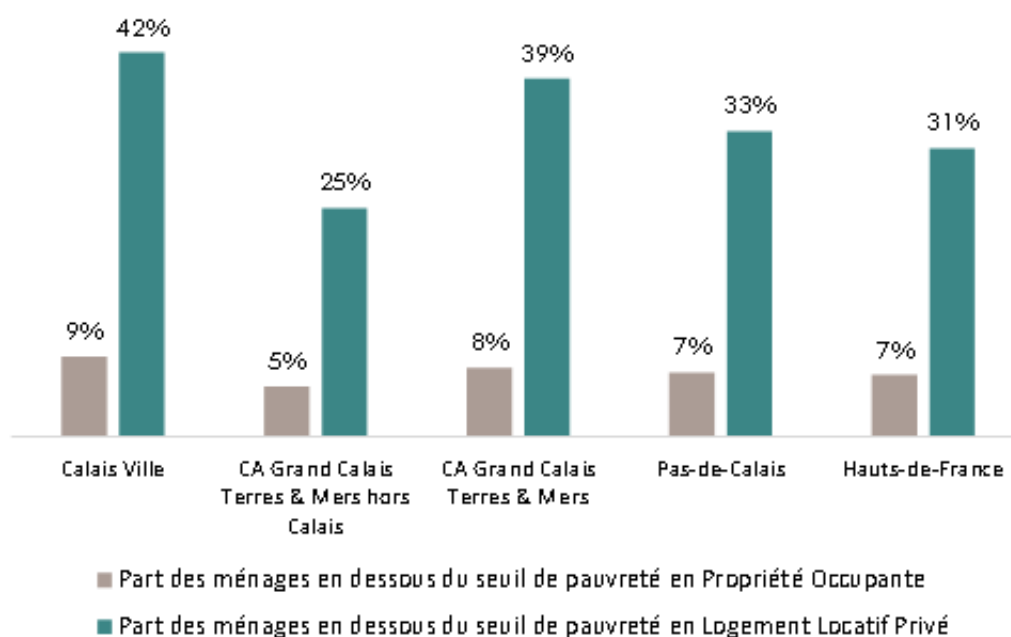
Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2017



Au regard de ces constats, la proportion des ménages en situation d'extrême fragilité économique est moins élevée en première et seconde couronne de l'agglomération qu'au sein de la ville-centre. A Calais, 30,8 % de la population vit sous le seuil de pauvreté soit en dessous de 840 € par mois selon les données FILOCOM 2017.

Situation économique des ménages résidents du parc privé

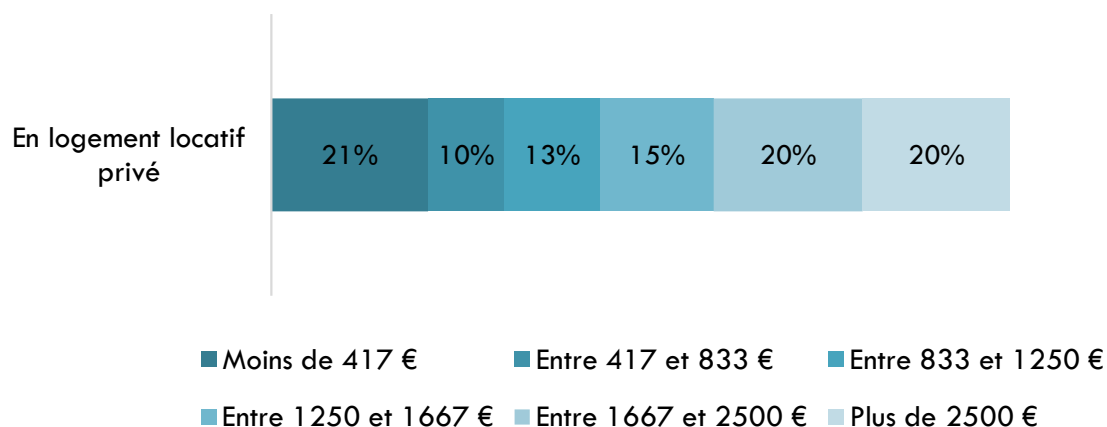
Source : FILOCOM 2017



Les situations de fragilité économique sont particulièrement marquées au sein des ménages locataires du parc privé. De fait, le profil économique des ménages du parc privé de Calais est relativement similaire à celui des ménages du parc social comme en attestent les deux graphiques ci-dessous.

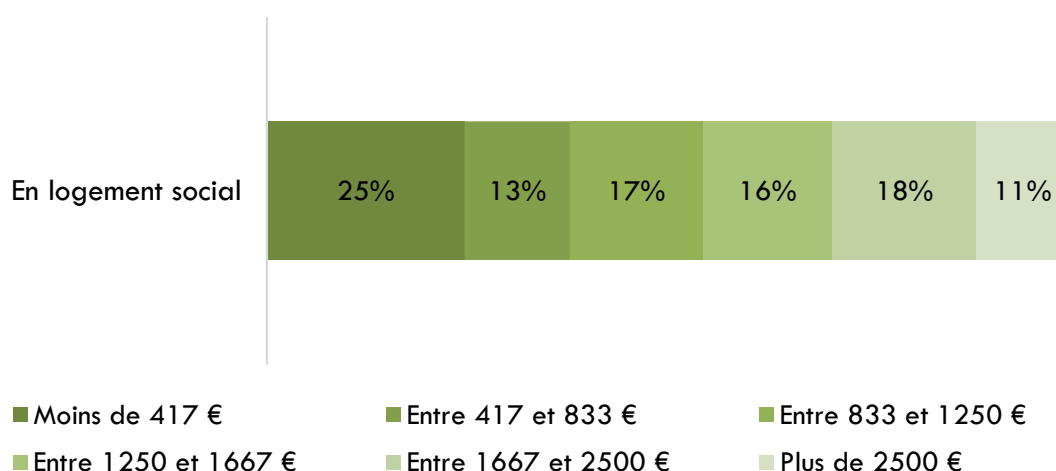
Revenus bruts mensuels des ménages locataires du parc privé de la ville de Calais

Source : FILOCOM 2017



Revenus bruts mensuels des ménages du parc social de la ville de Calais

Source : FILOCOM 2017

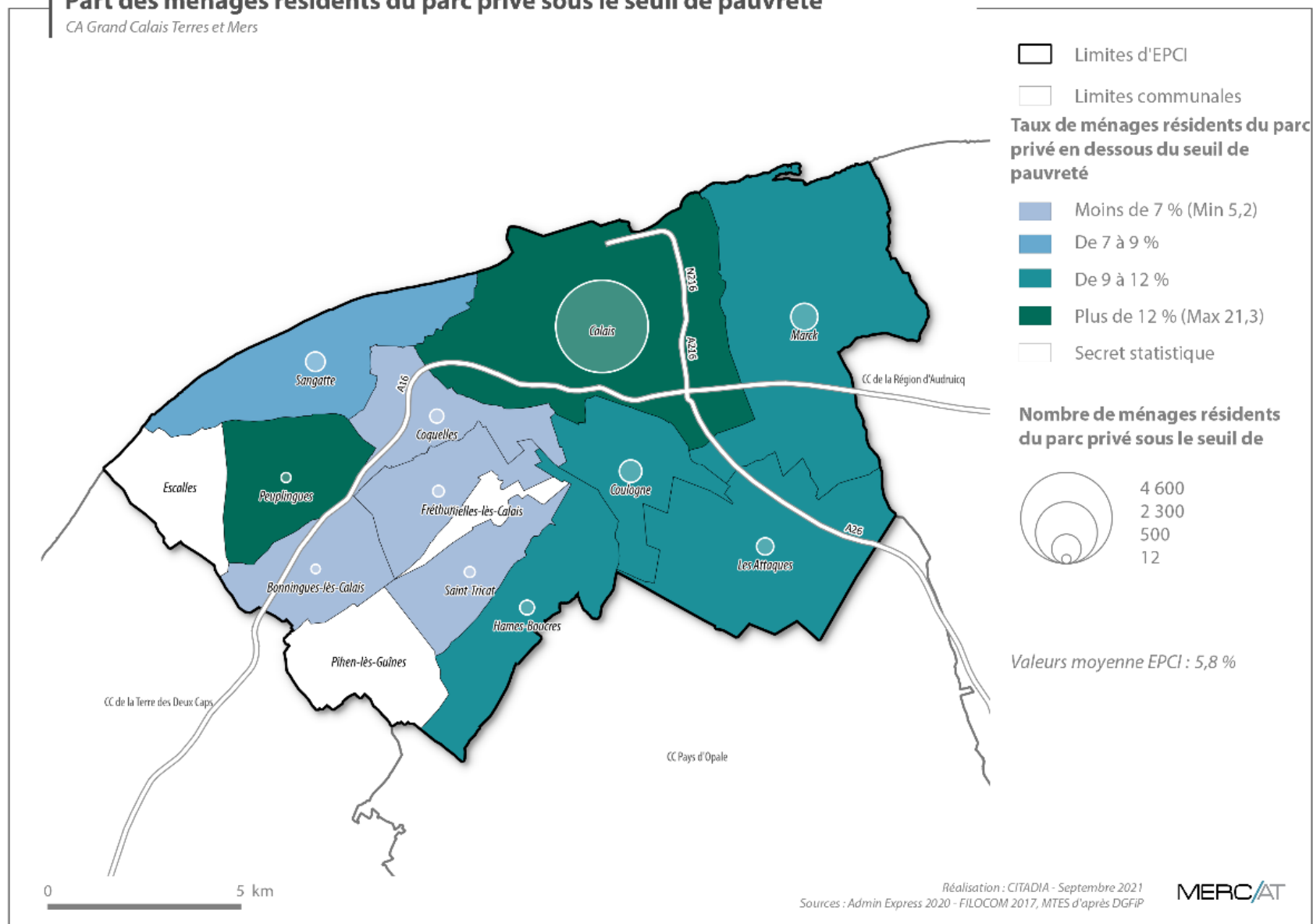


Parmi les locataires du marché libre, un ménage sur deux pourrait prétendre à un logement PLAI, destiné au public disposant des plafonds de ressource les plus bas. Près d'un tiers des ménages sont éligibles au logement aidé PLUS de l'échelon de revenus supérieur. En conséquence, une partie majeure du parc locatif privé de Calais a une vocation sociale.

A l'échelle de l'agglomération, les situations de précarité économique concernent ainsi principalement les ménages locataires du parc privé. Les communes du sud-ouest du territoire sont caractérisées par de forts taux d'occupation des logements en propriété occupante, sur des marchés immobiliers valorisés. Les situations de précarité des locataires du parc privé concernent principalement les pôles relais en première couronne à l'instar de Marck ou Coulogne.

Part des ménages résidents du parc privé sous le seuil de pauvreté

CA Grand Calais Terres et Mers



Diagnostic



2

L'intervention sur le parc existant
comme un des leviers de la réponse
aux besoins en logements et de
l'attractivité du territoire

Une croissance du parc relativement récente et un phénomène de périurbanisation

Un parc de logements en périphérie multiplié par deux depuis 1968

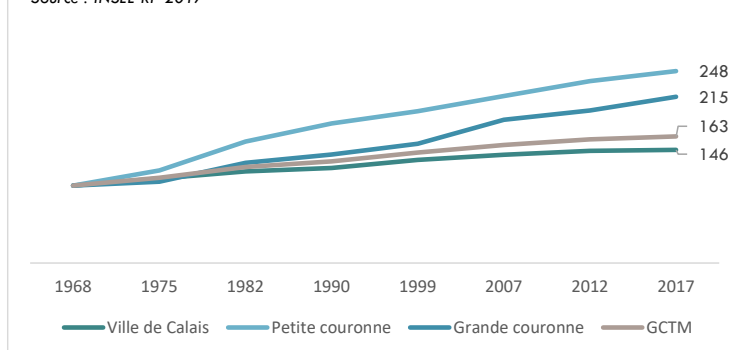
En 2017, l'intercommunalité localise 49 603 logements. Avec 35 986 logements, Calais concentre plus de 72 % du parc de l'agglomération (données INSEE 2017).

Depuis 1968, l'augmentation du parc de la communauté d'agglomération a été continue, avec une hausse de 63 % en cinquante ans. Le stock de logements en première et seconde couronne a été multiplié par deux sur la période, tandis que la ville-centre a été caractérisée par une hausse moins importante de 46 %.

Evolution du parc de logements

Indice 100 en 1968

Source : INSEE RP 2017



A Calais, les bombardements de la seconde-guerre mondiale ont entraîné des destructions importantes en centre-ville. La période de la « Reconstruction » (1945-1954) a coïncidé avec un retour de la dynamique de production de logements. Ainsi, le parc privé contemporain de la ville-centre a été majoritairement bâti avant la première loi de réglementation thermique de 1974 : 80 % du parc en propriété occupante et 71 % du parc locatif privé contre 60 % à l'échelle du département (données FILOCOM 2017).



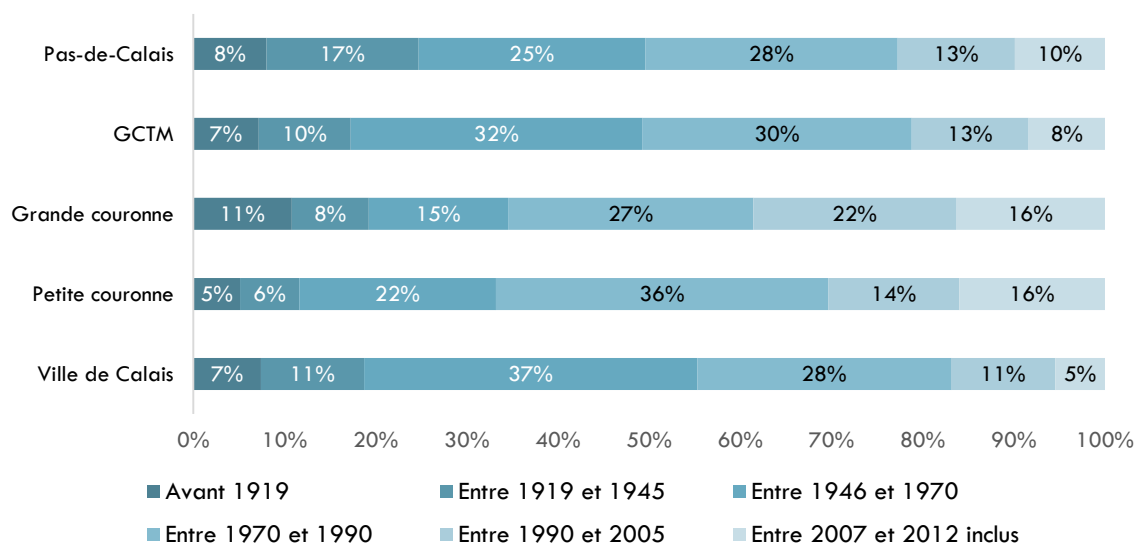
Logements en collectif à l'architecture "moderne" caractéristique de la reconstruction dans le quartier de Calais Nord (à gauche : copropriété la Matelote). Crédit Photographique : MERC/AT



En première et seconde couronne de l'Agglomération, le parc de logements est relativement plus récent. Le tiers des résidences principales localisées en périphérie de Calais a été construit entre 1970 et 1990. Cette donnée traduit le phénomène de périurbanisation qui se poursuit sur la période récente malgré un ralentissement depuis la mise en place du SCoT dont les objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière préfiguraient en avance les obligations réglementaires de la loi Climat & Résilience.

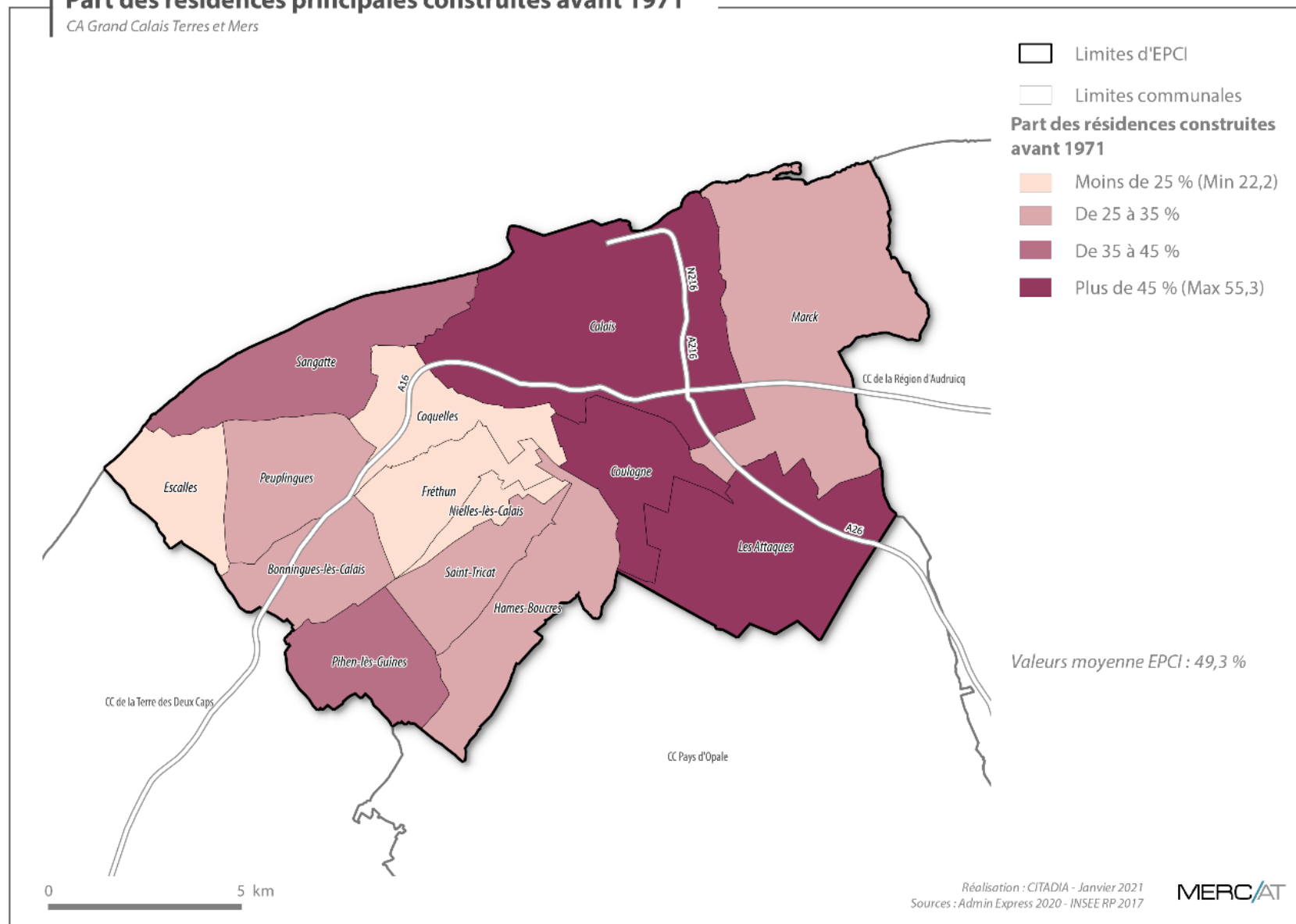
Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2013

Source : INSEE RP 2017



Part des résidences principales construites avant 1971

CA Grand Calais Terres et Mers



A. Un parc majoritairement constitué de résidences principales et une vocation touristique concentrée sur le littoral

La Communauté d'agglomération est caractérisée par une forte vocation résidentielle. A l'échelle intercommunale, le parc de logements est composé majoritairement de résidences principales (89%), soit un taux supérieur à celui du département (86%).

Sur la période récente, la hausse du parc de résidences secondaires est continue mais elle reste limitée (de +1,8 % par an en 2007 à +2,3 % par an en 2017). Le taux de résidences secondaire dans la ville de Calais reste stable et très réduit : il représentait 1.6 % du parc de logements en 2012 pour 1.7 % en 2017 selon l'INSEE. La commune de Sangatte (10.3 %), et la frange sud-ouest du territoire localise des proportions de résidences secondaires plus importantes, à Pihen-lès-Guînes (10,1%), Hames-Boucres (8,4%) et Bonningues-lès-Calais (7,2%).

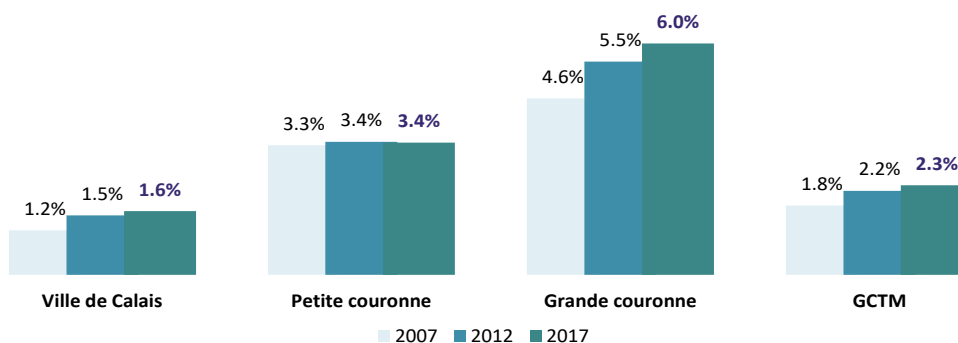
Le parc de résidences secondaires est peu développé, à l'exception de la commune d'Escalles

En 2017, le taux de résidences secondaires s'élève à 1,6 % du parc de logements à l'échelle intercommunale (1 147 unités). Sur la période récente, l'évolution du parc de résidences secondaires est croissante et s'amplifie sur la période récente (de +1,8 % par an entre 2007 et 2012, à +2,3 % par an entre 2012 et 2017).

Le taux de résidences secondaires dans la ville de Calais reste stable et très réduit : il représentait 1,6 % du parc de logements en 2012 pour 1,7 % en 2017 selon l'INSEE, soit 593 unités). La commune de Sangatte (10,3 %), et la frange sud-ouest du territoire localise des proportions de résidences secondaires plus importantes, à Pihen-lès-Guînes (10,1%), Hames-Boucres (8,4%) et Bonningues-lès-Calais (7,2%)

Evolution de la part des résidences secondaires depuis 2007

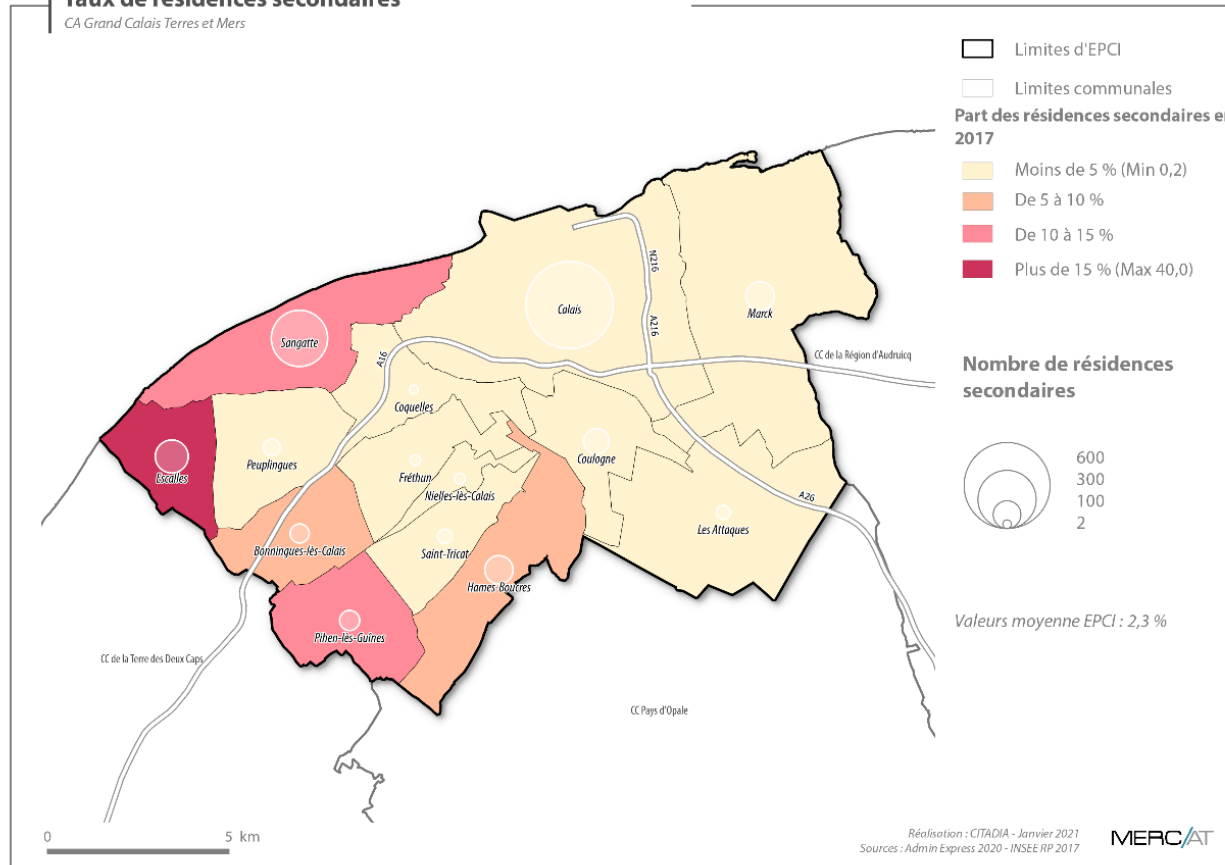
Source : INSEE RP 2017



La vocation touristique de l'intercommunalité reste soutenue par la commune d'Escalles. L'identité de la commune est indissociable des paysages du *Grand Site des Deux Caps*, reconnus à l'échelle nationale et labellisées « Grand Site de France ». La commune est une **destination de villégiature prisée avec un taux de résidences secondaires élevé de 40 %**. Cette vocation touristique constitue un facteur d'inflation sur le marché immobilier local et contraint l'accès au logement pour des jeunes primo-accédants de la Communauté d'agglomération. Durant la dernière décennie, les acquisitions de résidences principales pour une transformation en résidence secondaire par des ménages belges avec des budgets très élevés sont en hausse. Ce phénomène a engendré une augmentation des prix sur le marché immobilier local. En conséquence, les jeunes ménages locaux rencontrent des difficultés pour accéder à un logement abordable sur le territoire. De plus, la réduction du nombre de résidents permanents à l'année contraint l'animation commerciale du centre-bourg, notamment en période hivernale.

Taux de résidences secondaires

CA Grand Calais Terres et Mers



“La population communale est en déprise depuis 15 ans, en raison de la reconversion d'anciennes résidences principales en résidences secondaires. Les acquéreurs sont en majorité des ménages extérieurs à la région, notamment des ressortissants belges. Les prix du marché de l'immobilier sont en hausse, les transactions se multiplient. Cette conjoncture affecte le dynamisme commercial et l'animation du centre-ville en basse saison touristique”

Extrait de l'entretien communal avec
Monsieur le Maire d'Escalles

Des nuitées touristiques en hausse sur le territoire, en lien avec l'attractivité croissante du littoral

Le territoire du Grand Calais Terres et Mers localise des flux touristiques importants, en lien avec sa vocation d'interface depuis et vers le Royaume-Uni. De plus, les paysages du Grand Site des Deux Caps, reconnus à l'échelle nationale et labellisés « Grand Site de France » comme les projets culturels de la ville-centre (le patrimoine dentellier, la machine du Dragon de Calais) participent au rayonnement du territoire. Cette attractivité engendre des besoins en nuitées touristiques, principalement concentrés au sein des communes du littoral.

Selon les données issues de la collecte de Taxe de Séjour Intercommunale du Grand Calais Terres & Mers, la fréquentation touristique du territoire est en hausse. En 2021, 559 472 nuitées touristiques ont été déclarées soit une hausse de 24% en comparaison avec l'année précédente. Sur l'année 2021, l'intercommunalité estime plus de 130 000 touristes ont effectué un séjour sur le territoire, majoritairement pour une courte période (4 jours en moyenne). Près des trois-quarts des nuitées recensées ont été réalisés durant la saison estivale. Les communes littorales de Calais, Coquelles, Escalles et Blériot-Sangatte concentrent la majorité des flux.

	Durée moyenne du séjour (en jours)	Estimation du nombre de touristes accueillis (nuitées / durée moyenne du séjour)
BLERIOT-SANGATTE	2.8	26724
BONNINGUES-LES-CALAIS	2.9	1268
CALAIS	3.8	62840
COQUELLES	6.6	28723
ESCALLES	3.6	11931
FRETHUN	4.6	26
PEUPLINGUES	5.1	1558
COMMUNES GRAND SITE	3.8	33010
TOUTES COMMUNES	4.2	133708

Bilan de la fréquentation touristique du territoire en 2021. Source : Taxe de Séjour Intercommunale – Traitements : Grand Calais Terres & Mers, octobre 2022

Au deuxième semestre 2022, près de 450 locations touristiques actives étaient recensées via les plateformes type Airbnb sur le territoire intercommunal. Ces locations sont majoritairement des petits logements T1-T2 avec des taux d'occupation en moyenne supérieurs à 90 % en période estivale.

La rentabilité des locations touristiques pour les propriétaires peut engendrer des situations ponctuelles de concurrence avec le marché locatif classique. Selon le site Airdna.com les locations touristiques d'Escalles rapportent en moyenne 3 300€ durant le mois d'août, contre 1 600€ à Calais et 2 100€ à Sangatte. Une majorité de maisons individuelles en périphérie, une offre en collectif localisée en centralité (cf. annexes pour voir le détail sur chaque commune du littoral).

Plusieurs acteurs, notamment les agents immobiliers, font le constat d'une croissance des investissements sur de petits logements en vue d'une exploitation touristique. L'opérateur en charge de l'OPAH, Citémétrie, a également constaté un nombre croissant de boîtes à clés sur la ville de Calais lors de son relevé de terrains parmi les copropriétés.





72%
Août 95 %
Jan: 48%

€1,026

Août 1 611€

Jan: €572

49

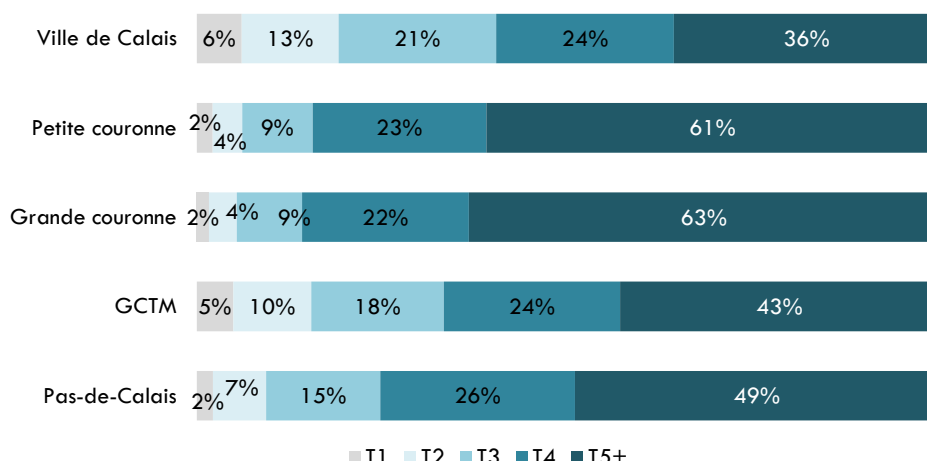
Une majorité de maisons individuelles en périphérie, une offre en collectif localisée en centralité

Le Grand Calais Terres & Mers est un territoire majoritairement composé de logements individuels (63 %). Le caractère périurbain de la 1^{re} couronne et le caractère rural des communes de la grande couronne expliquent la quasi-exclusive offre monotypée de maisons individuelles sur ces territoires comme à Pihen-lès-Guînes (100 %) Les Attaques (97 %), Coulogne (93 %). Au regard de la prépondérance de logements individuels à l'échelle du territoire, le parc de résidences principales est composé à 67 % de grandes typologies (T4 et plus). La ville-centre offre une diversité de typologies plus importante, en lien avec des formes collectives plus présentes (la moitié des logements collectifs de l'Agglomération) et de plus petite taille que les maisons individuelles. Ainsi, Calais compte près de 20% de T1-T2 et 21% de moyennes surfaces (T3).

Même si le logement individuel reste majoritaire, sur la période récente, l'évolution des formes urbaines atteste d'une diversification du parc de logements. Dans la petite couronne, le taux d'évolution annuel de logements collectifs entre 2012 et 2017 est de +3,6% selon l'INSEE. La diversification de l'offre de logements vers de plus petits logements est un enjeu majeur, elle permettra de répondre à la fois à la nécessité d'une moindre consommation foncière, et aux besoins des petits ménages, de plus en plus nombreux sur le territoire. Les petites typologies sont un produit logement qui permet, notamment, de répondre au début de parcours résidentiel des jeunes.

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2017

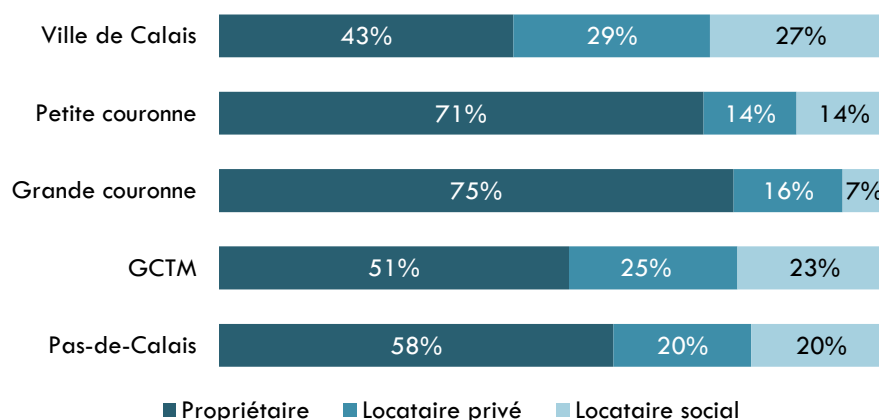


A l'instar de la situation départementale, la propriété occupante reste le statut d'occupation majoritaire au sein du Grand Calais Terres & Mers. Néanmoins cette part est moins élevée qu'à l'échelle départementale avec 51 % de propriétaires occupants (contre 58% pour le 62). Au sein de la ville-centre, la fonction locative reste dominante avec 56% de ménages locataires, répartis de manière quasi équivalente entre le parc locatif privé et le parc locatif social. Les nombreuses situations de précarité au sein de la ville-centre se concentrent majoritairement au sein de ces 2 segments de parc, elles rendent difficiles les parcours résidentiels ascendants au sein de la polarité. Cette offre locative fortement développée permet donc de répondre à de nombreux besoins sur le territoire, néanmoins il faut rester très vigilant sur la qualité de cette offre sur le segment privé (cf. partie ci-après).

A l'inverse, près des trois-quarts des ménages qui résident en périphérie sont des propriétaires occupants en lien avec l'offre de logements à très large dominante d'individuel.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2017

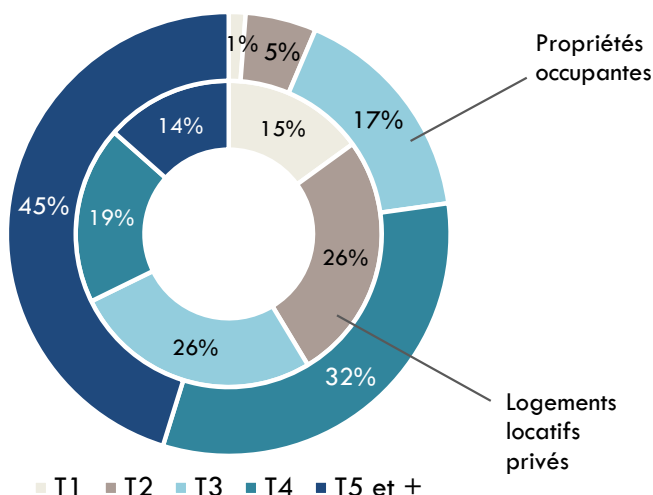


Le graphique n'inclut pas une part de 2 % de ménages logés gratuitement).

Au sein du parc privé de l'intercommunalité, les propriétés occupantes sont principalement des logements de grande taille (77 % de T4 et plus selon les données FILOCOM en 2017). La répartition par typologie du nombre de logements locatifs privés est plus équilibrée selon, avec une prédominance des T2 et T3 représentant chacun un peu plus du quart des résidences principales du parc locatif privé.

Typologie des propriétés occupantes et logements locatifs privés de la CAGCTM

Source : Filocom 2017

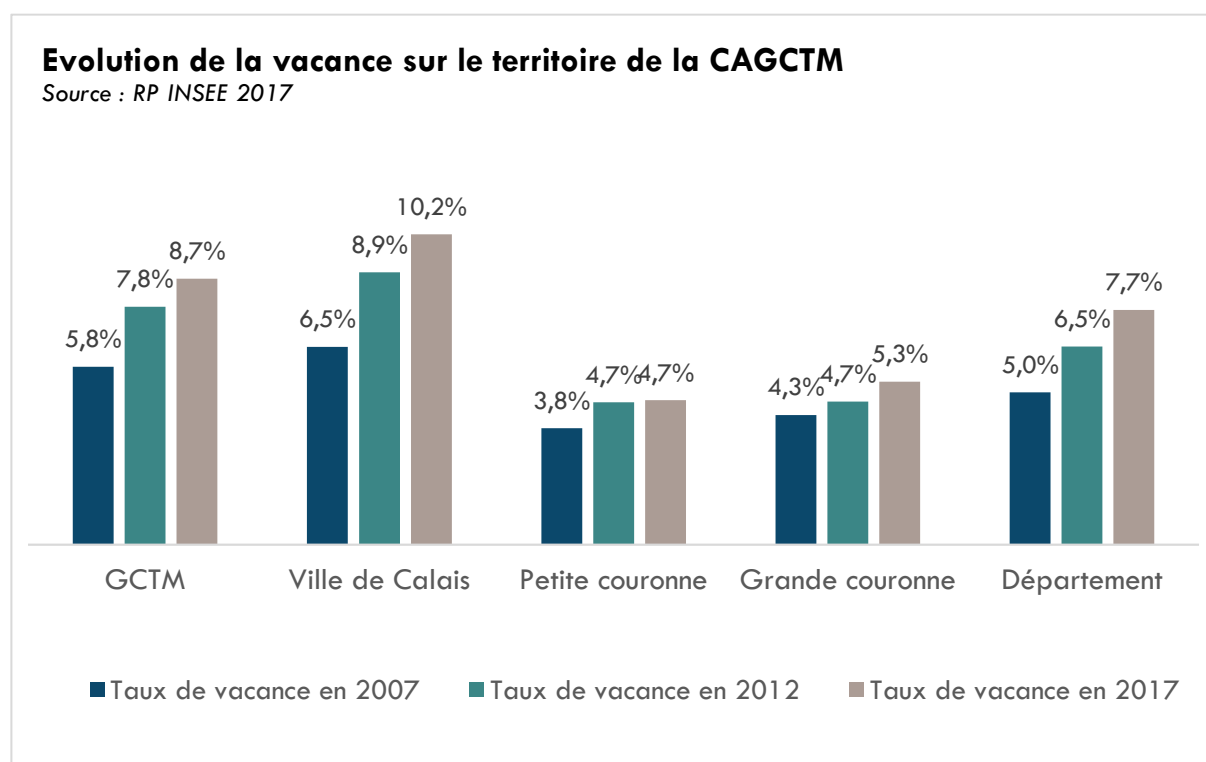


D'importants besoins d'intervention sur le parc existant malgré un fort investissement des collectivités

Des situations de vacance contrastées entre les territoires de l'Agglomération

En 2017 selon l'INSEE, le taux de vacance résidentielle s'élève à 8,7% sur le territoire, soit 4 300 logements. Depuis 2007, la problématique de vacance s'est accrue au sein du parc de logements de la Communauté d'agglomération, avec une hausse de près de 3 points en une décennie. A l'échelle départementale, la proportion de la vacance est inférieure (7,7 % selon les données de l'INSEE) mais également en hausse sur la période étudiée.

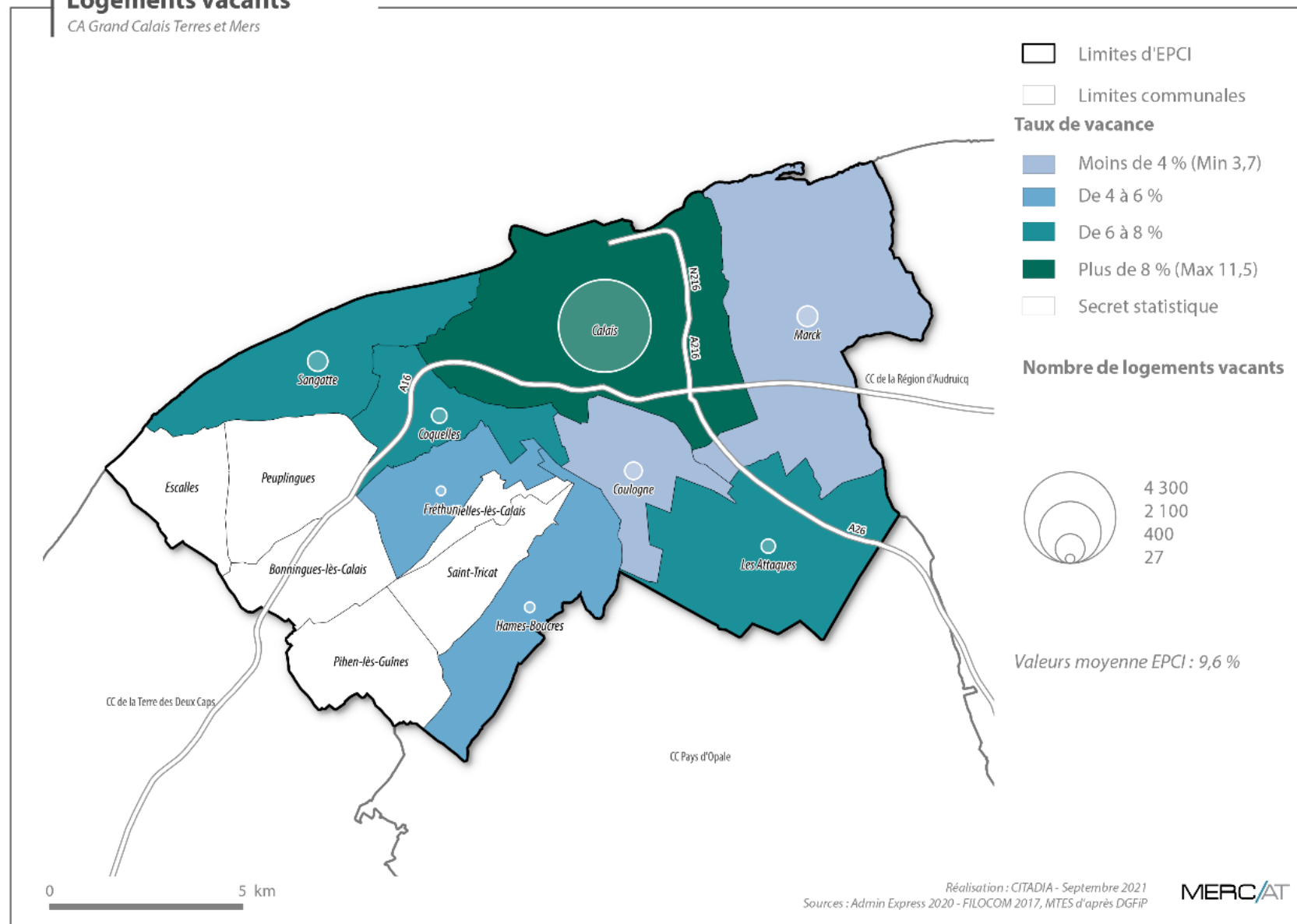
L'évolution croissante de la vacance au sein de l'intercommunalité traduit une détente progressive du marché immobilier : les propriétaires dans le segment de l'habitat ancien rencontrent des difficultés pour vendre leurs biens.



Précision méthodologique : la carte ci-dessous et les analyses menées ont été réalisées avec les données FILOCOM qui permettent d'avoir une analyse plus fine du phénomène.

Logements vacants

CA Grand Calais Terres et Mers



Une majorité de communes rurales, notamment au sud-ouest du territoire, présentent des taux de vacance extrêmement faibles, signe d'une tension plus forte sur le marché immobilier : à Marck (3,7 %), Coulogne (3,9 %), Fréthun (4,7 %).

Les communes de Sangatte (6,2 %), Coquelles (6,2 %) et les Attaques (6,5 %) maintiennent des taux de vacance maîtrisés autour des 6 %, avec des distinctions sur la nature des biens inoccupés au sein du parc.

Enfin, avec 4 263 logements vacants en 2017, la ville-centre concentre une partie importante du phénomène de vacance à l'échelle de l'agglomération, notamment 89 % des logements vacants depuis plus de deux ans. Au sein de la commune, la vacance est importante en centre-ville, notamment dans les quartiers de Saint-Pierre et Calais Nord. Les secteurs les plus concernés par cette problématique localisent une part importante de logements dégradés. Les différentes opérations de renouvellement urbain menées dans le cadre du PNRQAD ainsi que l'OPAH-RU lancée en octobre 2021 constitue des dispositifs d'appui pour résorber la vacance. L'OPAH-RU ne fixe pas d'objectif de reconquête de logements vacants en tant que tel mais la Ville de Calais porte sur ses fonds propres une prime de sortie de vacance pour les logements vacants depuis plus de 5 ans (objectifs de 10 logements).

Communes (Source : RP INSEE 2017)	Taux d'évolution annuel des logements vacants 2007- 2017	Nombre de logements vacants annuels
Les Attaques	10,2%	5
Bonningues-lès- Calais	-2,3%	-1
Calais	2,8%	95
Coquelles	-5,7%	3
Coulogne	1,0%	1
Escalles	-7,4%	-1
Fréthun	-6,5%	-1
Hames-Boucres	4,3%	1
Marck	3,6%	5
Nielles-lès-Calais	14,8%	1
Peuplingues	3,7%	1
Pihen-lès-Guines	0%	0
Saint-Tricat	19,8%	2
Sangatte	1,9%	3



Rue de la Pomme d'Or - Calais



Rue Auber - Calais



Rue Van Grutfen – Calais

Crédits photographiques : MERC/AT



Rue des Communes - Calais

Un phénomène de vacance marqué au sein des logements collectifs de Calais

Rappel méthodologique - Les différents types de vacance

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

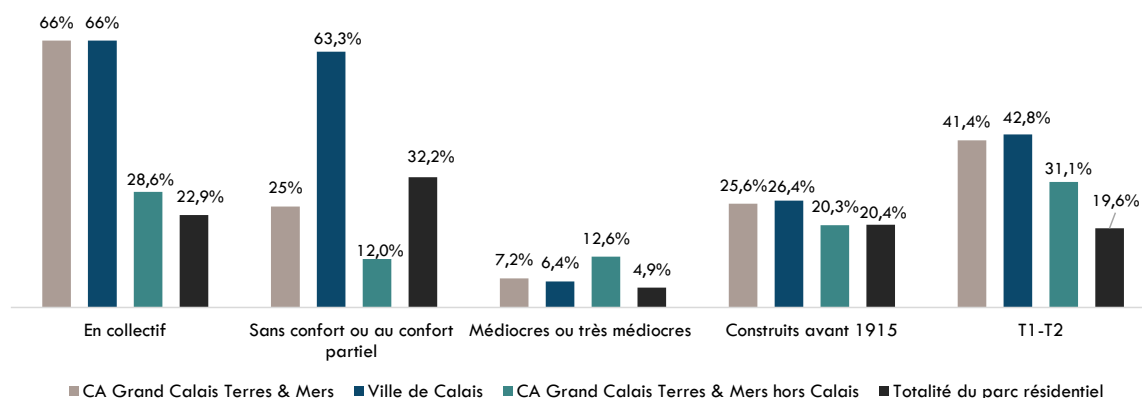
- La vacance conjoncturelle, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Elle peut concerner un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants).

Le traitement des données fiscales effectué sur les fichiers **FILOCOM 2017** permet de déterminer avec précision les caractéristiques du parc de logements vacants. **Selon ces données, 4 858 logements sont référencés comme vacants en 2017, soit 9,6 % du parc total de logements.**

Ainsi, à l'échelle de l'intercommunalité, **41,4 % des logements vacants sont des petites typologies**, bien que ces dernières ne représentent que 19,6 % de l'ensemble du parc résidentiel. **Deux tiers des logements inoccupés sont des logements collectifs dans la ville de Calais.** Cette tendance peut s'expliquer par le *turnover* plus important qui caractérise les petites typologies en collectif. De plus, le parc collectif du centre-ville construit lors de la reconstruction est vieillissant. Les investissements importants nécessaires à la réalisation de travaux ont pu justifier une mise en vacance des biens de la part de propriétaires qui n'ont pas les moyens financiers pour ces réalisations. La tendance est moins marquée dans le reste de l'EPCI, où la problématique concerne principalement l'habitat individuel. A l'échelle de l'intercommunalité, 26 % des logements ont été construits avant 1915.

Caractéristiques du parc vacant par comparaison avec le parc résidentiel

Source : FILOCOM 2017



De forts enjeux d'intervention portent sur les 36 % de logements vacants depuis plus de deux ans, soit 1 761 logements. Au sein du parc, les 7,2 % de logements vacants considérés comme médiocres ou très médiocres au classement cadastral constituent également "noyau dur" de la résorption.

Un taux de vacance qui semble se stabiliser sur la période récente

Rappel méthodologique – Les données LOVAC (Logements Vacants)

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2021 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers Fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

En 2021, selon les données LOVAC, 3 677 logements sont vacants au sein du parc privé de la Communauté d'agglomération du Grand Calais Terres & Mers, soit 9,6 % du parc. Parmi ces logements vacants, 34 % sont inoccupés depuis plus de deux ans (1 244 unités au total). Parmi l'ensemble des biens vacants, la part des logements individuels s'élève à 43 % pour 47 % de logements collectifs. Plus du tiers des logements individuels inoccupés ont été construits durant la période de la reconstruction, entre 1945 et 1970. La période de construction des logements collectifs vacants est plus récente, plus de la moitié des ont été construits entre 1945 et 1990.

Un taux important de logements potentiellement indignes dans la ville-centre

Rappel méthodologique – Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Les fichiers de logement communaux FILOCOM constituent un outil de repérage des logements en situation « d'indécence » : ce sont les séries statistiques du Parc Privé Potentiellement Indigne publiées par l'ANAH et le ministère de la transition écologique et solidaire. La loi du 31 mai 1990 définit l'habitat indigne comme : « les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». (Source : Anil).

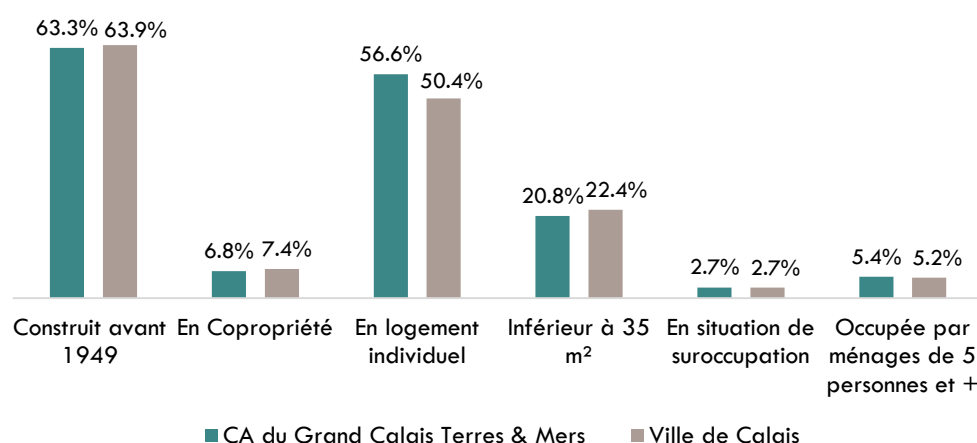
Plus un logement est ancien et ses résidents précarisés, plus les perspectives d'indignité sont élevées, car il est probable que les propriétaires n'aient pas récemment réalisé des travaux de rénovation

La ville-centre localise en effet un parc de la reconstruction vieillissant, et les niveaux de revenus de ses résidents limitent les perspectives de rénovation.

Les logements du Parc Privé Potentiellement Indignes (PPPI) constituent un segment stratégique de l'intervention en faveur du renouvellement du parc. **A Calais en 2015, 3 105 logements ont été identifiés comme potentiellement concernés par une situation d'indignité, soit 85 % des PPPI de la Communauté d'agglomération.** Ce volume correspond à environ **14 % de l'ensemble du parc privé de la ville de Calais.** A l'échelle de Grand Calais Terres & Mers, cette proportion est inférieure : **11 % des logements du parc privé sont potentiellement en situation d'indignité.** Les résidents des logements potentiellement indignes sont principalement des locataires, population de résidents la plus précarisée. **En 2017, 39 % des locataires du parc privé calaisien vivaient en dessous du seuil de pauvreté** selon les données FILOCOM. Au sein de la commune, les propriétaires occupants ne constituent qu'un quart des ménages résidents de logements potentiellement indignes.

Caractéristiques du parc PPPI

Source : PPPI 2015



Près des deux tiers des logements PPPI ont été construits avant 1949. La part des logements potentiellement indignes en copropriété reste restreinte et plus de la moitié des logements identifiés par l'Anah en dehors de Calais sont des maisons individuelles. Les petits logements sont faiblement représentés au sein du parc PPPI et la problématique d'indignité ne semble pas se cumuler avec des situations d'occupation inadaptée du parc de logement sur le territoire.

Au sein du parc PPPI intercommunal, 10 % des logements constituent le « noyau dur » de l'indignité (354 logements au total). Ce segment est constitué des logements les plus anciens, occupés par les ménages les plus précarisés économiquement. Plus de huit logements PPPI « critiques » sur dix sont localisés au sein de la ville de Calais. Face à ces situations d'indignité, la ville de Calais et Grand Calais Terres & Mers ont engagé des dispositifs de résorption de l'habitat dégradé et de lutte contre le mal-logement.

« Malgré l'ampleur de la mobilisation nécessaire, il est essentiel de cibler les aides à la rénovation à Calais, car la commune concentre le volume le plus important d'habitat dégradé de l'agglomération. »

Vincent LERAY, Directeur Général des Services au Grand Calais Terres & Mers, Comité technique du PLH en novembre 2021

Un majorité de petites et moyennes copropriétés, concentrées sur la ville-centre

Selon le Registre National des Copropriétés (RNC), **271 copropriétés sont localisées sur le territoire du Grand Calais Terres & Mers en 2022. La quasi-totalité de ces copropriétés sont localisées à Calais : 254 sur 271, soit 94 % du parc en copropriété de l'intercommunalité.**

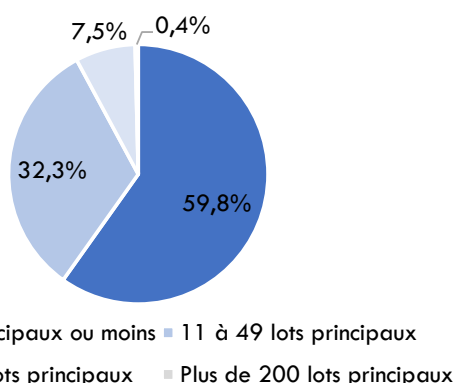
Les copropriétés de la ville-centre sont **majoritairement des petites et moyennes copropriétés** : 94 % sont composées de moins de 50 lots, 60 % sont composées de moins de 10 lots (152 unités).

De plus, une part importante des copropriétés ne sont pas accompagnées par un syndicat professionnel, ce qui peut accentuer les difficultés de gestion administrative et financière et freiner la réalisation de travaux de rénovation :

- 34 % sont sans syndicat (soit 87 unités)
- 6 % disposent syndicat non professionnel, bénévole ou coopératif
- 59 % sont accompagnées par un syndicat professionnel.

Répartition des copropriétés de Calais selon le nombre de lots principaux

Source : RNC 2022

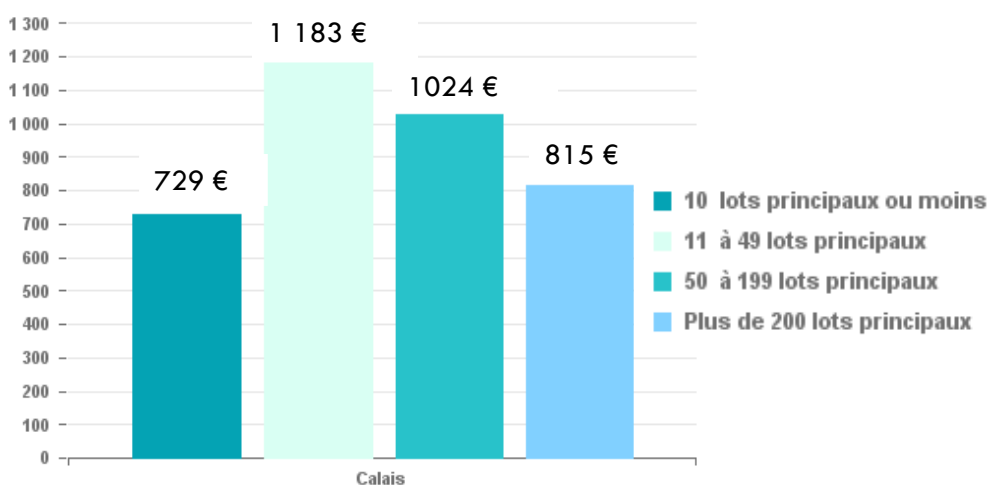


Parmi les **103 copropriétés qui ne disposent pas d'un syndicat professionnel, 83 % (85 unités) sont de petites copropriétés de moins de 11 lots.** En 2022 à Calais, selon le Registre National des Copropriétés, **une copropriété fait l'objet d'un arrêté et deux sont sous administration provisoire.**

Près du tiers du parc de logements en copropriétés (80 unités) a été construit entre 1949 et 1960, durant la période de la reconstruction, à l'issue de la Seconde Guerre Mondiale et de la destruction de la majeure partie du centre-ville de Calais. De plus, 11 % du parc ont été construits durant la première moitié du XXème siècle. La part du parc récent, livré après 2001, est relativement restreinte (9 % soit 23 copropriétés). Au regard de l'ancienneté du parc en copropriétés sur la ville-centre, un enjeu de classement énergétique des logements demeure. Plus de 85 % du parc en copropriétés calaisien est caractérisé par une absence d'étiquette énergétique pour l'ensemble des bâtiments. Ainsi, seulement 4 copropriétés sont recensées comme performants énergétiquement avec l'ensemble de leurs bâtiments classés en DPE A, B ou C. Près de 12 % des copropriétés restantes (31 unités) disposent d'au moins un bâtiment en étiquette énergie D/E/F/G.

Montant des charges courantes moyennes par lot principal au sein des copropriétés de Calais

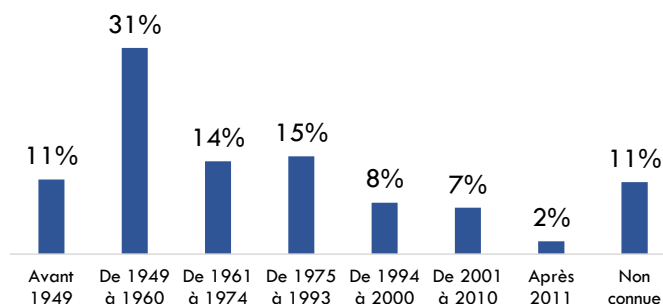
Source : RNC 2022



Les charges moyennes annuelles par lot principal au sein des copropriétés sont les plus élevées au sein des copropriétés de taille moyenne : 1 183€ pour les copropriétés de 11 à 49 lots principaux. Les charges au sein des petites copropriétés de moins de 10 lots sont plus restreintes, or, ces copropriétés sont majoritaires sur la ville-centre. Enfin, les charges moyennes pour les grandes et très grandes copropriétés s'élèvent respectivement à 1 024€ et 815€.

Période de construction des copropriétés de Calais

Source : RNC 2022



Des problématiques d'habitat dégradé au sein des copropriétés vieillissantes de calais

Rappel méthodologique – La fragilité des copropriétés

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

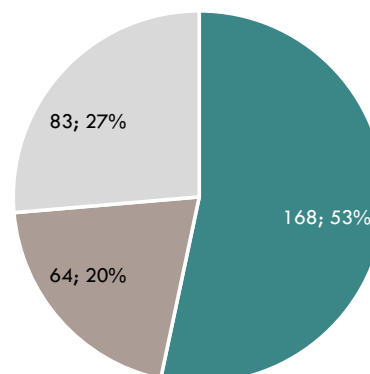
- Situation socio-économique des occupants : revenu, suroccupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre.
- Poids de la vacance structurelle : supérieure ou égale à 3 ans.
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale. Cet indicateur correspond à la moyenne des notes obtenues sur chaque critère de difficulté. Le système de notation permet de répartir les copropriétés au sein des quatre catégories suivantes : A, B, C et D. La catégorie A comprend les copropriétés au plus faible potentiel de fragilité. La catégorie D comprend les copropriétés avec le potentiel de fragilité le plus élevé.

En 2015, 315 copropriétés ont été identifiées comme présentant de potentiels signes de fragilité sur le territoire de la CAGCTM (catégories B à D), selon l'Observatoire des copropriétés de l'Anah. Calais concentre 96 % de ces copropriétés. Près d'un tiers des copropriétés les plus fragiles ont été construites avant la Seconde-Guerre Mondiale. Dans le quartier Calais Nord de la ville centre, une partie des propriétés ont pu être construites grâce au dispositif des "Immeubles Rationnels Préfinancés" lors de la Reconstruction. L'Etat a avancé les frais de réalisation des produits immobiliers. Le remboursement ultérieur du financement est effectué par les coopératives de ménages ayant perdu leur logement durant la guerre. Ce processus de remboursement « à rebours » sur plusieurs années a pu limiter les initiatives de rénovation des logements.

Répartition des copropriétés identifiées par critère de difficulté

Source : Données ANAH 2015



■ famille B ■ famille C ■ famille D





Petites copropriétés de Calais Nord se trouvant dans des états d'entretien différenciés dus au découpage par « cage d'escalier » / courives qui ne génère pas la même réalisation de travaux de réhabilitation / entretien sur tout le linéaire bâti. Crédits photographiques : MERC/AT

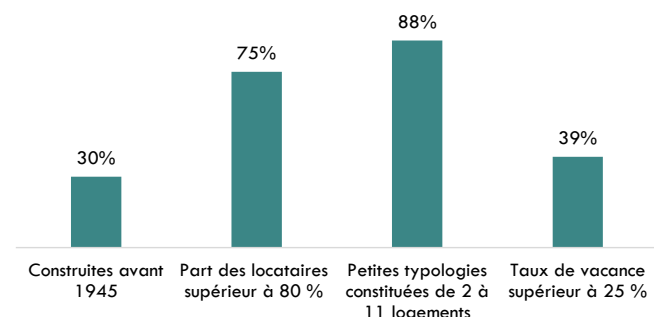
A l'échelle de Calais, les copropriétés sont principalement localisées sur le centre-ville, au sein des quartiers concernés par l'OPAH-RU 2021, notamment à Calais Nord et Saint-Pierre. Cependant, à l'échelle de l'intercommunalité, les données analysées doivent être relativisées, notamment au regard du poids de la commune de Calais au sein d'une Communauté agglomération où le logement individuel reste la forme urbaine dominante.

La famille D, la plus fragile, comprenait 83 copropriétés en 2015, soit 27 % des copropriétés identifiées. Ces copropriétés sont quasi-exclusivement localisées à Calais, et notamment en centre-ville.

De plus, les copropriétés de catégorie D identifiées sont caractérisés par un taux de propriétaires occupants assez faible, avec une problématique de vacance marquée. Enfin, elles sont principalement de petite taille : près de 9 copropriétés de famille D sur 10 sont constituées de moins de 11 logements.

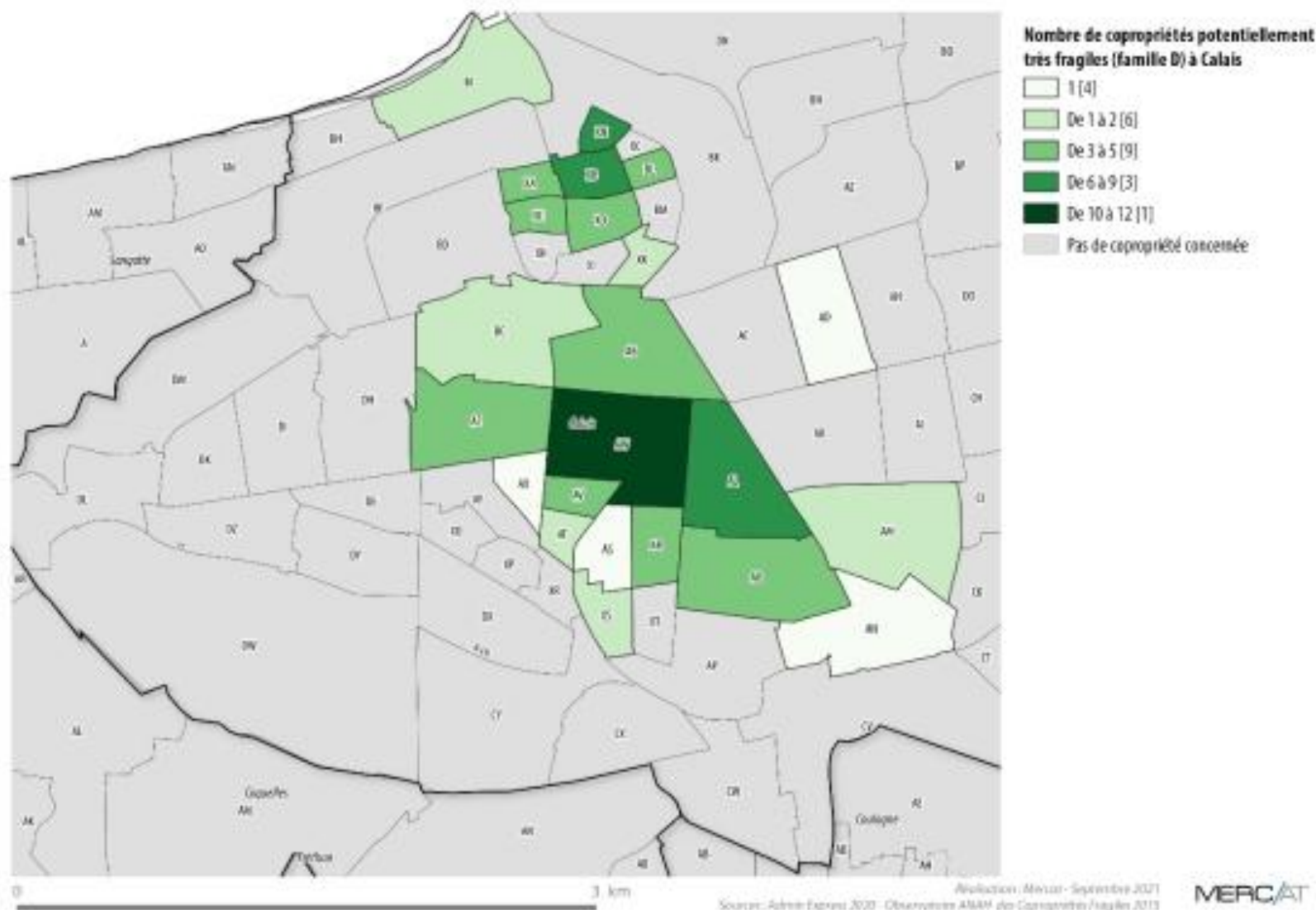
Synthèse des caractéristiques des copropriétés de famille D

Source : ANAH 2015



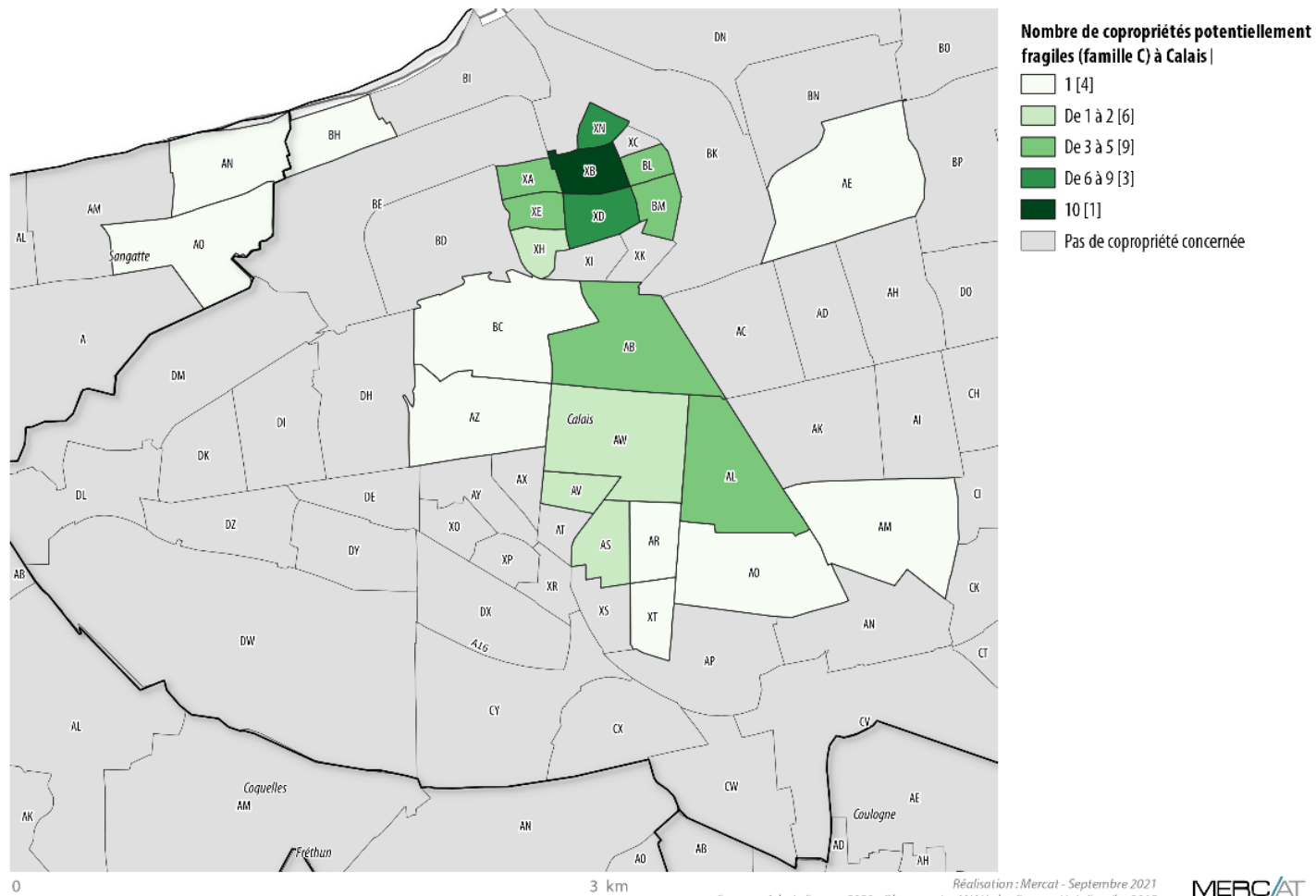
Nombre de copropriétés potentiellement très fragiles (famille D) à Calais

CA Grand Calais Terres et Mer



Nombre de copropriétés potentiellement fragiles (famille C) à Calais

CA Grand Calais Terres et Mers



Enfin, 64 copropriétés de famille C ont été identifiées : elles présentent des signes de fragilité moindres. **Quatre de ces copropriétés sont localisées en dehors de la ville centre** : deux à Sangatte, une à Coquelles et une à Marck.

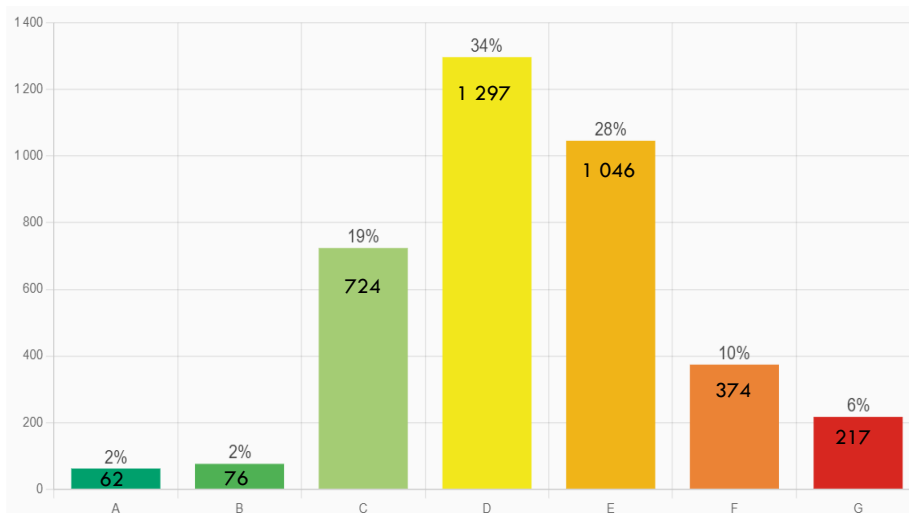
La quasi-totalité de ces copropriétés sont de **petite taille et comprennent entre 2 et 11 logements**. Elles sont **caractérisées par un taux de propriété occupante relativement faibles** (15 copropriétés ont des taux de propriété occupante supérieurs à 20 %) et à un phénomène de vacance maîtrisé.

Une part importante de logements éconergivores abritant des situations de précarité éconergétique

Sur le territoire, selon l'INSEE, **49 % des logements ont été construits avant 1970 et la première loi de réglementation thermique de l'habitat (1974)**. L'évaluation de L'ADEME basée sur une analyse de 1 637 DPE de logements constate que **78% du parc de logements de l'intercommunalité sont éconergivores. Cette part s'élève à 80% pour la ville de Calais.**

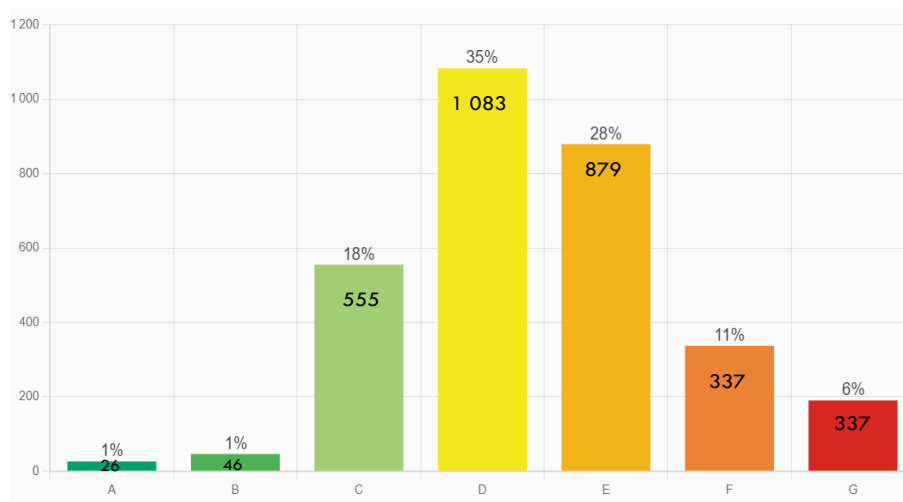
Répartition des étiquettes DPE au sein du parc intercommunal

Source : Observatoire de l'ADEME 2022



Répartition des étiquettes DPE au sein du parc de Calais

Source : Observatoire de l'ADEME 2022



La présence de ménages peu solvables au sein de logements éconergivores, et la **conjoncture nationale de hausse des prix de l'énergie aggravent les situations de précarité éconergétique**. Selon la définition de l'Observatoire National de la Précarité Éconergétique (ONPE), une personne est en situation de précarité éconergétique lorsqu'elle « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Selon les données ONPE 2021, **près de 8 500 ménages sont en situation de précarité éconergétique face au logement à l'échelle intercommunale, soit 20 % des résidences principales du territoire.**

La ville-centre concentre plus des trois-quarts des situations de précarité énergétique liées au logement de l'intercommunalité, notamment car elle localise une population plus paupérisée que la moyenne intercommunale. Cependant, plus d'un ménage sur dix demeure vulnérable face à la consommation énergétique de son logement au sein des communes des Attaques, de Bonningues-lès-Calais, Coulogne, Escalles, Hames-Boucres, Peuplingues et Pihen-lès-Guînes. De plus, **14 % des ménages sont en situation de précarité liée à la mobilité quotidienne en voiture à l'échelle intercommunale** (près de 11 000 ménages), face à un contexte accru de tension des prix des carburants.

Source : ONPE 2021

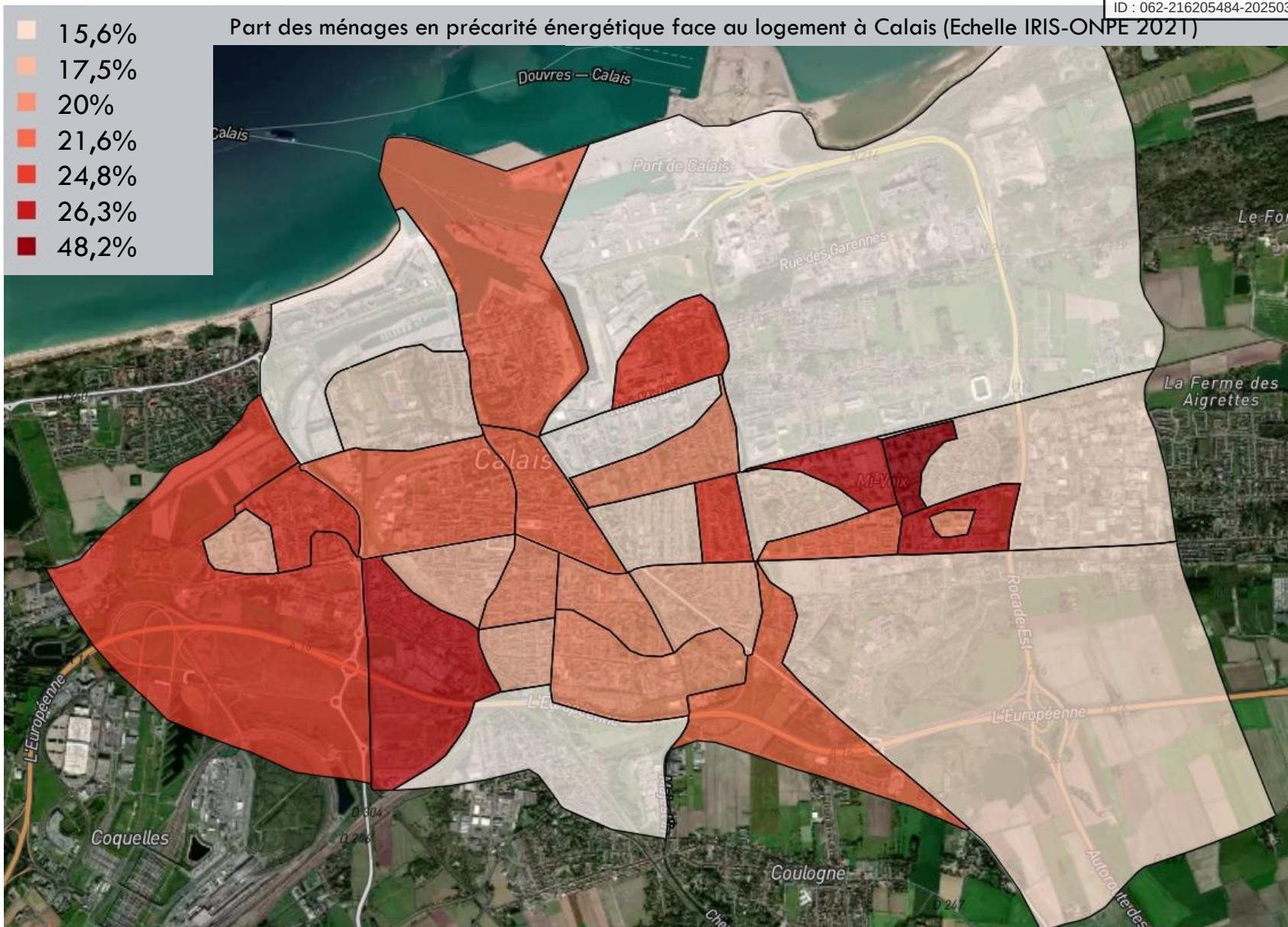
	Part des ménages en situation de précarité énergétique liée au logement	Part des ménages en situation de précarité énergétique liée à la mobilité quotidienne en voiture
Les Attaques	14%	11%
Bonningues-lès-Calais	14%	8%
Calais	21%	15%
Coquelles	9%	7%
Coulogne	13%	9%
Escalles	25%	18%
Fréthun	8%	6%
Hames-Boucres	11%	10%
Marck	10%	8%
Nielles-lès-Calais	6%	5%
Peuplingues	14%	12%
Pihen-lès-Guînes	12%	7%
Saint-Tricat	9%	11%
Sangatte	9%	10%

A Calais, selon les données de l'ONPE 2021, **6 865 ménages sont en situation de précarité face au logement en 2021, soit 21 % des ménages**. Plus du quart des ménages sont fragilisés par le coût énergétique de leur logement au sein des secteurs du Fort-Nieulay Vauban et Tunis (26 % des ménages), Calais Cailloux (27 % des ménages) et Matisse Toulouse Lautrec (26 % des ménages). **Au sein du secteur Mouchotte, près d'un ménage sur deux est en situation de précarité énergétique face à son logement, pour 36 % dans le secteur Rodin.**

En valeur absolue, le volume de ménages concernés par cette problématique est conséquent en secteurs d'OPAH-RU :

- Plus de 500 ménages sur le secteur Calais Nord,
- 450 ménages sur le secteur Fontinettes,
- 550 ménages sur le secteur Mouchottes.

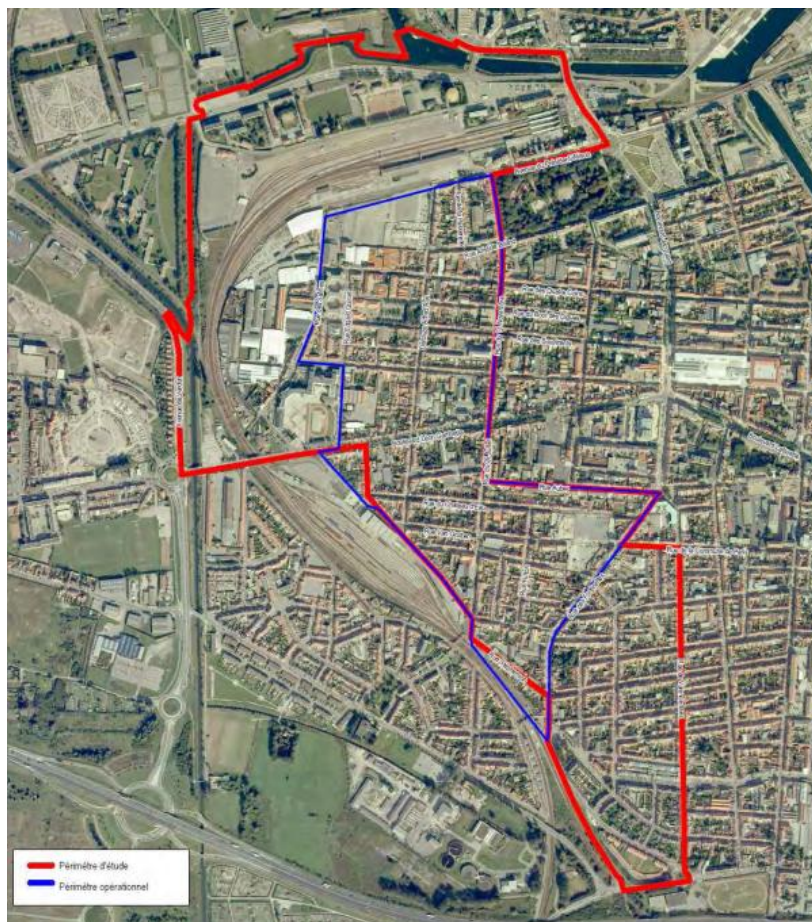
Face à ces besoins d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, et afin de rénover les logements énergivores du territoire, la collectivité a mis en place plusieurs dispositifs faveur du renouvellement du parc de logements.



Une importante montée en compétences des collectivités avec l'articulation de plusieurs dispositifs d'intervention et d'accompagnement

Le PNRQAD, un cadre d'intervention sur un secteur stratégique de la ville-centre

En 2011, la commune de Calais a signé une convention avec l'Etat dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, afin de réhabiliter le quartier Saint-Pierre et réhausser l'attractivité du centre-ville. **Le périmètre d'action du programme « Fontinettes-Vauxhall » retenu par le PNRQAD est à la fois stratégique et symbolique pour la collectivité.** C'est un quartier central caractérisé par la prédominance d'un tissu bâti déqualifié, ainsi que le lieu historique de l'activité dentellière industrielle calaisienne.



Périmètre de l'opération Vauxhall-Fontinettes, source : Dossier de presse PNRQAD

Le projet vise réhabilitation de la qualité paysagère, du réseau d'espaces publics et de l'offre de logements en centre-ville. En 2012, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été déployée au sein du périmètre (avec 6 réalisations) et un plan de restauration des façades a permis la rénovation de 254 façades. De plus, **le PNRQAD s'inscrit dans une logique de valorisation patrimoniale.** La Cité Internationale de la mode et de la dentelle a été inaugurée dans le quartier en 2009, sur le site des anciennes usines Boulard. **Le renouvellement du quartier participe à renforcer sa vocation de "vitrine" pour le centre-ville, en accord avec les ambitions de développement touristique de la municipalité.**

Les objectifs du PNRQAD tels que présentés sur le site internet de la mairie de Calais sont les suivants :

- La transformation profonde des friches « Bellier » et « Arnett » pour redonner aux habitants un cadre de vie agréable,
- La démolition d'une quarantaine de logements,
- La construction de 126 logements, ainsi que d'une résidence sénior,
- La création de nouveaux espaces publics de vie, de promenade et de respiration dans le quartier avec la réalisation d'espaces verts dédiés aux riverains et aux piétons.

Afin d'atteindre ces objectifs, l'enveloppe globale prévisionnelle de 28 millions d'euros du projet a été déclinée selon la répartition suivante entre 2011 et 2018 :

- Bailleurs sociaux : 6,7 millions d'euros,
- Ville de Calais : 6,35 millions d'euros,
- ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) : 4,3 millions d'euros,
- ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : 2,8 millions d'euros,
- Région Nord-Pas de Calais : 2,4 millions d'euros,
- Etat : 400 000 euros,
- Autres financeurs : 5,5 millions d'euros.

En complément de la stratégie de renouvellement résidentielle initiée par le PNRQAD, une OPAH RU multisite a été déployée sur le secteur de Saint-Pierre et de Calais Nord.

La poursuite de l'intervention sur le parc existant se traduit par l'OPAH-RU 2021-2026

En septembre 2021, la commune de Calais s'est engagée dans un dispositif d'OPAH-RU d'une durée de 5 ans, en partenariat avec l'opérateur Citémétrie. **Les objectifs du dispositif ont été actualisés lors d'un avenant en septembre 2022 afin de répondre au mieux à la demande exprimée sur le territoire** et d'ajuster l'enveloppe budgétaire non consommée de la première année sur le temps restant du dispositif. Les objectifs revus de l'OPAH-RU sont ainsi les suivants :

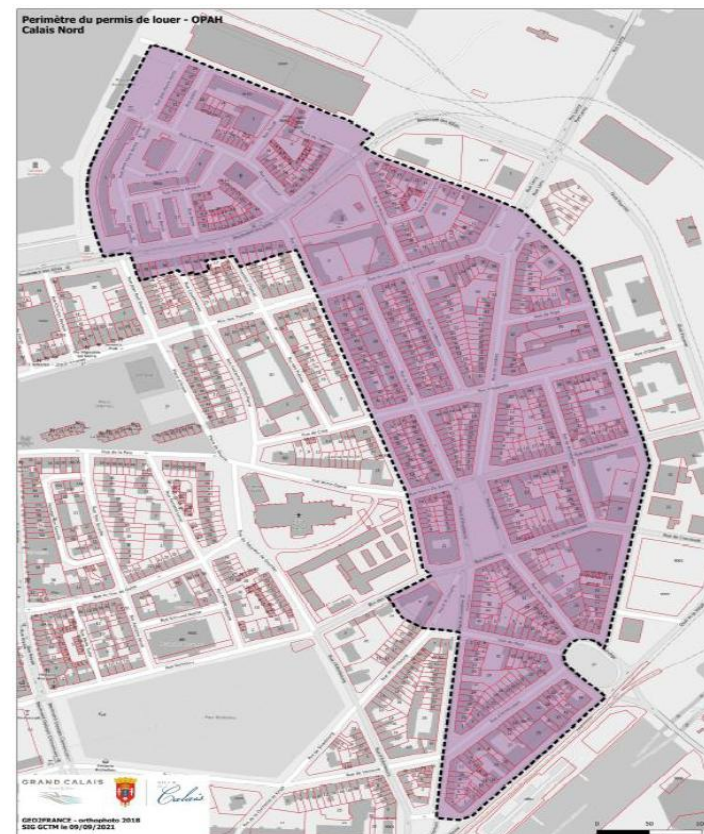
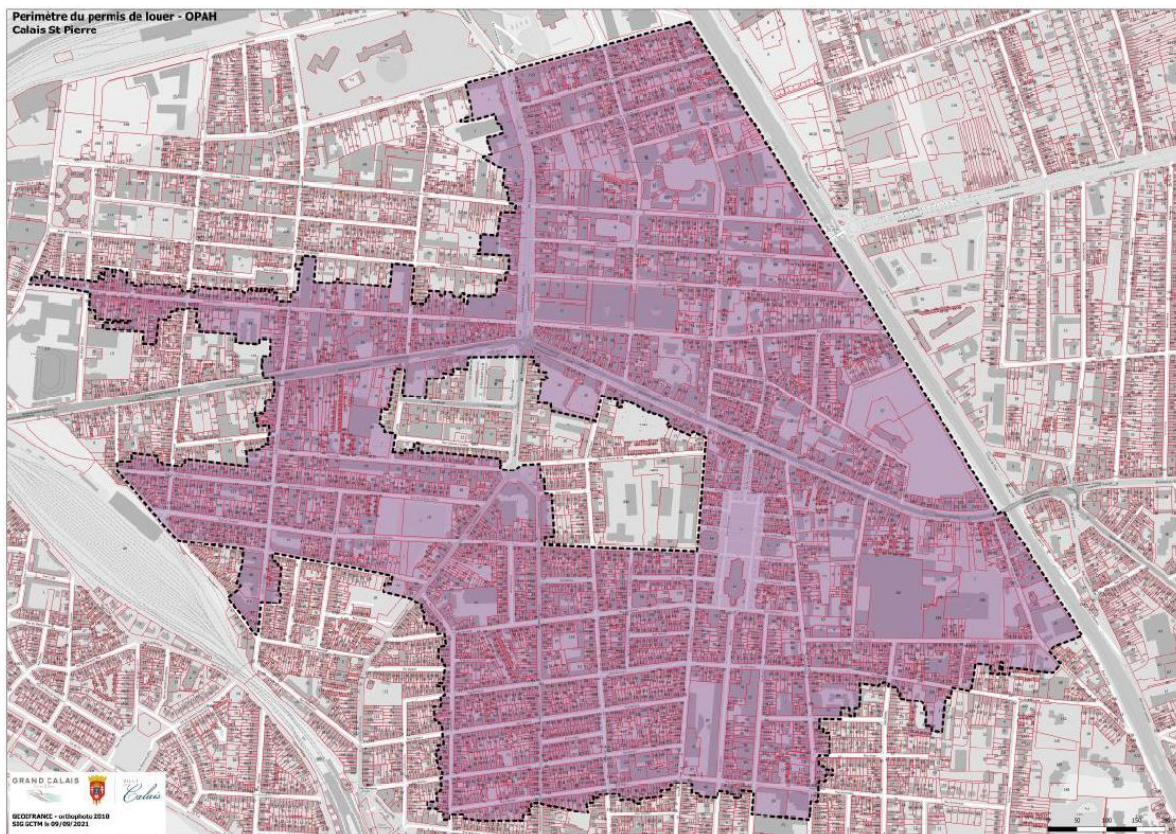
Pour les propriétaires occupants :

- 50 dossiers précarité énergétique
- 8 dossiers de sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)
- 14 dossiers de rénovation énergétique globale (grosse dégradation)
- 16 dossiers d'adaptation du logement pour faciliter l'autonomie du ménage

Pour les propriétaires bailleurs :

- 24 dossiers précarité énergétique
- 6 dossiers de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- 5 dossiers de transformation d'usage
- 5 dossiers d'expérimentation Façade

Au total, le dispositif doit ainsi permettre d'accompagner 144 ménages vers la réhabilitation de leur bien. Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU est déployé sur les secteurs de Saint-Pierre et Calais Nord, et présenté sur les cartes ci-dessous.



Périmètres des secteurs Saint-Pierre et Calais Nord. Source : Bilan d'OPAH-RU- Citémétrie 2022

Durant la première année du dispositif, 167 contacts ont été réalisés auprès des ménages, dont 88 Propriétaires Occupants (PO) et 79 Propriétaires Bailleurs (PB). **En octobre 2022, les objectifs pour les propriétaires occupants ont été atteints à 40 %**, avec 6 demandes de subvention accordées, strictement pour des travaux de rénovation énergétique. Cependant, un volume conséquent de **10 dossiers étaient toujours en cours de traitement**.

	Objectif année 1	Accordé	Déposé	En cours
Propriétaire Occupant	15	6	2	10
logements indignes ou très dégradés	4	0	0	1
logements traités en sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)	2	0	0	0
travaux de rénovation énergétique globale	5	6	2	6
aide pour l'autonomie de la personne	4	0	0	3

Source : Bilan du dispositif COPIL du 13/10/2022-Citémétrie.

L'atteinte des objectifs pour les propriétaires bailleurs est moindre, avec 2 dossiers traités (4 logements au total) sur un objectif de 16 dossiers accordés, soit un taux d'atteinte à 13 %. L'accompagnement financier et technique prodigué dans le cadre du dispositif a permis la réalisation d'un dossier de travaux de rénovation énergétique global et d'une aide pour la transformation de l'usage du bien.

	Objectif année 1	Accordé	Déposé	En cours
Propriétaire Bailleur	16	2*	2*	2
logements indignes ou très dégradés	10	0	2	0
travaux de rénovation énergétique globale	1	1	0	2
logements traités en sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)	2	0	0	0
aide pour la transformation d'usage	3	1	0	0

Source : Bilan du dispositif COPIL du 13/10/2022-Citémétrie. *4 logements au total.

En parallèle, **la commune de Calais a déployé des subventions complémentaires afin d'accompagner la montée en puissance du renouvellement urbain du centre-ville**. Les cinq aides suivantes ont été proposées par la commune sur fonds propres et indépendantes de l'ANAH afin d'atteindre un objectif de réhabilitation pour 148 immeubles, soit 433 logements :

- 10 primes « sortie de vacance » de plus de 5 ans,
- 5 accompagnements à la maîtrise d'œuvre pour les réhabilitations lourdes pour les propriétaires occupants,
- 75 primes pour les travaux liés au Permis de Louer,

- - 8 primes aux travaux monopostes,
- - 65 primes aux ravalements de façade.

Au total, trois ménages ont bénéficié de l'aide ciblée sur le ravalement de façade, huit visites ont été réalisées par les techniciens de la commune. De plus, cinq dossiers ont été déposés et accordés pour la réalisation de travaux permettant la mise en conformité du bien en accord avec les prérogatives du Permis de Louer.



Projet de création d'un logement T3 de 115 m² au sein d'une ancienne cellule commerciale, en cours de traitement dans le cadre de l'OPAH en octobre 2022. Source : Bilan du dispositif COPIL du 13/10/2022-Citémétrie.

Au global, l'aide moyenne sollicitée afin de réaliser des travaux dans le cadre des dispositifs de renouvellement urbain s'est élevée à 8 721 € entre octobre 2021 et octobre 2022, et 1 416 € pour une subvention de la Ville. **Ainsi, 1 € investi par la Ville de Calais a permis de générer 14 € de travaux sur le territoire. Les entreprises sollicitées pour la réalisation des travaux étaient très majoritairement domiciliées à Calais (71 %) ou sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres & Mers.** Afin d'accompagner l'engagement politique de la commune en faveur du renouvellement urbain, plusieurs actions de communication ont été réalisées : parution d'un article « Autonomie » dans le journal « Calais Mag », création d'un tract « autonomie » et réflexion initiée sur un guide pratique destination des artisans et opérateurs de la rénovation.

La commune de Calais est lauréate du dispositif « Action Cœur de Ville depuis 2018 ». A l'échelle du quartier Saint-Pierre, le programme Action Cœur de Ville (ACV) constitue un levier supplémentaire au PNRQAD, sur les volets logements et développement économique pour la période 2021-2023. **Les interlocuteurs qui pilotent le programme réorientent des ménages vers le dispositif d'OPAH-RU lorsque qu'il correspond à leur demande.** En parallèle, Action Logement collabore activement avec la ville de Calais. Le partenaire constitue un co-financeur majeur dans le cadre du dispositif d'OPAH-RU et un relai pour le montage de dossiers. **Une caisse d'avance des financements est également proposée à partir de la seconde année de l'OPAH-RU, grâce à une convention entre la ville de Calais et le groupe Tisserin.** Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH pourront bénéficier d'une enveloppe de 15 000 euros maximum, remboursables sur 10 ans (pour un total de 100 000 euros mobilisable au sein de la caisse).

Enfin, pour l'horizon 2022-2023, le dispositif d'OPAH-RU va évoluer afin de mieux cibler la rénovation du parc en copropriétés calaisien. Entre 2021 et 2022, la collectivité avait déjà défini un objectif d'aide aux syndicats de copropriétaires pour sept immeubles en situation de dégradation, sous procédure de Lutte contre l'Habitat Indigne ou en dégradation avérée. Un objectif de prévention auprès de 25 copropriétés (environ 150 logements) avait également été établi afin d'améliorer leur fonctionnement. **La commune de Calais s'est d'ores et déjà engagée dans ce travail d'accompagnement, via la réalisation d'observations de terrain auprès de 41 copropriétés entre 2021 et 2022** (repérage de l'état du bâti, prise de contact avec les occupants, distribution de courriers d'information).

De plus, parmi ces copropriétés des enquêtes ont été réalisées au sein de 130 logements où un enjeu d'accompagnement social du ménage avait été identifié, et dans 11 logements en état de vacance manifeste. Des contacts ont été pris avec cinq copropriétés afin de les accompagner dans leurs projets de structuration administrative et de travaux. Durant la suite du dispositif d'OPAH, le service Habitat de la commune de Calais a pour objectif **d'actualiser les fiches de suivi constituées pour les copropriétés reconnues comme dégradées. Des « fiches biens » ont également été constituées pour des logements concernés par des arrêtés d'insalubrité sur le périmètre de l'OPAH depuis 2009.** Des courriers seront envoyés auprès des propriétaires de ces biens afin d'informer les propriétaires sur les perspectives d'accompagnement disponibles (source : Bilan de l'OPAH-RU octobre 2022).

Ainsi, l'OPAH-RU constitue un outil stratégique pour le renouvellement urbain du centre-ville de Calais. En parallèle à ce dispositif, un permis de louer à vocation coercitive a été déployé sur le périmètre de l'OPAH-RU dès 2019 et renouvelé en 2021.

Le Permis de louer : un outil de lutte contre le mal-logement

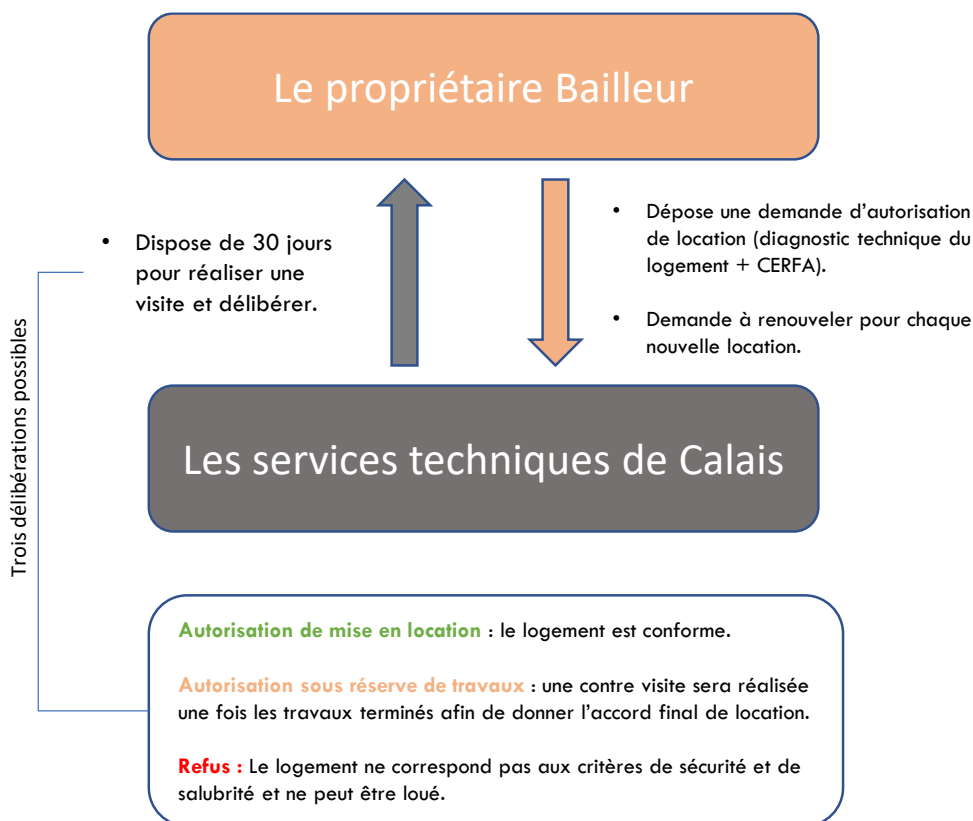
La Ville de Calais constitue l'un des laboratoires de la lutte contre les « marchands de sommeil » en région Hauts-de-France. Le terme de « marchand de sommeil » est issu du milieu associatif. Il désigne **des propriétaires bailleurs qui louent des logements insalubres et exiguës à des prix parfois égaux ou supérieurs à ceux du marché à des locataires vulnérables.** A Calais, ces dérives correspondent notamment à des phénomènes de divisions de logements. Au sein du quartier Saint-Pierre, **cette offre locative privée de faible qualité est majoritairement réalisée au sein de maisons de ville, et joue un rôle social « de fait »** car les résidents accueillis sont majoritairement paupérisés.



A l'entrée de ce logement rue Van Grutten, au sein du périmètre du premier Permis de Louer, plusieurs boîtes aux lettres sont disponibles pour une même maison de ville. Une division du logement a probablement été effectuée. Crédit photographique : MERC/AT. Les noms des occupants ont été anonymisés.

Afin de limiter l'action de ces propriétaires bailleurs indécents ou malhonnêtes, la commune de Calais a mobilisé un « Permis de Louer », à partir de 2019. A l'échelle nationale, le permis peut s'appliquer depuis décembre 2016 par un décret de la loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR^o). **Sous sa forme la plus coercitive, adoptée par la collectivité, le permis de louer constitue « un outil préventif qui oblige tout bailleur dont le logement se trouve dans un périmètre défini et à l'habitat dégradé à solliciter une autorisation (de la collectivité ayant la compétence habitat) avant de signer un bail. »** (Source : Définition de Madame Isabelle Rey-Lefebvre, Le Monde 2021).

Les propriétaires récalcitrants qui refuseraient de respecter le dispositif s'exposent à des sanctions qui peuvent s'élever de 5 000 à 15 000 € selon la procédure prescrite par le législateur. Le montant des amendes est fixé par le Préfet, la sanction est appliquée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et les sommes reversées à l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah).

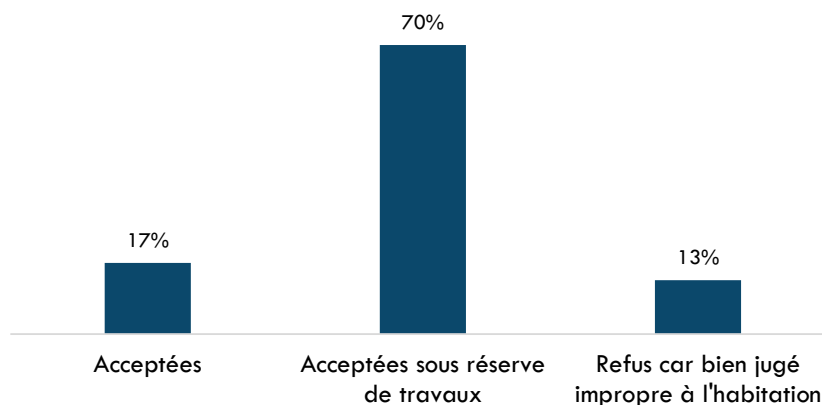


Fonctionnement du permis de louer. Source : MERC/AT

Le premier permis de louer a été expérimenté en juin 2019. Il a institué une demande d'autorisation préalable à la location **pour cinq rues du quartier Saint-Pierre : rues du Vauxhall, Auber, du Château d'eau, Van Grutten et du 29 Juillet**. Selon le technicien de la municipalité en charge de l'animation du Permis de Louer, le dispositif traduit une volonté politique forte de la part de la collectivité : **«L'objectif était de tester ce nouvel outil au sein du périmètre avec le plus fort taux d'habitat dégradé qui localise environ 500 propriétaires bailleurs, en proposant une solution « gratuite » aux propriétaires.»**. En amont de la mise en place du permis de louer, la commune de Calais a communiqué autour de cet outil, notamment dans la presse locale et à la radio. Des prospectus ont été déposés dans les boîtes aux lettres des cinq rues du périmètre.

Bilan du permis de louer à Calais entre 2019 et 2021

Source : Données transmises par le service Hygiène et Salubrité de la ville



Selon les données transmises par la collectivité, entre 2019 et 2021, le dispositif a permis de traiter 187 demandes de mise en location. Au total, 85 % de ces demandes ont été acceptés, mais près de 130 de ces autorisations n'ont été délivrées qu'à la seule condition que le propriétaire réalise des travaux au préalable. De plus, 50 demandes de locations ont été refusées car les propriétaires désiraient mettre en location un bien impropre à l'habitation. Aucun objectif initial n'avait été fixé par la collectivité en matière de traitement des demandes. En ce sens, ces 50 logements indignes repérés et mis hors du marché de l'immobilier ont constitué une première réussite pour pérenniser le renouvellement urbain du quartier. Face au succès de l'expérimentation du Permis de Louer, le dispositif a été étendu au périmètre de l'OPAH-RU dès 2021.



Périmètre du permis de Louer 2021 – Source La Voix du Nord.

Le nouveau périmètre du dispositif, étendu au secteur de Calais Nord comprend près de 7 000 logements et 3 000 propriétaires bailleurs selon les services techniques de la mairie de Calais. La montée en puissance du dispositif permet d'associer l'outil coercitif du permis de louer aux aides incitatives de l'OPAH-RU. L'OPAH-RU a permis de déployer des subventions dédiées pour aider les propriétaires ayant reçu une mention «accord sous réserve» à réaliser les travaux de réhabilitation du logement. De plus, afin de soutenir l'action de la collectivité, plusieurs acteurs ont été associés à ce nouveau dispositif. En octobre 2022, une convention est en cours de finalisation avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) afin d'identifier les propriétaires bailleurs n'ayant pas fait leur demande d'autorisation auprès de la municipalité, via le versement des aides au logement aux locataires.

Une montée en puissance de la demande en rénovation énergétique



Stand France Rénov' au Salon de l'Habitat à Calais, septembre 2022. Crédit photographique : Laurent DELETOMBE

L'Espace Conseil France Rénov' (anciennement Espace FAIRE) a été créé en 2011 au sein du Grand Calais Terres & Mers. La structure a recensé une hausse très importante des sollicitations pour la rénovation énergétique depuis 2019, en lien avec les campagnes de communication réalisées dans la Communauté d'agglomération et à l'échelle nationale, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

« En 2020, 500 dossiers ont été traités pour environ 200 000 euros d'aides distribuées, ce qui représentait déjà un record. En octobre 2021, l'espace FAIRE avait déjà enregistré 885 dossiers, le cap des 1000 dossiers devrait être dépassé en décembre 2021. Ce volume correspond à environ 400 000 euros de subventions pour une moyenne de 470 euros d'aides délivrées par dossier. » Source : M. Laurent Deletombe, Entretien Espace France Rénov'.

Le territoire de Grand Calais Terres & Mers est lauréat du label « Territoire à Energie Positive » pour les volets Habitat, Energie et Patrimoine bâti. Ce label a été obtenu dans le cadre du Contrat d'Objectifs Territorial pour l'accélération de la 3ème Révolution Industrielle (COT TRI) du SYMPAC et de la région Hauts-de-France. Ainsi, les enjeux de transition énergétique concernent l'ensemble du territoire de l'agglomération, avec des volumes de logements à rénover nécessairement plus importants à Calais. En 2021, le service a renforcé sa stratégie de communication auprès du public rural de l'agglomération, en réaction aux difficultés de mobilisation des ménages des petites communes, moins informés sur les aides existantes.

Selon le responsable de l'espace, la majorité des subventions (près de 8 sur 10) sont délivrées à des propriétaires occupants pour des travaux monopostes, à l'instar d'une panne de chaudière.

Les services de l'EPCI ont identifié un enjeu de développement d'une filiale d'éco-matériaux sur le territoire, en lien avec l'avènement de la loi Climat et Résilience et du nouveau PCET de Grand Calais Terres & Mers. Les artisans locaux et entreprises de la construction local sont peu formés et informés sur les techniques innovantes existantes. Les services de l'EPCI rencontrent régulièrement la chambre des métiers et de l'artisanat afin de favoriser la montée en compétence énergétique de la chaîne de production du logement.

Diagnostic



3

Le parc locatif social, maillon essentiel du parcours résidentiel des ménages

Des enjeux de diversification de l'offre sociale pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles

Une déconcentration de l'offre sociale pour répondre aux besoins des ménages et aux obligations réglementaires

Le Grand Calais Terres & Mers compte 11 650 logements locatifs sociaux appartenant à des bailleurs sociaux, soit 7,2 % de l'offre sociale du département selon les données RPLS 2020. Cette offre est répartie sur les 14 communes de l'Agglomération, parmi lesquelles six communes comptent moins de 20 logements aidés. La ville-centre de Calais concentre 86 % de l'offre sociale.

Le parc social localisé sur la Communauté d'agglomération appartient à 12 bailleurs, mais 88 % du parc social sont détenus par deux bailleurs : Terre d'Opale Habitat et Habitat Hauts-de-France.

Deux communes soumises à des obligations de rattrage SRU

Au 1^{er} Janvier 2020, quatre communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, Calais et Sangatte sont en conformité avec les obligations législatives.

En revanche, deux communes sont soumises à une obligation de rattrapage :

- Coulogne avec 14,47 % de logements sociaux au bilan triennal 2017-2019 (345 unités).
- Marck avec 15,69 % de logements sociaux (632 unités) fait l'objet d'un constat de carence. Le Porter à Connaissance des services de l'Etat du précédent PLH souligne que d'ici six ans, "au moins 184 logements locatifs sociaux devraient être réalisés sur cette commune".

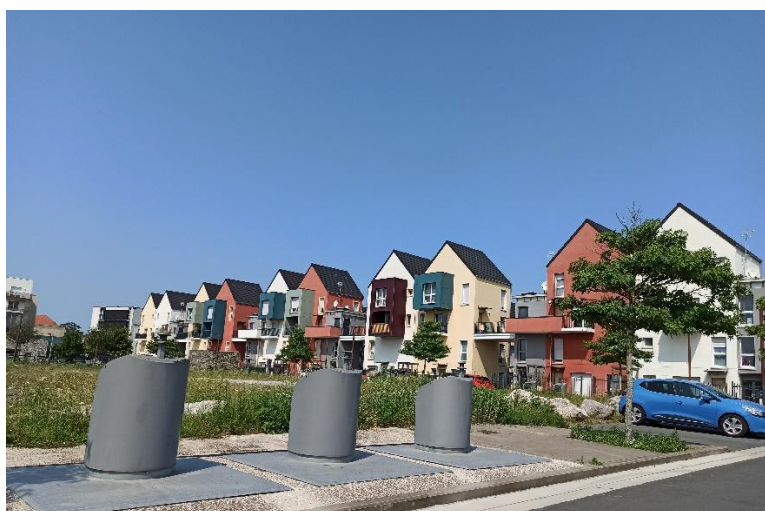
Bailleurs Sociaux (RPLS 2020)	Part du parc social de la CA	Volume
Terres d'Opale Habitat	57,4%	6692
Habitat Hauts-de-France	30,6%	3564
Flandres Opale Habitat	5,9%	686
SA HLM des regions du Nord et de l'Est	2,0%	238
SA HLM Le Cottage social des	1,5%	172
SA HLM Immobiliere Artois	1,0%	116
OPH du Pas-de-Calais	0,6%	70
VILOGIA	0,4%	48
Habitat du Nord	0,2%	28
Habitat logement immobilier	0,2%	24
SA HLM regionale des Cites-Jardins	0,1%	10
Fonciere Chenelet	0,0%	2

Rappel législatif – L'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants. Sont aussi concernées les communes qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2012 actualise la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, abaissant l'objectif à 20% pour ces territoires.

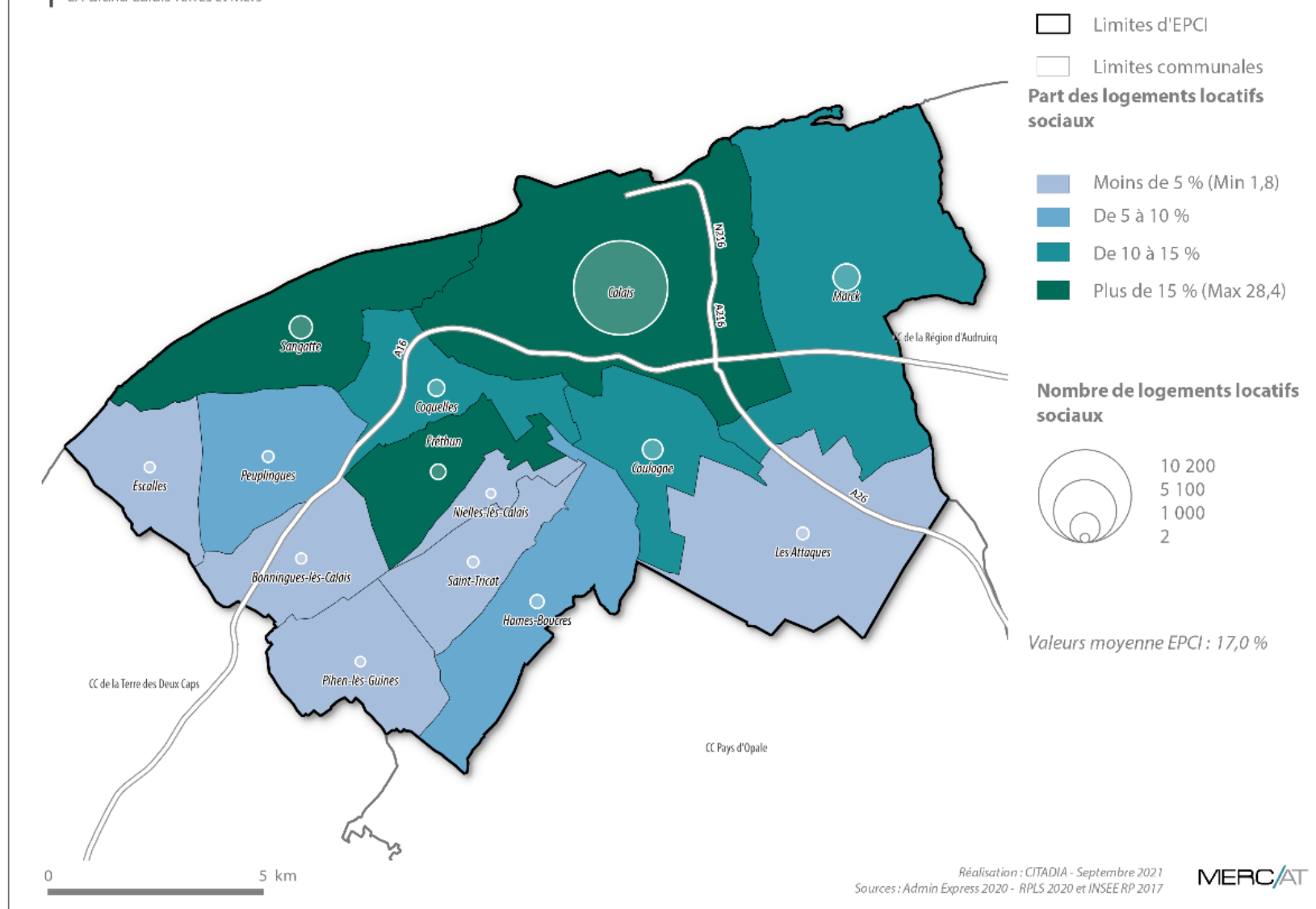
La Communauté d'Agglomération de Grand Calais Terres & Mers est à ce titre assujettie au taux de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.



Différentes formes de logements locatifs sociaux sur le Grand Calais Terres & Mers. Crédits photographiques : MERC/AT

Logements locatifs sociaux

CA Grand Calais Terres et Mers

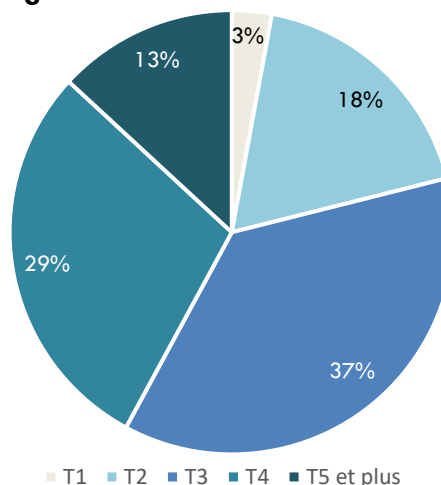


Une part importante de grands logements, des loyers peu élevés qui font du parc social un maillon essentiel du parcours résidentiel

Le parc social de l'Agglomération est majoritairement composé logements en moyenne et grande typologie. **En effet, l'offre en T1/T2 ne concerne que 21,1 % du parc, soit 2 456 logements. Ces produits sont localisés dans leur quasi-totalité au sein de la ville-centre (89 % des petites typologies).** A l'échelle de l'intercommunalité, les trois quarts des logements sociaux sont en collectif. En première et seconde couronne, la part des logements individuels comptant au moins trois pièces est plus conséquente, en accord avec les formes urbaines dominantes dans ces communes. Les communes des Attaques et de Saint-Tricat ont des parts de petites typologies (T1-T2) sont très élevées avec respectivement 88% et 31%.

Répartition du parc de logements sociaux de la CAGCTM par typologie

Source : RPLS 2020

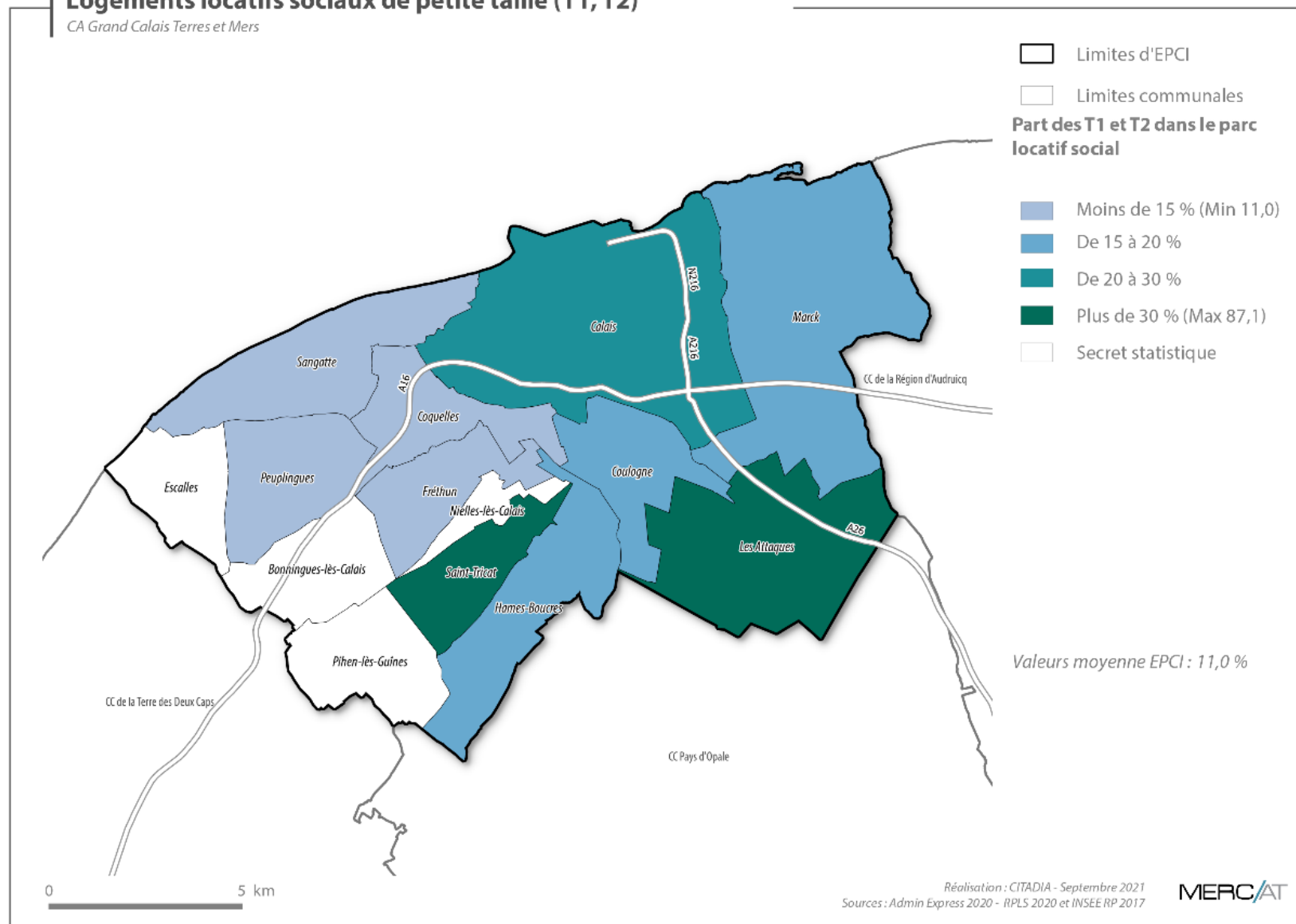


Communes	Individuel	Collectif	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Les Attaques	100%	0%	29%	58%	0%	6%	6%
Bonningues-lès-Calais	100%	0%	0%	0%	20%	80%	0%
Calais	16%	84%	3%	19%	38%	27%	13%
Coquelles	77%	23%	0%	12%	14%	47%	28%
Coulogne	70%	30%	0%	19%	30%	31%	20%
Escalles	100%	0%	0%	0%	44%	44%	11%
Fréthun	96%	4%	0%	17%	14%	53%	16%
Hames-Boucres	100%	0%	0%	17%	0%	52%	31%
Marck	63%	37%	4%	13%	27%	40%	16%
Nielles-lès-Calais	100%	0%	0%	0%	0%	50%	50%
Peuplingues	88%	12%	0%	12%	12%	35%	41%
Pihen-lès-Guînes	100%	0%	0%	0%	25%	75%	0%
Saint-Tricat	100%	0%	0%	31%	54%	15%	0%
Sangatte	83%	17%	2%	9%	24%	52%	13%
GCTM	24%	76%	3%	18%	36%	29%	13%

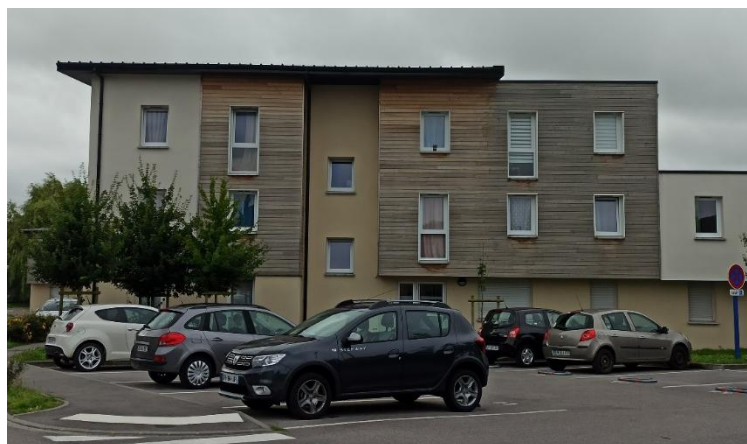
Source : RPLS 2020

Logements locatifs sociaux de petite taille (T1, T2)

CA Grand Calais Terres et Mers



Ensemble collectif de logements sociaux à Marck. 30 % des logements ont été financé en PLAI. Crédit photographique : MERC/AT.



Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles ; seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Le PLA-I concerne 12% des agréments des logements sociaux à Marck et à Coulogne. A Calais, ce mode de financement représente 2 % du parc pour 3 % à l'échelle de l'intercommunalité, Le NPNRU dans la ville centre pourrait faire émerger des projets de PLA-I structure pour des publics spécifiques, notamment une "maison des mamans" destinée à accueillir des jeunes mères aux ressources économiques limitées.

Logement intermédiaire du Bailleur Terre d'Opale Habitat, Eco Quartier Descartes à Calais. Crédit photographique : MERC/AT



Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) permet de répondre aux besoins de ménage dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence. C'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social. Il représente 95 % des agréments à l'échelle de l'intercommunalité et 96 % à Calais.

Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse aux ménages aux revenus légèrement supérieurs au plafond du logement social, cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés. Il représente 11 % des agréments des logements sociaux dans la commune de Coulogne et n'est présent que résiduellement sur le reste du territoire.

Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus élevées n'ayant pas accès au logement locatif social en créant une offre qui se veut en dessous du marché classique. A Calais, ces dernières années, ces types de logement ont été privilégiés pour accueillir de nouveaux profils d'actifs sur le territoire : notamment des emplois douaniers.

Au regard de la prédominance des agréments PLUS et de l'ancienneté du parc sur le territoire, le niveau de loyer moyen au mètre carré pour un logement social sur le territoire de CAGCTM est de 5,4 €/m² de surface habitable. Près d'un tiers de ces logements ont un loyer supérieur à 6€ /m² de surface habitable selon les données RPLS 2020.

Une occupation fragile du parc social renforcée par la précarisation des nouveaux arrivants

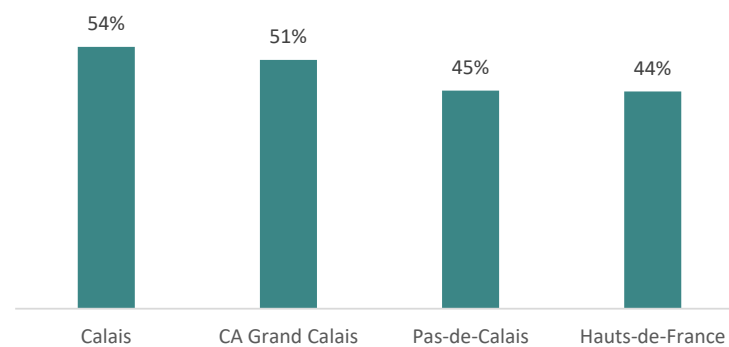
Au total, selon la dernière enquête Occupation du Parc Social (OPS) disponible de l'Union Régionale pour l'Habitat (2018), environ 25 310 personnes étaient logées au sein du parc locatif social de l'intercommunalité.

Parmi ces ménages, selon FILOCOM, 54 % ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté en 2017, insuffisants pour assurer le paiement de loyers d'un logement PLUS, soit une part nettement supérieure au département et à la région.

L'enquête OPS 2018 confirme la précarité des locataires du parc social avec 67% des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (65 % dans le département). Un phénomène de précarisation renforcée par les emménagés récents dont 81 % ont des ressources inférieures au plafond PLAI (78 % dans le département).

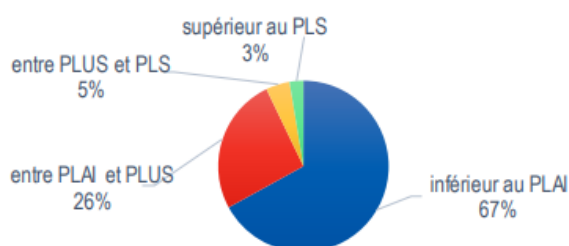
Part des ménages du parc HLM/SEM en dessous du seuil de pauvreté

Source : FILOCOM 2017



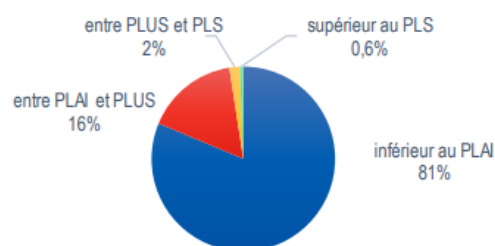
Ressources des locataires du parc social intercommunal

Source : Enquête OPS 2018



Ressources des nouveaux entrants au sein du parc social intercommunal

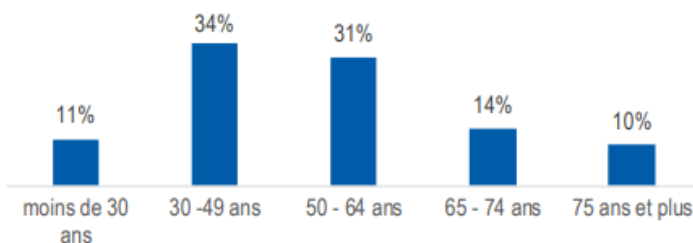
Source : Enquête OPS 2018



Malgré la jeunesse de la population intercommunale, le parc locatif social compte une part importante de population de 50 ans et plus (55%, similaire au département) générant des besoins en adaptation des logements pour les plus âgés et nécessitant une anticipation des besoins futurs en adaptation pour les futurs seniors.

Âge des signataires de baux de logements sociaux

Source : Enquête OPS 2018



Ainsi, Action Logement a été fortement sollicité ces deux dernières années sur son aide exceptionnelle à l'adaptation de logements à la perte d'autonomie avec en 2020, 36 ménages bénéficiaires, pour un total de 170 453 € de subventions. En 2021, 105 ménages ont été accompagnés, le bilan de l'aide exceptionnelle est très positif.

Des enjeux de réhabilitation importants sur le parc social

Un parc social ancien et énergivore

A l'échelle de la Communauté d'agglomération, 65 % du parc social a été construit entre 1945 et 1989. Un quart des logements sociaux du territoire ont été réalisés entre 1990 et 2009. Enfin, 10 % des logements du parc social sont récents et ont été livrés durant la dernière décennie.

Le parc social en première couronne est le plus récent de l'Agglomération avec près d'un quart des logements livrés après 2010. Ce constat est à nuance au regard du faible volume de logements sociaux que ces territoires représentent en comparaison avec la ville-centre.

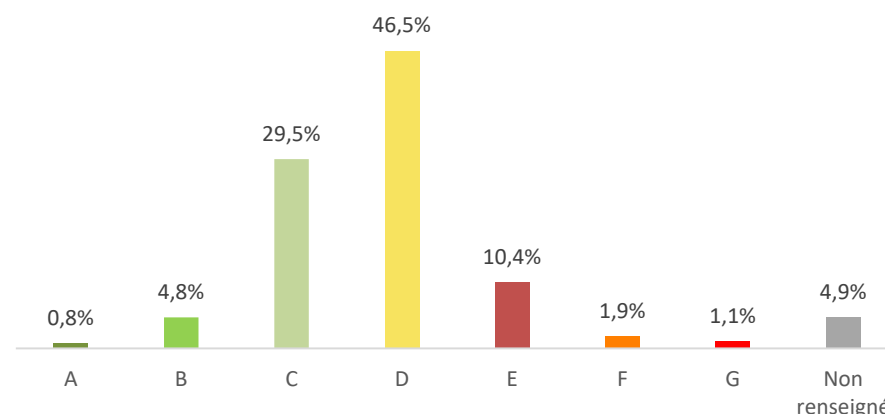
A Calais, des enjeux de réhabilitation des logements sociaux ont été identifiés par les bailleurs sociaux et services de l'EPCI en conséquence du vieillissement du parc : près de 7 logements sur 10 ont été construits il y a plus de 30 ans.

Période de construction	GCTM	Calais	Petite couronne	Grande couronne
Avant 1945	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
1945-1974	31,9%	36,8%	0,0%	16,3%
1975-1989	33,3%	32,7%	36,6%	39,4%
1990-1999	10,8%	10,0%	15,9%	17,6%
2000-2009	13,7%	12,5%	22,3%	14,5%
A partir de 2010	9,9%	7,7%	25,2%	12,2%

En lien avec ce constat, près d'un logement sur cinq du parc social est classé comme énergivore (étiquette DPE de E à G), soit 1 606 logements. Ces logements sont majoritairement concentrés au sein de la ville-centre. En comparaison avec le parc privé, la part des logements énergivores est moins forte au sein du parc locatif social. De plus, les bailleurs sociaux ont des contraintes réglementaires de longue date pour rénover les logements énergivores, notion qui n'a été introduite réglementairement que très récemment pour le parc locatif privé

Performances énergétiques du parc social de la CAGCTM

Source : RPLS 2020



Une poursuite des réhabilitations dans le cadre des dispositifs ANRU

Selon les données RPLS 2020, près de 5 178 logements sociaux, soit 44% de l'offre locative sociale, sont situés dans les deux Quartiers Prioritaires politique de la Ville de Calais : Fort Nieulay et Beau Marais. En 2018, selon le recensement de l'INSEE, ces quartiers accueilleraient respectivement 4 733 et 7 963 résidents, soit plus de 15 % de la population de Calais.

Localisation des Quartiers prioritaires de la politique de la ville à Calais

CA Grand Calais Terres et Mers



 Quartier prioritaire de la politique de la ville

0 4 km

Réalisation : Mercat - Septembre 2021
Sources : Admin Express 2020

MERCAT



Le Beau Marais et l'évolution du secteur Paul Gauguin. Crédits photographiques : Google et MERC/AT

Les démolitions du premier ANRU ont seulement concerné le QPV du Beau Marais (secteurs Gauguin/Matisse et Marinot) **avec 680 logements démolis**. Une politique de diversification sociale a été menée sur le secteur Marinot avec le développement d'une offre en PLS (qui a connu des difficultés de commercialisation, une partie de l'offre a été reconvertie en PLUS), ainsi que sur le secteur Louise Michel pour proposer des solutions de relogement. **Le bilan du premier ANRU est positif, le renouvellement urbain a permis de réaliser une trame urbaine lisible et des noms de rues et bâtiments. Néanmoins, le constat de la difficulté de la diversification en QPV, fait à l'échelle nationale, s'applique également sur le Grand Calais Terres & Mers.**

Depuis 2018, la politique de renouvellement du parc social calaisien en QPV s'est prolongée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'ANRU.

Au total, 600 démolitions de logements sont ciblées dans la NPNRU pour 420 logements à reconstruire, soit un ratio démolition / reconstitution d'environ 0,7 se justifiant par une assez faible tension sur le parc social de la commune. Au second semestre 2021, 98 logements étaient déjà fléchés en reconstitution. Trois sites dérogoires ont été retenus pour la reconstitution des logements (trois fois vingt unités) en QPV et approuvés en Comité National d'Engagement : un au Fort Nieulay et deux au Beau Marais.



Parc locatif social en QPV à Calais. Crédits photographiques : MERC/AT

Un parc locatif social peu tendu mais une tension en augmentation ces dernières années

Une faible vacance mais un taux de rotation qui traduit une certaine détente du parc locatif social

Le parc locatif social intercommunal compte un taux de vacance assez faible de 3% qui démontre la réponse qu'il apporte dans le parcours résidentiel des ménages du territoire. Neuf communes ne comptent aucun logement vacant et les taux sont très faibles sur les autres communes, exceptée Marck (certainement dû à une livraison récente de logements).

Le taux de rotation reste relativement élevé comparativement à la vacance avec 12,2% à l'échelle du Grand Calais Terres & Mers. Les situations sont très différenciées selon les communes, certaines ne connaissant aucune rotation, d'autres ayant des taux inférieurs à 8%. Seules Calais, Escalles et Coulogne ont des taux supérieurs à 9%.

Communes	Taux de vacance au 01/01/2020	Taux de mobilité au 01/01/2020
Les Attaques	-	6,5%
Bonningues-lès-Calais	-	-
Calais	3,3%	12,0%
Coquelles	1,4%	5,0%
Coulogne	1,1%	9,1%
Escalles	-	11,1%
Fréthun	-	3,9%
Hames-Boucres	-	1,7%
Marck	7,2%	7,7%
Niellès-lès-Calais	-	-
Peuplingues	-	6,3%
Pihen-lès-Guînes	-	0,0%
Saint-Tricat	-	7,7%
Sangatte	0,2%	8,4%
GCTM	3,0%	12,2%

Source : RPLS 2020

Une faible tension du parc social sur les différentes typologies mais une hausse des demandes formulées par les jeunes ménages

une majorité de petits ménages demandeurs et des jeunes relativement présents

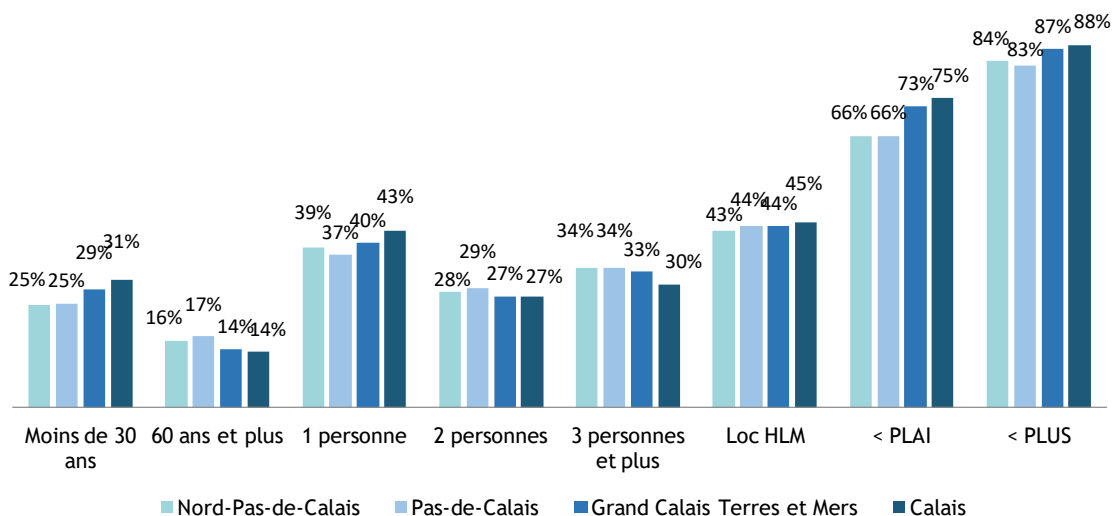
L'Agglomération Grand Calais Terres et Mers, et plus spécifiquement la commune de Calais, se distingue des échelons département et régionaux par la surreprésentation des ménages jeunes, unipersonnels et en situation de forte précarité au regard des revenus. Les caractéristiques du profil des demandeurs de logements sociaux sont ainsi corrélées à celles de la population de l'Agglomération dans son ensemble. Les ménages unipersonnels et les couples atteignent 70 % des demandeurs de Calais, contre 67 % de ceux du Pas-de-Calais, tandis que les familles sont-sous-représentées parmi ce public.

Les demandeurs de moins de 30 ans atteignent 31 % de la demande totale au sein de la ville-centre. Ils ne représentent qu'un quart des demandeurs du département. A l'inverse, les ménages âgés sont-sous-représentés : seuls 14 % des demandeurs sont âgés de 60 ans et plus à Calais et dans l'ensemble de l'Agglomération.

Une très forte part des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM à l'échelle du territoire, et notamment des ménages aux très faibles ressources (situées sous les plafonds PLAI). Ce public pèse pour les trois-quarts des demandeurs de Calais, et 73 % des demandeurs de l'Agglomération.

Profil des demandeurs en 2019

Source : SNE 2019



Une pression en augmentation ces dernières années et plus importante en périphérie

La pression de la demande reste globalement peu importante mais elle augmente d'un point entre 2019 et 2021 passant de 2,2 demandes pour une attribution à l'échelle intercommunale à 3,3 demandes pour 1 attribution.

La pression est hétérogène selon les communes :

- Elle est **peu marquée à Calais** avec 3 demandes pour 1 attribution, montrant encore une certaine détente du parc locatif social sur la commune. Cependant, **malgré une offre très développée, elle ne permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins de la population.**
- Elle est **plus forte sur les communes périphériques** et particulièrement à Coulogne avec 6,2 demandes pour une attribution.

Communes	Ratio demandes / attributions
Calais	3,0
Coulogne	6,2
Marck	4,6
Sangatte	5,3
GCTM	3,3

Source : SNE 2021

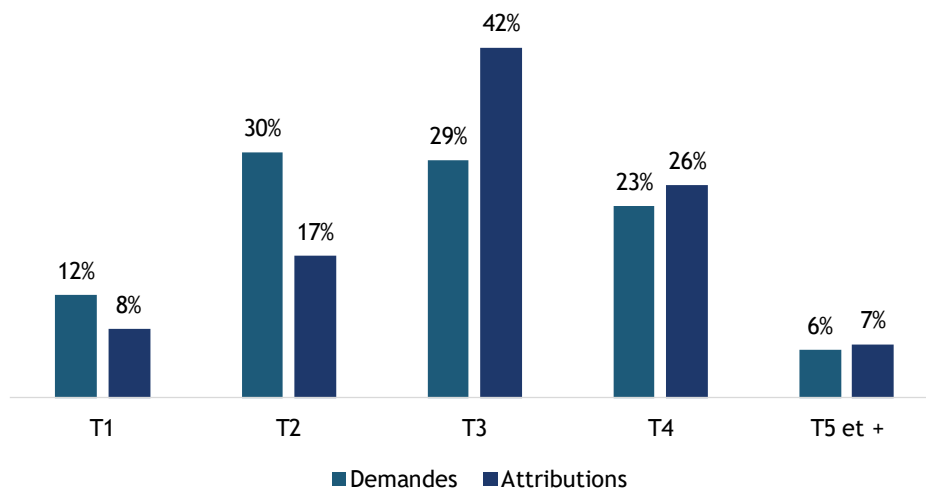
La pression est un peu plus importante sur les petites typologies, compte-tenu des caractéristiques de l'offre sociale, majorité tournée vers des logements de moyenne ou grande superficie. La pression

sur les petites superficies atteint en effet 3,6 demandes pour une attribution au cours de l'année 2019, alors que les T1 et T2 constituent des typologies fortement demandées (42 % de la demande). Elle connaît elle aussi une augmentation sur les dernières années avec 6,2 demandes pour 1 attribution pour les T1-T2 en 2021, montrant ainsi l'importance de la diversification du parc vers de petites typologies.

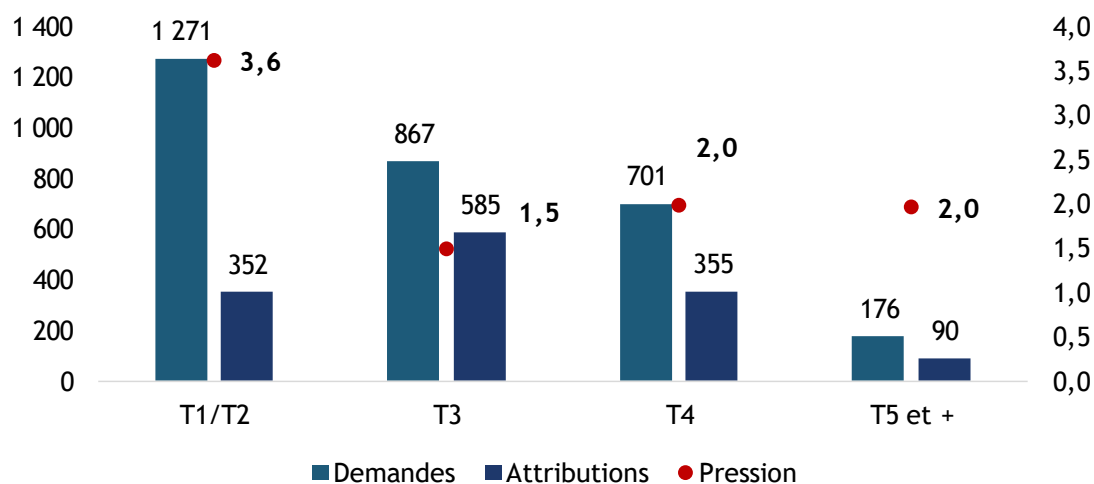
Les T3 constituent la typologie la plus recherchée, soit 867 demandes, (révélant un possible report des demandes en petites typologies sur les T3), mais également la moins tendue, regroupant 585 attributions.

Enfin, les grands logements (T4 et plus) totalisent 29 % de la demande, pour un tiers des attributions. Alors que les grands logements connaissent généralement un *turn-over* moins élevé que les petites superficies, la pression sur ce parc reste très modérée (une demande sur deux donne lieu à une attribution), compte-tenu de la forte prégnance de logements familiaux dans la composition du parc social du territoire.

Poids des demandes et des attributions par typologie - CA Grand Calais Terres et Mers - Source : SNE 2019



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CA Grand Calais Terres et Mers - Source : SNE 2019



Diagnostic



4

Un territoire bien doté en structures d'hébergement mais un segment du logement accompagné à développer

Des besoins à destination des jeunes à satisfaire

Une population jeunes confronté au manque de petites typologies et une solvabilité très limitée

Le territoire de Grand Calais Terres & Mers se distingue par une forte représentation des jeunes dans sa population, notamment de sa ville-centre. Les 15-29 ans représentent 22 % de la population du territoire, et 24 % de la population de Calais. Cette part se maintient au regard de la hausse continue des effectifs étudiants sur le pôle universitaire calaisien, et notamment au sein de L'École d'Ingénieurs du Littoral-Côte-d'Opale

La forte représentation de jeunes cache une diversité de situations socio-économiques : étudiants, alternants, jeunes actifs en mobilité professionnelle ou non, jeunes en situation de grande précarité. Les ressources économiques des jeunes sont ainsi variables. Le revenu médian disponible des ménages de moins de 30 ans sur le territoire est d'environ 14 850 €, soit un revenu près de 3 300€ inférieur à celui de l'ensemble de la population (18 130 €). (données FILOSOFI à l'échelle de la CA du Calais en 2018).

Sa capacité d'accès à un logement autonome est ainsi limitée par ces faibles ressources. Une partie des jeunes ne trouve pas d'offre de logements correspondant à leurs très faibles revenus et se trouve ainsi exclus du marché locatif s'ils ne bénéficient pas d'un appui familial. Ce phénomène d'exclusion est d'autant plus marqué par le risque de concurrence entre les différents publics captifs du marché locatif de petites typologies (jeunes actifs, étudiants, étudiants, personnes âgées). **Ainsi, 30% des moins de 30 ans sont exclus du marché locatif privé** (ne pouvant se permettre des mensualités de loyers comprises entre 240 et 315€ /mois).

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CA du Calais	€ 8,570	€ 10,150	€ 11,370	€ 12,960	€ 14,850	€ 16,800	€ 18,900	€ 21,650	€ 28,430
Revenus mensuels	€ 714	€ 846	€ 948	€ 1,080	€ 1,238	€ 1,400	€ 1,575	€ 1,804	€ 2,369
Loyer admissible	€ 238	€ 282	€ 316	€ 360	€ 413	€ 467	€ 525	€ 601	€ 790
Produits correspondants				T1 à 350 €/mois	T2 à 400/450 € par mois	T3 à 550/600 €/mois			

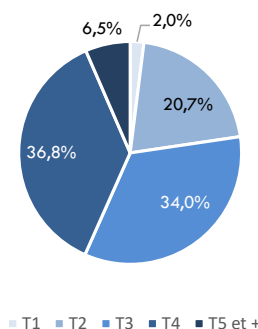
La population jeune se loge principalement dans le parc privé mais les moins de 35 m² ne représentent que 6% des résidences principales intercommunales. Sur la période récente, le partenaire Action logement a recensé une hausse importante des demandes pour les dispositifs "Garantie Visale", "Aide Loca-pass" ou "Mobili Jeunes destinés à accompagner les jeunes dans leur début de parcours résidentiel.

Cette tendance s'observe également pour l'accès à un logement social : 29 % des demandeurs sont des jeunes de moins de 30 ans en 2018 selon les données SNE. Globalement, la tension de la demande est faible sur le parc social de Calais, cependant en raison d'une offre plus restreinte, la pression de la demande est plus importante les petites typologies et la pression s'accroît ces dernières années sur ces petits logements.

Or, les petites typologies n'ont constitué qu'une part minime de la production de nouveaux logements sociaux sur la période récente. Entre 2015 et 2019, les logements T1/T2 ont constitué 22.7 % des livraisons de logements aidés.

Répartition des logements sociaux produits entre 2015 et 2019 par typologie

Source : RPLS 2019



Une offre en structures d'hébergement bien développée

Sur le territoire de Grand Calais Terres & Mers, une offre complémentaire est disponible en Foyers de Jeunes Travailleurs, à destination des jeunes de 18-30 ans en activité (en stage, apprentissage, contrat de professionnalisation ou exerçant un métier mais également pour des décohabitants aux ressources limitées).

Foyers de jeunes travailleurs	Communes	Places
RESIDENCE SOCIALE FJT HAJ CALAIS	CALAIS	54
RESIDENCE SOCIALE FJT LES DUNES HAJ	SANGATTE	14
RESIDENCE SOCIALE FJT LES CHÂTAIGNIERS	COULOGNE	14
Total du territoire Grand Calais Terres & Mers	CAGCTM	150
Taux équipement pour 1000 personnes âgées de 15 à 29 ans	CAGCTM	6,6

Source : données FINESS

Les trois foyers de logement pour jeunes travailleurs à Calais, Sangatte et Coulogne, sont gérés par l'association Habitat Jeunes. Les logements disponibles sont des petites typologies T1/T1bis et quelques T2 : des logements meublés de 15 à 42m², avec salle de bain privative et petite cuisine. Certains logements peuvent être loués par des couples. Les foyers jeunes travailleur ont des taux d'occupation très élevés toute l'année (91 % en octobre 2021 selon le directeur de la structure). Environ les deux tiers du public logé au sein du FJT est originaire du territoire intercommunal.

Des travailleurs saisonniers sont également logés dans la structure, cependant le directeur du FJT souligne n'être que peu sollicité par des structures représentatives d'employeurs telles que l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie, la Chambre de Commerce ou l'entreprise Eurotunnel. Des jeunes inscrits à l'EIL Côte d'Opale sont logés au sein du FJT. Ils ne correspondent cependant pas au public cible du FJT, sauf situation particulière : "parcours réussite" sans soutien économique de la famille ou sortie d'aide sociale à l'enfance par exemple. Les équipes du HAJ ont recensé une hausse conséquente des demandes d'étudiants étrangers qui rencontrent des difficultés pour se loger au sein du parc privé de Calais lors de l'année 2021.

Ainsi, au regard de l'offre de logements disponible sur le territoire et des entretiens menés avec les acteurs, la diversification du parc de logement vers des logements adaptés aux besoins des jeunes doit être poursuivie. Face à l'évolution de la demande, ces logements permettront de soutenir le développement économique territorial en stabilisant des ménages en début de parcours professionnel et résidentiel.

"Les étudiants extérieurs et les jeunes professionnels ont besoin d'un logement "clef en main", meuble avec wifi, à proximité de la ville-centre, pour exercer leur activité dans les plus brefs délais. Cette offre est aujourd'hui insuffisante au sein du parc social et privé du territoire"

Extrait de l'entretien avec Monsieur DESCAMPS , président de l'association Habitat Jeunes et directeur du foyer jeunes travailleurs.

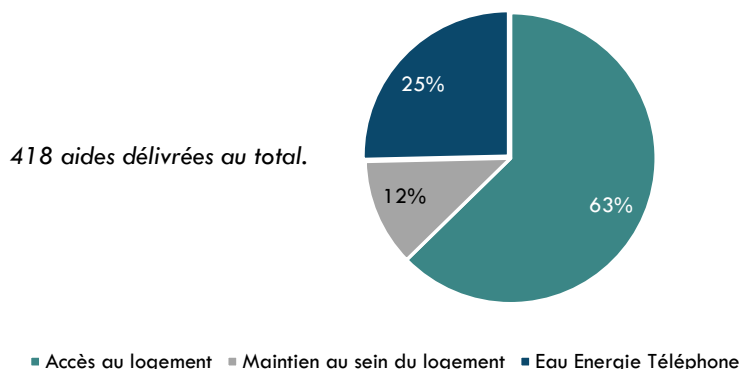
Une demande très sociale issue du segment de l'hébergement

Malgré la précarité de la population, l'arrondissement de Calais est le territoire qui enregistre le moins de recours DALO au sein du département (notamment en lien avec la relative fluidité du parc locatif social). Entre 2018 et 2020, le GCTM représente 2,4% des recours du Pas-de-Calais. L'accès au logement social n'est pas une contrainte pour les demandeurs sur la ville de Calais qui dispose d'un taux de rotation relativement important.

Par ailleurs, le département délivre des subventions pour atténuer le risque de rupture au sein du parcours résidentiel pour les ménages les plus précaires, au sein du parc privé comme du parc social.

Bilan des aides délivrées en 2020 sur le territoire de la CAGCTM

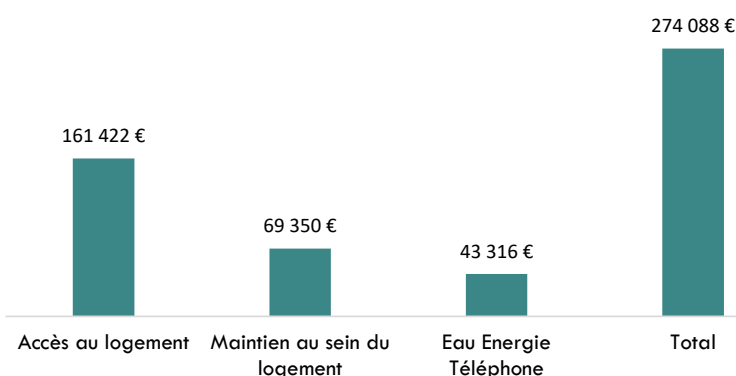
Source : Données FSL du Département



A l'échelle de Grand Calais Terres & Mers, une expérimentation est menée depuis trois ans sur la fusion des commissions. Une seule demande unique est réalisée pour le contingent préfectoral et le FSL. Ce processus a permis de faciliter les démarches d'attribution. Ainsi, en 2020, le FSL (tant pour le maintien que pour l'accès au logement) et le FSE ont été fortement mobilisés par les habitants. Au total, près de 275 000 euros d'aides ont été délivrées par le département.

Bilan des subventions délivrées en 2020 sur le territoire de la CAGCTM

Source : Données FSL du Département



La ville centre a concentré 90 % des aides accordées et de l'enveloppe globale consacrée à l'accompagnement des ménages. Ce constat s'explique notamment par le poids démographique de Calais au sein du département.

Malgré ces aides, de forts besoins d'accueil et d'accompagnement persistent pour le public des jeunes adultes en sortie de foyer sociaux (ASE). Une fois majeur, ce public ne dispose pas forcément de l'autonomie nécessaire pour vivre seul et est souvent en situation de rupture familiale. Les partenaires sociaux de l'hébergement soulignent que ces problématiques nécessitent d'anticiper plus en amont la

sortie de structure de l'enfant et de développer des structures d'habitat inclusif ou alternatif. Ces organismes d'accueil sont présents dans les EPCI limitrophes mais ils nécessitent un projet professionnel du jeune pour garantir l'accueil. (Source : entretien avec la Maison de l'Autonomie du Calais).

Des personnes restent également captives au sein des structures d'hébergement intercommunales, notamment car les dispositifs d'intermédiation locative et de bail glissant sont en perte de vitesse sur le territoire depuis la fermeture de l'antenne AIVS 62 à Calais. Le directeur de l'association HAJ rapporte ne pas avoir accompagné de ménage vers un relogement en IML sur l'année 2021. Le professionnel explique également ce constat par un désintérêt progressif des bailleurs sociaux à l'égard du dispositif, au regard de leur utilisation du dispositif SYPLO (application de gestion du contingent préfectoral de logements) et de la contrainte qu'implique la négociation avec un intermédiaire plutôt qu'avec le locataire en direct.

Les professionnels de l'hébergement social interrogés soulignent que pour des dossiers complexes de ménages qui n'arrivent pas à stabiliser leur parcours résidentiel depuis des années, l'organisation de réunions de pilotage et de régulation avec les autres CHRS et structures sociales pourrait être pertinente.

Une Offre en hébergement d'urgence importante, concentrée sur la ville-centre

Structures d'accueil de personnes ou familles en situation de précarité	Communes	Total des places	Hébergement de nuit	Insertion	Urgence	Stabilisation
CHRS LE CHENAL MAHRA-LE-TOIT CALAIS	CALAIS	35		5	11	19
CHRS HAJ CALAIS	CALAIS	12				12
CHRS CHARLES GIDE	CALAIS CEDEX	42	17	25		
CHRS FEMININ LE MOULIN BLANC EPDAHAA	CALAIS CEDEX	57	29	14	10	4
CHU HABITAT JEUNES CALAIS	CALAIS	36			36	
CHU MAHRA-LE-TOIT CALAIS	CALAIS	33	23		10	
CHU LE MOULIN BLANC EPDAHAA CALAIS	CALAIS CEDEX	34			34	
CHU EMMAUS ST OMER-CALAIS LES ATTAQUES	LES ATTAQUES	2			2	
RS MAHRA LE TOIT CALAIS	CALAIS	6	6			
PF RESIDENCE POUR TOUS CALAIS	CALAIS	15		15		
PF LE CHATEAU RESID. POUR TOUS CALAIS	CALAIS	25		25		
PF RA ALBATROS LA VIE ACTIVE MARCK	MARCK	22		22		
Total des places sur le territoire GCTM		319	75	106	103	35
Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 15-59 ans		5,1	1,2	3,9		

Source : données FINESS.

Le territoire de Grand Calais Terres & Mers localise 319 places d'accueil pour un public en situation de précarité selon les données FINESS 2020. Le SIAO, dispositif géré par l'association Mahra le Toit assure la régulation et l'attribution en place d'hébergement à travers la plateforme téléphonique du 115 qui permet d'orienter le demandeur vers un dispositif d'urgence ou d'insertion. **Lors de l'année 2020, le SIAO a reçu 1 217 demandes d'hébergement** (source : bilan d'activité de la structure).

L'offre en CHRS du territoire est complémentaire au regard des besoins des publics pris en charge. En 2020, 1 995 personnes ont été accueillies en hébergement d'urgence au sein du CHRS Le Chenal, et 131 personnes en stabilisation. De plus, 69 personnes ont été accueillies au sein du CHRS Charles Gide ainsi que 106 personnes en insertion. Les deux structures ont enregistré **des taux d'occupation annuels très élevés, supérieurs à 96 %**. Le bilan d'activité 2020 de l'hébergement d'urgence, publié par l'association Mahra le Toit fait le constat **d'une part importante des demandes d'hébergement de la part d'un public de jeunes âgés de 18 et 25 ans. L'âge moyen des personnes pris en charge au CHRS Charles Gide a ainsi été de 24 ans sur l'année de référence. De plus, le bilan stipule une hausse des demandes de personnes souffrant de troubles psychiques et addictions.**

Le SIAO comme le directeur du CHRS du Moulin Blanc soulignent qu'à Calais, la coordination entre les différents partenaires du médico-social et de l'hébergement est excellente, ce qui facilite la prise en charge du public. Le CCAS, l'hôpital, les centres de formation contactent Mahra le toit lorsque des besoins de prise en charge sont identifiés. **Cependant, l'association fait le constat d'un manque d'une**

offre en « halte de nuit » pour répondre aux besoins d'un public étranger de populations en provenance d'Europe de l'Est. Une partie de ce public est concerné par des problématiques d'addiction, notamment à l'alcool, avec des comportements violents. Nombreux sont réticents à intégrer un projet d'insertion en structure d'accueil, mais le développement d'une offre en abri ponctuel pourrait constituer une première réponse à leurs besoins.

Des besoins d'accueil pour des personnes en situation de handicap ainsi que pour un public socialement isolé souffrant de troubles psychiques et addictions

L'offre de logement pour le public en situation de handicap est restreinte sur le territoire de Grand Calais et Mers. Le taux d'équipement en foyers de vie de l'EPCI. Ce manque induit un phénomène de saturation pour l'accès à ces services, selon la MDPH du Pas de Calais.

Personnes en situation d'accueil	Communes	Places	Hébergement complet	Public
FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ ARC EN CIEL	CALAIS	35	18	Polyhandicap
FV CH CALAIS	CALAIS	20	20	Retard Mental Léger
FOYER DE VIE RÉSIDENCE BORD DE MER	CALAIS	12	12	Tous Types de Déficiences
FOYER RÉSIDENCE BORD DE MER	CALAIS	55	55	Tous Types de Déficiences
Total du territoire Grand Calais Terres & Mers	CAGCTM	122	105	Tous Types de Déficiences
Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 15 à 59 ans			1,7	

De plus, la MDPH, le HAJ et le SIAO ont formulé un manque de structures pour loger des personnes fragilisées par des troubles psychiques et en situation de précarité économique, avec de forts besoins sur l'intercommunalité au regard de l'offre existante :

« La résidence Albatros à Marck ne permet d'accueillir qu'un public déjà « stabilisé » éligible aux aides pour le logement et le handicap. Le public atteint de troubles psychiques auquel l'association est confrontée n'a pas les ressources pour payer s'acquitter de loyers et passer d'une solution d'hébergement à du logement. »
Source : Entretien avec Mahra le Toit.

A Calais, l'association "Résidence Pour Tous" gère un service de Pensions de Famille qui répond partiellement aux besoins de ce public spécifique.

La « Maison Relais le Château » (28 places) et la « Maison Relais Chez-Nous » (15 places) accompagnent des personnes locales de plus de 40 ans ayant connu l'errance et l'isolement. Une partie des pensionnaires sont fragilisées par des addictions et troubles psychiques. Ainsi, selon le rapport d'activité de l'association, en 2020, 28 % des résidents du Château étaient affiliés à un dispositif de suivi en Centre Médico-Psychologique et 18 % avaient été dirigés vers la pension de famille depuis une unité médicale de santé mentale.

Les deux pensions de famille présentent des taux d'occupation très élevés, tout le long de l'année, avec une forte demande. Au regard du succès de la « Maison Relais Chez Nous » et du vieillissement de son public, la directrice de l'association porte un projet d'agrandissement de la structure. Un permis de construire pour 7 studios adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite au 138 boulevard de l'égalité a été déposé fin 2021.

Structures d'accueil pour les seniors et personnes en situation de perte de mobilité

La population âgée de plus de 60 ans est en hausse à l'échelle de Grand Calais Terres & Mers. Entre 2012 et 2017, la part des personnes âgées de 60 ans et plus a augmenté au détriment des jeunes de moins de 20 ans. L'indice de jeunesse du territoire atteste de ce constat avec une perte de - 0,14 points entre sur la période (de 1,39 à 1,25). Les seniors représentent 22 % de la population intercommunale en 2017, soit 23 043 personnes selon l'INSEE. Or, à l'échelle de la CAGCTM, une partie du parc de résidences principales est inadapté à la perte de mobilité du public : en 2020, 28 aménagements ont été financés dans le cadre de l'APA et 47 via le PCH (douche, monte-escaliers, WC, cheminements extérieurs).

La ville-centre de Calais reste cependant habitée par une population jeune au regard des moyennes départementales avec 21 % de personnes âgées de 60 ans et plus en 2017 contre 24 % à l'échelle du Pas de Calais (selon l'INSEE en 2017).

Durant la dernière décennie, la municipalité a mené une politique d'anticipation vieillissement de sa population. La création de 9 foyers dédiés au logement des seniors sur cette période conforte le rôle de centralité intercommunale de Calais en matière d'équipements. Des projets de résidence autonomie avec haut niveau de services seront livrés à court terme, à l'instar de la résidence "La Tamise" en centre-ville (77 logements livrés à horizon Mars 2023).

Les programmes neufs sont plébiscités par la population senior du territoire, notamment en raison du vieillissement du parc social peu attractif en quartier prioritaire de la politique de la ville pour des ménages en perte de mobilité. Ces équipements font par ailleurs concurrence à des structures plus anciennes, notamment aux EHPAD du territoire qui présentent des taux de vacances élevés depuis la période post-crise sanitaire, selon la maison d'autonomie du Calaisis.



EHPAD de la Maison de Lorraine, à Calais Nord. Crédit Photographique : MERC/AT

Structures d'accueil pour les personnes âgées	Communes	Places	Hébergement complet EHPAD	Hébergement complet hors EHPAD
RESIDENCE LES HORTENSIA	CALAIS	24		24
EHPAD CHATEAU DES DUNES	CALAIS	90	90	
EHPAD LES LILAS	MARCK	28	28	
EHPAD LES TERRASSES DE LA MER	COQUELLES	104	98	
EHPAD MAISONNEE LA LORRAINE	CALAIS	90	84	
RÉSIDENCE PONT LOTTIN	CALAIS	28		28
LOGEMENT FOYER RES AGE D'OR	MARCK	26		26
LOGEMENT FOYER RUE DE TOUL	CALAIS	59		59
LOGEMENT FOYER OVIDE	CALAIS	55		55
LOGEMENT FOYER ORLEANVILLE	CALAIS	52		52
LOGEMENT FOYER CURIE	CALAIS	55		55
LOGEMENT FOYER SANGATTE	SANGATTE	90		90
RESIDENCE AUTONOMIE GUYNEMER	COULOGNE	14		14
RESIDENCE AUTONOMIE MOZART	COULOGNE	37		37
LOGEMENT FOYER SANTOS DUMONT	CALAIS	50		50
EHPAD LA ROSELIÈRE DE CALAIS	CALAIS	220	220	
Total du territoire Grand Calais Terres & Mers		1022	520	490
Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans		66,7	33,9	31,9

Le bilan des aides délivrées en 2021 pour l'allocation personnalisée d'autonomie et la prestation de compensation du handicap atteste de besoins d'accompagnements importants pour proposer des solutions d'habitat adapté à la perte de mobilité sur le territoire. Or, une partie du parc de logements privé de la communauté d'agglomération est inadapté au vieillissement de la population, avec des baignoires, des structurations de pièces et des situations d'indécence qui contraignent le quotidien des personnes âgées.

	Total bénéficiaires APA dom +60 ans	Total bénéficiaires APA dom +75 ans	Total bénéficiaires PCH
CA Grand Calais Terres & Mers en 2020	1508	1219	321
Part à l'échelle du département	5,2%	5,1%	5,6%

Source : Données transmises par la Maison de l'autonomie.

Les services de la Maison de l'Autonomie du Calais ont permis le financement de 28 aménagements dans le cadre de l'APA pour réaliser des travaux d'adaptation des logements à la perte de mobilité (douche, monte-escaliers, WC, cheminements extérieurs). Un enjeu majeur d'identification des logements et immeubles concernés a été rapporté par les acteurs locaux : une étude de recensement des personnes à mobilité réduite sera programmée pour la prochaine commission communale d'accessibilité de la ville de Calais. En parallèle à cette étude, le renforcement du dialogue avec les bailleurs sociaux doit permettre d'anticiper la mutation ou la réalisation de travaux au sein du logement : dès la retraite ou lors du décès du conjoint afin de prévenir la perte d'autonomie. Cet enjeu majeur a été identifié par la maison de l'autonomie. La sensibilisation du public aux solutions de logement adapté existantes doit être poursuivie, notamment en mobilisant le logement témoin localisé rue Edgar Quinet à Calais, aujourd'hui considéré comme sous-exploité en terme d'animation et de fréquentation par la Maison de l'Autonomie.

Enfin, le contexte national de raréfaction des services médicaux constitue un frein pour répondre aux besoins du public. Les services de la Maison de l'autonomie du Calais ont identifié une problématique récurrente d'accessibilité au logement pour le personnel d'aidants et de soignants. De nombreux professionnels rencontrent des difficultés pour effectuer leur mission en raison des badges et procédures de sécurité pour accéder aux résidences et appartements sécurisés.

Un territoire en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

La Communauté d'agglomération du Grand Calais Terres & Mers est en conformité avec les obligations réglementaires du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024. La commune de Calais localise deux aires d'accueil permanentes (60 places au total) et une aire de grand passage de 136 places. Spécificité du territoire, l'Etat a accepté que ces trois aires soient mutualisées sur le même ensemble foncier. Les taux d'occupation de l'aire d'accueil permanente sont très importants (95-96 % à l'année environ) face à des taux plus variables sur l'aire de grand passage. La gestion des aires est effectuée par la société Vesta en continu pour l'ensemble des services de la structure : exploitation technique, accueil des usagers, entretien, espaces verts.



Aire d'accueil de grand passage de la zone Marcel-Doret à Calais. Crédit photographique : La Voix du Nord.

Un phénomène d'ancrage territorial croissant a été observé sur la période récente, notamment pour des familles fragiles économiquement en situation de quasi-sédentarisation. Selon les techniciens de l'EPCI, ce constat pourrait justifier une réflexion sur l'élaboration d'une étude des besoins en création d'habitat adapté pour les ménages du territoire (soit une maison sans chambre mais avec cuisine, sanitaires, salon et un espace jardin avec place de stationnement pour la caravane). Les techniciens attestent que cette étude pourrait être réalisée sous la forme d'un questionnaire.

Depuis la fin d'année 2021, de multiples branchements électriques illégaux ont été identifiés par les gestionnaires, suite au passage à l'individualisation des fluides (auparavant au forfait). Cette situation a été remontée à l'opérateur Enedis. Au-delà du caractère illégal de ces pratiques, le phénomène atteste de l'inadaptation des installations électriques existantes en matière de puissance. L'évolution des modes de vie du public Gens du Voyage durant les deux dernières décennies rend le service proposé inadapté, avec des coupures de courant régulières sur l'aire (problème de disjoncteur).

De plus, les gestionnaires sont confrontés à des phénomènes de dépôts de déchets sur l'aire. Ces déchets sont liés à l'activité professionnelle des ménages (construction/jardinage, etc.) et sont trop importants pour les infrastructures dédiées aux déchets ménagers. Un accès en déchèterie a été ouvert pour les ménages de l'aire, mais ils sont réticents à payer et sont restreints dans leurs volumes de dépôt autorisés.

Au printemps, les gestionnaires sont parfois sollicités par des groupes de 30 caravanes afin de leur permettre d'accéder à l'aire de grand passage, moins onéreuse. Cette aire à vocation à accueillir des groupes plus importants de ménages, notamment en période estivale. Ces groupes sont parfois réticents à quitter l'aire ce qui engendre un risque de procédures d'expulsion.

Face aux évolutions législatives récentes, l'aire de grand passage de l'intercommunalité n'est pas en adéquation avec le nombre de places déterminées pour une structure de cette envergure (136 places contre 200 réglementaires). Les caractéristiques du site contraignent une extension. Ce constat ne constitue pas un point de blocage réglementaire pour le SDAHGV 2019-2024 mais il nécessiterait d'anticiper une relocalisation de l'aire de Grand Passage.

Actuellement, aucun projet de développement n'est envisagé sur les infrastructures du territoire.



Document d'Orientations



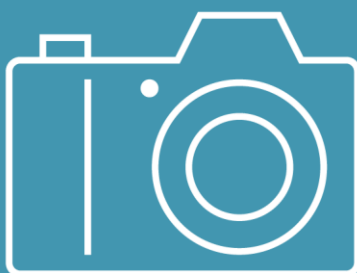
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) GRAND CALAIS TERRES & MERS

JANVIER 2025

SOMMAIRE

I)	PREAMBULE	103
II)	DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT	105
III)	PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	114
IV)	PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	122

Document d'Orientations



1

Préambule

PREAMBULE

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les orientations stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pour la période 2025-2031. Ses objectifs et ses principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services), des capacités de développement et de la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes

Document d'Orientations



2

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.
- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages,
 - Le renouvellement du parc,
 - La variation des résidences secondaires,
 - La variation de la vacance.

Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

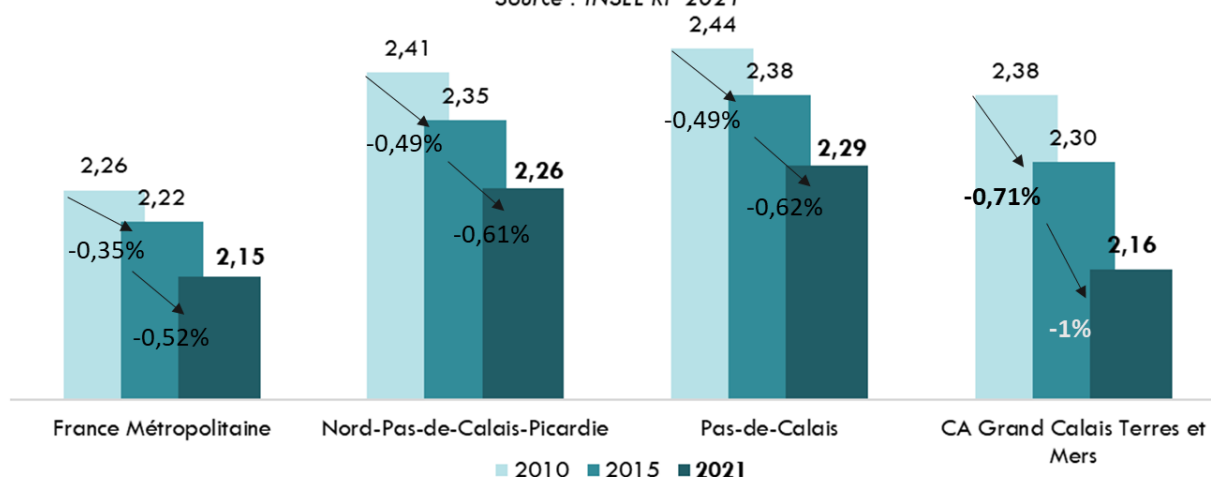
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021

Source : INSEE RP 2021

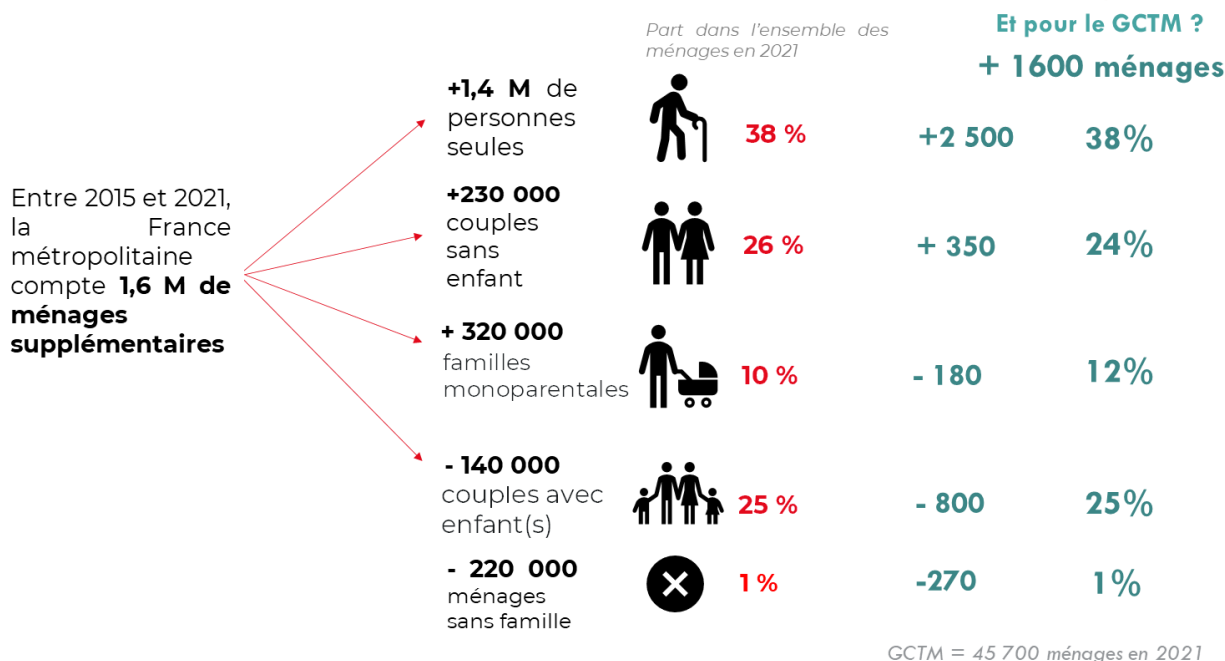


Source : RP INSEE 2021

Sur le territoire de Grand Calais Terres et Mers, le profil de la population est peu familial, avec une taille moyenne des ménages inférieure à celle du département et de la région en 2021. Or, après une période de baisse relativement soutenue de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2015, le **desserrement s'est accéléré depuis 2015 générant des besoins en logements bien plus importants**. La taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,38 en 2015 à 2,16 en 2021, soit -1% /an.

Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements qui s'élèvent à :**

- **312 logements par an entre 2010 et 2015**
- **458 logements par an entre 2015 et 2021.**



Evolution des ménages au dernier recensement à l'échelle nationale et locale.
Source : RP INSEE 2021

La hausse de 1 600 ménages supplémentaires sur le territoire entre 2015 et 2021, est presque exclusivement liée à l'augmentation des ménages unipersonnels, composés de personnes isolées au sein de la population (+2 500 ménages), et dans un volume moindre pour les couples sans enfant (+350 ménages). A l'inverse, le solde de l'ensemble des autres profils de ménages est déficitaire. **Ce constat s'explique notamment par une dynamique structurelle de vieillissement de la population en cours sur le territoire, et de baisse de la natalité,** en accord avec la conjoncture socio-démographique nationale et départementale. Selon l'INSEE en 2022, le pic démographique du Pas-de-Calais a été atteint durant la décennie 2010-2020. La population du département en 2070 sera de 15 % inférieure à celle du recensement 2020 (Source : *Projections INSEE Omphale, scénario central-2022*).

La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mettre sur le marché pour héberger la population présente dans le territoire.

La vocation du parc de logements de Grand Calais Terres & Mers reste très majoritairement résidentielle avec 89 % de résidences principales.

Le taux de résidences secondaires du territoire est très peu élevé, elles représentaient 3 % du parc de logements en 2021 (1 327 unités). Malgré une hausse annuelle de 3,7 % entre 2015 et 2021 (43 unités supplémentaires par an en moyenne), les besoins en compensation liés à l'accroissement de ce segment du parc sont mineurs.

A l'inverse, les besoins en compensation de l'offre de logements liés à l'évolution de la vacance sont importants sur le territoire.

Selon l'INSEE, entre 2010 et 2015, la vacance a augmenté de 4,4 % par an chaque année, soit des besoins en compensation équivalents à 158 logements supplémentaires par an. Cette hausse a été moindre entre 2015 et 2021 : à hauteur de + 1,1% par an, soit 46 unités à compenser chaque année.

Les besoins liés à l'augmentation de la vacance sont inégaux en volumétrie à l'échelle de l'armature territoriale. Calais, concentre près de 86 % des logements vacants du territoire, soit 3 739 unités sur 4 365 selon l'INSEE en 2021 (Cf : tableau ci-dessous).

De plus, en 2023, selon le dernier millésime des données LOVAC 2021, 34 % des logements inoccupés au sein du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans (soit 1 171 unités). Plus de 78 % sont localisés sur la ville-centre. Ces logements sont à cibler en priorité dans le cadre de la politique de remobilisation des biens vacants sur le marché immobilier initiée par la collectivité durant le PLH.

	Taux de vacance INSEE 2021	Volume de logements vacants INSEE 2021	Part de la vacance intercommunale INSEE 2021	Volume de logements vacants au sein du parc privé LOVAC 2021	Volume de logements vacants au sein du parc privé > 2 ans LOVAC 2021	Part des logements vacants > 2 ans LOVAC 2021
Les Attaques	5,1%	46	1,1%	62	25	40%
Bonningues-lès-Calais	6,7%	18	0,4%	-	-	-
Calais	10,3%	3 739	85,7%	2891	979	34%
Coquelles	2,6%	30	0,7%	32	13	41%
Coulogne	4,7%	119	2,7%	115	35	30%
Escalles	4,1%	8	0,2%	-	-	-
Fréthun	2,3%	13	0,3%	-	-	-
Hames-Boucres	3,5%	23	0,5%	-	-	-
Marck	3,8%	163	3,7%	103	29	28%
Nielles-lès-Calais	4,8%	5	0,1%	-	-	-
Peuplingues	5,3%	18	0,4%	-	-	-
Pihen-lès-Guînes	4,1%	9	0,2%	-	-	-
Saint-Tricat	5,0%	16	0,4%	-	-	-
Sangatte	6,4%	158	3,6%	123	46	37%
Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers	8,7%	4 365	100%	3441	1171	34%

Bilan des situations de vacance Source : INSEE 2021 et LOVAC 2022.

Pour les données LOVAC, le signe «-» indique une absence de données à l'échelle de la commune liée à une secrétisation (moins de 11 unités recensées).

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions, changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux, notamment à Calais, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé)**.



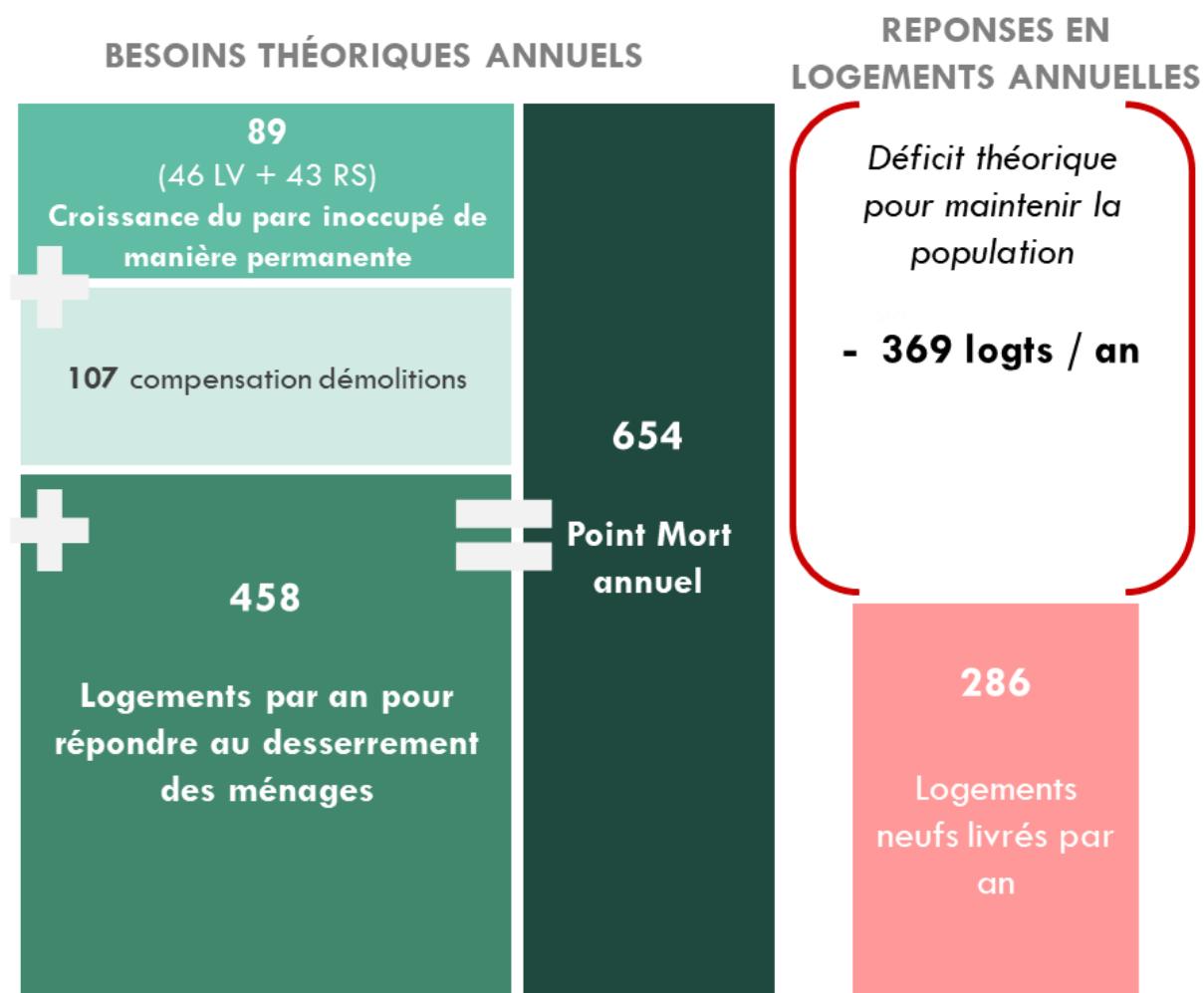
Démolition de la tour rue d'Ajaccio au sein du Quartier Prioritaire de la Politique de la ville du Fort Nieulay, à Calais en janvier 2024. Un exemple de démolition qui engendre des besoins en renouvellement positifs. *Source et crédit photographique : La Voix du Nord*

Sur le territoire, le renouvellement du parc a été important sur le territoire. Le phénomène résulte notamment du NPNRU et de l'OPAH-RU déployée à Calais. A l'échelle intercommunale, le renouvellement positif à 0,21 % par an entre 2015 et 2021 engendre un besoin de compensation de 107 logements par an lié aux démolitions et aux changements d'usage.

Le Point Mort de la construction

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins « non démographiques », soit pour :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.



Point-Mort de la construction 2015-2021 de la CA de Grand Calais Terres & Mers.

Entre 2015 et 2021, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le volume de logements nécessaires pour maintenir la population est équivalent à 654 logements par an :

- **Le desserrement des ménages constitue le premier poste des besoins en logement (458 logements par an)** en lien avec le vieillissement de la population, les situations de décohabitation, et les séparations et divorces en hausse.
- **Le renouvellement du parc** est positif et équivaut à la disparition, en solde, de **107 logements** par an dans le parc existant (démolitions liées au NPNRU et à l'OPAH-RU à Calais, transformation d'usage de logements en commerces, etc.),
- **Dans une moindre mesure, des besoins ont été générés par la croissance du parc inoccupé de manière permanente (89 logements par an dont 46 logements vacants et 43 résidences secondaires supplémentaires chaque année).**

Le solde entre ces quatre postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction. **Or, la construction neuve, à hauteur de 286 logements par an, n'a permis de répondre qu'à la moitié de ces besoins multiples et n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle supplémentaire**, avec un « effet démographique » à **-369 logements**.

Document d'Orientations



3

LE SCENARIO DE
DEVELOPPEMENT
RETENU PAR LES ELUS

PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

Elaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1^{er} janvier 2025



Les chiffres officiels disponibles lors de l'établissement des scénarios prospectifs étaient ceux du millésime 2020 du recensement de la population de l'INSEE (RP 2020). Ces chiffres ont été présentés aux élus afin de réaliser les arbitrages politiques prospectifs pour le territoire. Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2025 (première année du PLH) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :

- Un solde naturel légèrement déficitaire (-0,1 % par an), dans la continuité des tendances récentes : les décès sont supérieurs aux naissances en volume sur le territoire depuis 2021. Le solde migratoire du territoire demeure également déficitaire (-0,65 % par an).
- Un desserrement des ménages à -0,65 % par an (ralenti par rapport à la tendance des 6 dernières années en raison de l'approche du seuil plancher des 2 personnes par ménage), générant un besoin d'environ 300 logements par an.

- Une poursuite de l'augmentation de la vacance en volume, à hauteur d'environ 70 logements par an entre 2020 et 2024 inclus.
- Des démolitions de logement excédentaires dans le parc existant (taux de renouvellement de +0,2 % par an), notamment liées à la poursuite de l'ANRU et aux dispositifs d'intervention au sein du parc privé à Calais, qui engendrent des besoins en compensation à hauteur de 100 logements par an.
- Une hypothèse de 170 logements construits par an entre 2020 et 2024 inclus, soit un rythme légèrement inférieur à la construction récente sur le territoire.

Ces hypothèses conduiraient à une population de **95 280 habitants au 1^{er} Janvier 2025, soit une poursuite du déficit démographique à hauteur de -0,76 % par an entre 2020 et 2025.**

Le scénario retenu par les élus : une production annuelle moyenne de 433 logements par an en accord avec les capacités foncières et opérationnelles des communes pour réduire le déficit démographique

Ce scénario présenté ci-dessous a été construit sur la base du **projet politique partagé par les élus** et de la **dynamique de projets existante**. Il implique un effort de construction important, à hauteur de 433 logements par an, concomitant à une action ambitieuse de la collectivité pour remobiliser 25 logements vacants par an sur le marché immobilier, afin de réduire le déficit démographique. **L'évolution démographique négative réduite à -0,25 % par an durant le PLH doit permettre de stabiliser la population au seuil de 93 859 habitants à l'horizon 2031.**



Evolution de population /an entre 2025 et 2030 inclus : **-0,25%**
Nombre d'habitants au 01/01/2031
93 859 habitants



Taille moyenne des ménages : **2,03 pers. par ménage**



Nombre de logements vacants : **5 097**
Part des logements vacants : **9,8%**



Nombre de logements neufs à construire entre 2025 et 2031 inclus :
433 logements/an

- Un scénario réaliste en matière d'objectifs de croissance démographique
- Un niveau de construction neuve en adéquation avec la dimension du territoire

- Des efforts importants à fournir pour soutenir le développement de la construction autre que du logement locatif social
- Remettre 25 logements vacants sur le marché /an, demande un accompagnement financier et en ingénierie important
- Une intervention sur le parc privé obsolète importante, pour compenser la démolition d'une cinquantaine de logements /an

Le scénario retenu par les élus en Conférence des maires du 09/03/2024.

Déclinaison du scénario retenu et compatibilité avec la réceptivité foncière du territoire

L'élaboration de ce PLH et celle du PLUi a été l'occasion de réaliser un **recensement des gisements fonciers prioritairement mobilisables** pour des opérations résidentielles dans le temps d'application du document (2025-2031) et d'identifier avec les communes les **opérations considérées comme des coups partis** (PA / PC déposés ou en instruction ainsi que les opérations d'ensemble ou en foncier maîtrisé dont la date de réception du chantier est prévue entre janvier 2025 et le 31 décembre 2030) constituant la base de la programmation du PLH.

Plus précisément, l'étude foncière a permis de recenser **2 598 logements en projet** tous horizons de mobilisation confondus, et une capacité théorique de 433 logements neufs par an durant le PLH. Ce volume a été identifié lors des échanges avec les communes rencontrées, par groupe de travail par secteur et lors de réunions bilatérales entre le Grand Calais Terres & Mers et les communes.

Communes	Objectif scénario à 433 lgt /an au prorata du poids de population		Intentions de projet durant le PLH					
	Poids de la population communale	Objectif théorique/six ans	Court terme (livraison 1e période du PLH)	Moyen terme (livraison 2e partie du PLH)	Total PLH	Part de la programmation de l'EPCI	Dont coups partis	% des coups partis
Bonningues-lès-Calais	0,6%	15	40	8	48	1,8%	36	75%
Calais	68,2%	1771	315	1269	1584	61%	623	39%
Coquelles	2,7%	70	-	-	-	-	-	-
Coulogne	5,5%	142	195	158	353	13,6%	349	99%
Escalles	0,2%	6		8	8	0,3%		
Fréthun	1,4%	37		65	65	2,5%	37	57%
Hames-Bougres	1,5%	38	4	25	29	1,1%	3	10%
Les Attaques	2,1%	54		48	48	1,8%		
Marck	10,6%	276	46	242	288	11,1%	197	68%
Nielles-lès-Calais	0,3%	7		5	5	0,2%		
Peuplingues	0,8%	21		13	13	0,5%		
Pihen-lès-Guînes	0,5%	14	8		8	0,3%	1	13%
Saint-Tricat	0,8%	20		2	2	0,1%		
Sangatte	4,9%	127	2	145	147	5,7%	62	42%
Grand Calais Terres & Mers	100%	2598	610	1988	2598	100%	1308	50%

Synthèse de la déclinaison du scénario de programmation acté par les élus.

Cette capacité théorique est en adéquation avec le scénario de développement acté collectivement par les élus de l'EPCI. **Le scénario a été décliné à l'échelle communale en croisant les intentions de projet des communes, tout en respectant le rôle de chaque commune au sein de l'armature territoriale. Ainsi, Calais, ville-centre de l'EPCI accueille 68 % de la population intercommunale, pour plus de 60 % des intentions de projet de Grand Calais Terres & Mers.**

Ces choix attestent de la volonté collective des élus de Grand Calais Terres & Mers de s'inscrire dans une dynamique de conforter l'armature territoriale, et de réduire l'étalement urbain, dans la poursuite des objectifs de l'actuel SCoT en vigueur et en accord avec le changement de paradigme prescrit par la Loi Climat & Résilience.

Déclinaison des objectifs de reconquête des logements vacants :

En parallèle, de cette production neuve, 25 logements devront être a minima remobilisés chaque année sur le marché immobilier afin de proposer une offre nouvelle en renouvellement urbain aux ménages. Selon l'INSEE en 2021, Calais concentre 86 % de la vacance de l'EPCI et localise des dispositifs de renouvellement urbain avancés pour favoriser cette reconquête de biens inoccupés. Ainsi, les objectifs de reconquête de la vacance seront les suivants :

- 20 logements vacants remobilisés par an à Calais (soit 80 % des objectifs de reconquête)
- 5 logements vacants remobilisés sur l'ensemble des autres communes en diffus.

Déclinaison des objectifs de mixité sociale au sein de l'offre neuve :



Un maintien du taux et une diversification de l'offre aidée, en dehors du centre-ville pour déconcentrer l'offre

- Calais :
 - 20% de logements locatifs sociaux (soit 53 logements par an)
 - 15% d'accession sociale (soit 40 logements par an)



Sur les autres communes hors SRU : une application des prescriptions réglementaires du SCoT

Une part de 15 % de logements sociaux pour chaque opération de plus de 20 logements

- Concerne toutes les autres communes (Sangatte, Coquelles, Les Attaques, Hames-Boucres, Fréthun, Peuplingues, Saint-Tricat, Bonningues-lès-Calais, Pihen-lès-Guînes, Nielles-lès-Calais, Escalles)

Au premier janvier 2023, les communes de Marck et Coulogne, sont en situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et ont pour objectif d'atteindre le taux de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales. **Ces communes devront réaliser au minimum au sein de leurs projets prévus au PLH les objectifs quantitatifs (volume de logements sociaux) et qualitatifs (répartition par financement) prescrit par la DDTM 62 à la fin de chaque période triennale.**

Ces objectifs en matière de volume et de répartition de l'offre abordable sont des objectifs à minima, qui peuvent être dépassés par les élus du territoire qui souhaiteraient accélérer le développement de l'offre de logements permanents et abordables sur leur commune.

De même, si en dehors de la ville centre de Calais, les communes n'ont pas souhaité se doter d'objectifs de développement de l'offre en accession abordable, elles auront la capacité de réaliser des opérations en diffus selon les opportunités opérationnelles et foncières.

Déclinaison des objectifs de programmation de logements locatifs sociaux en matière de financement :

La répartition des objectifs de mixité sociale par niveau de financement devra permettre de poursuivre la réponse aux besoins des demandeurs, majoritairement précarisés sur le territoire, tout en accompagnant une mixité sociale ascendante au sein du parc social, notamment sur la ville centre qui accueille une population plus paupérisée que la moyenne intercommunale. Ainsi, l'objectif des logements financés en PLAi + PLUS s'élève à 90 % de l'offre nouvelle en accord avec les caractéristiques des demandeurs : 70 % des demandeurs étaient éligibles à un logement PLAi en 2023 (Source : SNE). La part du PLS est plus restreinte (10 %) mais permet de correspondre aux ressources de certains actifs locaux en recherche de logement, notamment face au développement des infrastructures médicales et universitaires de Calais, ou de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Cible	Financements	Objectif de répartition dans la programmation
Ménages en situation de grande précarité	Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi)	40 %
Ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	50 %
Ménages éligibles au logement social aux ressources les plus élevées	Prêt Locatif Social (PLS)	10 %

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par financements.

Déclinaison des objectifs en matière de typologies au sein du parc social créé :

Cible : ménages d'une personne et couples sans enfants		Cible : couples avec enfants		
T1 et T2	T3	T4	T5 et +	
40%	30%	20%	10%	

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par typologie.

En matière de typologies, les objectifs de production doivent permettre une diversification de l'offre de logements, vers de plus petits logements. Cet objectif doit permettre de répondre aux situations de blocages des parcours résidentiels identifiées dans le cadre du diagnostic territorial, comme étant liées à la pénurie de petits logements. L'offre de logements en T3, devra être confortée au regard du vieillissement de la population en cours. Cette offre permettrait de favoriser la rotation au sein du parc social, notamment dans le cas de situation de sous-

occupation de grands logements. Une partie de l'offre sera également consacrée à l'accueil d'opérations à destination de ménages plus familiaux, en T4 et en T5 et plus.

	T1 et T2	T3	T4	T5 et+	Total
Demandes	1790	1261	863	264	4178
Attribution	284	437	248	45	1014
Indice de Pression	6,3	2,9	3,5	5,9	4,1

Rappel de la pression de la demande selon les typologies de logement souhaitées (Source : SNE 2023)

Enfin, l'EPCI s'engagera à tendre vers le respect des objectifs de mixité sociale dans l'attribution des logements sociaux, prescrits par la Loi Egalité & Citoyenneté :

- Consacrer 25% des attributions de logement, suivies de baux signés en dehors des deux Quartiers Prioritaires de la Ville à Calais, au quartile des demandeurs les plus pauvres en matière de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre des programmes de renouvellement urbain.
- Consacrer à minima 50% des propositions d'attributions situés en QPV aux 3 autres quartiles.

Document d'Orientations



4

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat 2025-2031 de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers constitue un document de première génération. Le document a vocation à préciser et accomplir la stratégie habitat menée à l'échelle intercommunale en adéquation avec la démarche d'élaboration du PLUi. Le diagnostic territorial a constitué une opportunité pour identifier les pratiques et besoins en logement des habitants de la Communauté d'Agglomération. En réponse à ces enjeux, la Communauté d'Agglomération, les communes membres et leurs partenaires ont structuré la future politique de l'habitat intercommunale autour de quatre axes stratégiques :

- **Axe 1 : Maîtriser la construction neuve pour renforcer l'attractivité et l'équilibre du territoire**
- **Axe 2 : Poursuivre la réhabilitation du parc privé**
- **Axe 3 : Assurer la réalisation de parcours résidentiels ascendants**
- **Axe 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat par la Communauté d'Agglomération de Grand Calais Terres & Mers**

Axe 1 : Maîtriser la construction neuve pour renforcer l'attractivité et l'équilibre du territoire



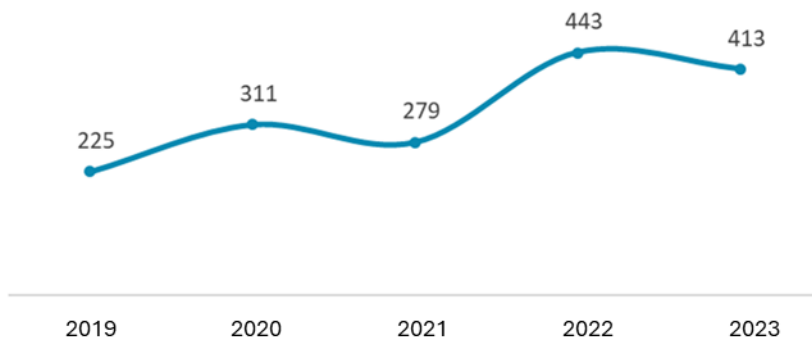
*Formes urbaines intermédiaires au sein de l'Ecoquartier Descartes à Calais.
Crédit photographique : La Voix du Nord.*

Préambule : En 2023 et 2024, à l'échelle nationale, la conjoncture du marché immobilier du neuf s'est effondrée. Plusieurs facteurs expliquent cette dynamique : la hausse des taux d'intérêt des crédits immobiliers, les restrictions croissantes d'emprunt fixées par les banques aux ménages, l'inflation des coûts des matériaux et le contexte de raréfaction du foncier. La construction neuve constitue un levier d'attractivité majeur pour accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

MAITRISER LA CONSTRUCTION AFIN DE LIMITER LA CONCURRENCE ENTRE CALAIS ET LES COMMUNES PERIPHERIQUES

Constats issus du diagnostic territorial :

Logements autorisés entre 2019 et 2023 à l'échelle de
Grand Calais Terres & Mers
Source : SITADEL



Entre 2019 et 2023, en moyenne, 334 logements ont été créés chaque année. Seulement 56 % de ces logements ont été réalisés à Calais qui pèse pour près de 70 % du poids de la population intercommunale.

La fragmentation du marché immobilier entre la ville-centre et sa périphérie atteste d'un phénomène de concurrence identifié par les professionnels de la promotion immobilière lors de la commercialisation de programmes neufs. Les pôles relais de la Communauté d'agglomération sont ainsi attractifs pour des ménages en milieu de parcours résidentiel.

Enjeux identifiés :

En accord avec les prescriptions imposées par les services de l'Etat, la programmation du Programme Local de l'Habitat devra permettre de lutter contre l'étalement urbain, et renforcer le rôle des communes au sein de l'armature territoriale. Ainsi, **Calais, ville-centre du territoire, devra concentrer a minima 60 % de la programmation de logements totale de Grand Calais Terres & Mers. Les autres communes localiseront ainsi 40 % de la programmation restante,** avec une répartition conforme à leur poids de population au sein de l'EPCL. **Des**

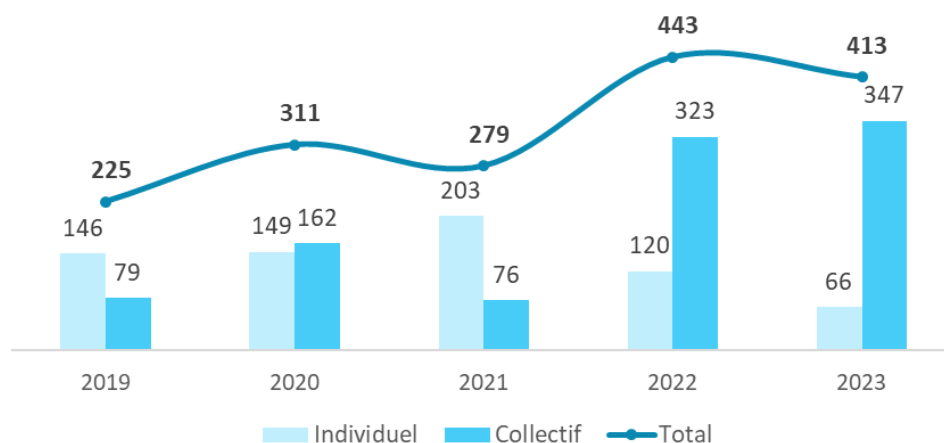
objectifs de programmation réhaussés pourront être attribués pour les communes en situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi SRU, au regard de l'effort de construction de logements locatifs sociaux qu'induit leurs obligations auprès du législateur.

DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES PRODUITES, EN ADEQUATION AVEC LE CADRE DE VIE DES COMMUNES, AFIN D'ATTEINDRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'EQUILIBRE

Constats issus du diagnostic territorial :

Evolution des logements autorisés par formes urbaines
entre 2019 et 2023 à l'échelle de la CAGCTM

Source : SITADEL



Grand Calais Terres & Mers est un territoire majoritairement composé de logements individuels (61 %). Le caractère périurbain de la 1^{re} couronne et le caractère rural des communes de la grande couronne expliquent la quasi-exclusive offre monotypée de maisons individuelles.

La ville-centre offre une diversité de typologies plus importante, en lien avec des formes collectives plus présentes (94% des logements collectifs de l'Agglomération) et de plus petite taille que les maisons individuelles. Calais accueille ainsi une majorité de petits ménages composés de deux personnes ou moins. A l'inverse, le profil des ménages est très familial en périphérie, à l'exception des communes d'Escalles, Sangatte et Coulogne.

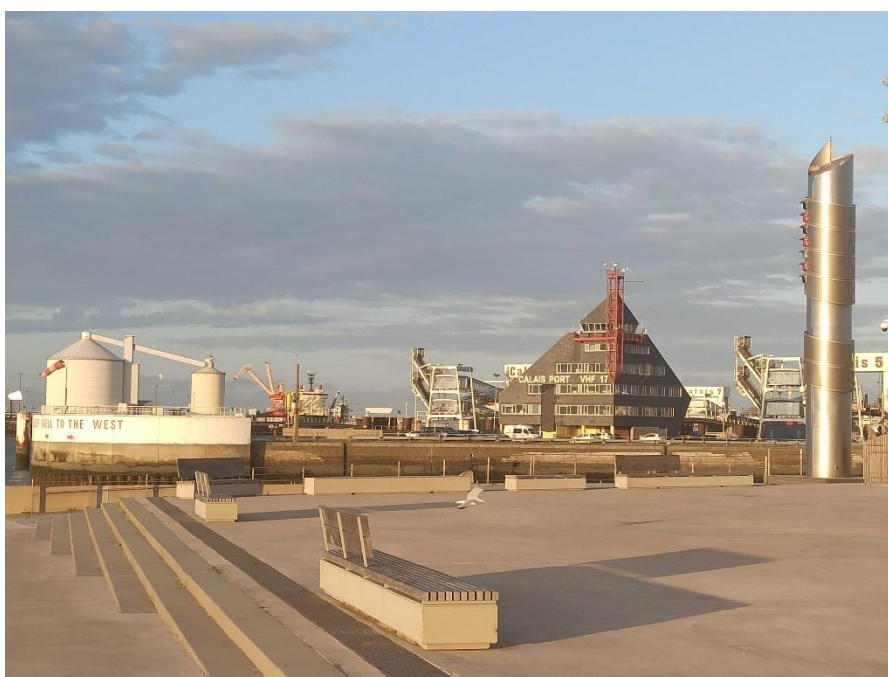
Entre 2019 et 2023, le collectif concentre un poids plus important au sein de la construction neuve représentant ainsi 59% des logements autorisés pendant la période.

Enjeux identifiés :

La population du territoire est vieillissante. La stratégie de peuplement réalisée par la collectivité doit permettre d'accueillir des populations plus familiales sur le territoire. Cet enjeu nécessite de diversifier la production de logements sur l'ensemble du territoire intercommunal. Des formes urbaines en collectif et en intermédiaire, des plus petites typologies pourront être réalisées sur les communes périphériques de la ville centre afin d'accueillir des couples sans enfants, et des ménages en début de parcours résidentiel.

MOBILISER LE LOGEMENT COMME LE LEVIER DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (MULTISCALEAIRE)

Constats issus du diagnostic territorial :



Le port de Calais, bassin d'emplois et « hub » maritime. Crédit photographique : MERC/AT

En 1993, l'inauguration du tunnel sous la Manche a conféré à la ville-centre de Calais un rôle stratégique. Le pôle urbain constitue une interface entre la France et le Royaume-Uni et une polarité économique majeure pour la façade maritime du Nord Pas de Calais. En 2021 selon l'INSEE, la ville-centre structure le bassin d'emploi intercommunal, et accueille 143 emplois pour 100 actifs résidents au sein de la commune. Ainsi, de **nombreux ménages résident dans des communes périphériques et effectuent des migrations pendulaires quotidiennes pour travailler à Calais.**

A l'échelle régionale, la Communauté Urbaine de Dunkerque porte plusieurs projets de développement économique majeurs, notamment l'agrandissement des infrastructures portuaires de la ville-centre, le projet « Dunkerque l'énergie

créative » et la réalisation d'un champ éolien offshore à l'horizon 2025. Ces projets vont générer d'importants besoins en logement pour l'accueil de nouveaux salariés.

Enjeux identifiés :

L'axe domicile-travail entre Calais et Dunkerque pourrait être structuré au regard des projets de développement économique du bassin d'emploi de Dunkerque, en profitant de la situation d'interface de Calais et du réseau local de transports en commun gratuit. Cette démarche nécessitera de développer des produits logements adaptés pour répondre à la demande des actifs, sur le volet qualitatif et quantitatif nécessitant une solidarité extraterritoriale pour accueillir le développement de l'offre de logements conséquente.

CONFORTER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE, ET ACCOMPAGNEMENT DES MEUBLES TOURISTIQUES

Constats issus du diagnostic territorial :



Le dragon de Calais : «Une machine monumentale en vol sur Calais Plage» Source : <https://www.compagniedudragon.com> et exemple de bien en bon état dans l'ancien en location sur la plateforme « Airbnb » en janvier 2022.

Le territoire localise des flux touristiques importants, en lien avec sa vocation d'interface depuis et vers le Royaume-Uni. De plus, **les paysages du Grand Site des Deux Caps, reconnus à l'échelle nationale et labellisés « Grand Site de France » comme les projets culturels de la ville-centre (le patrimoine dentellier, la machine du Dragon) participent au rayonnement du territoire.** Les communes littorales de Calais, Coquelles, Escalles et Blériot-Sangatte concentrent la majorité des flux touristiques. Selon les données issues de la collecte de Taxe de Séjour Intercommunale de Grand Calais Terres & Mers, la fréquentation touristique du territoire est en hausse.

Selon l'étude réalisée par le Grand Calais Terres & Mers en partenariat avec le CEREMA (2024), en 2023, 215 904 nuitées touristiques de meublés de courte durée ont été déclarées sur le territoire intercommunal. L'étude atteste que le phénomène prend de l'ampleur à Calais, sans nuire à la pérennité de l'offre locative à l'année ou de l'offre en hôtellerie locale. De plus, cette offre permet la reconquête de logements vacants sur la ville-centre, et la rénovation de biens peu attractifs sur le marché immobilier local.

Enjeux identifiés :

La CA Grand Calais Terres & Mers mènera une politique d'accompagnement de la croissance des investissements sur de petits logements en vue d'une exploitation touristique sur la commune de Calais. Des mesures d'encadrement et de régulation du marché des meublés de tourisme et résidences secondaires pourront être envisagées sur la commune d'Escalles qui a identifié que le développement de cette offre de villégiature concourrait à réduire l'offre de logement pérenne disponible sur son territoire. Le service Habitat pourra notamment conseiller la commune au regard des nouveaux outils de régulation proposés par la loi LE MEUR - ECHANIZ n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

DEFINIR LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE AUPRES DES OPERATEURS PRIVES, NOTAMMENT SUR LA VILLE-CENTRE

Constats issus du diagnostic territorial :



Projet immobilier neuf de la friche des Quatre Coins à Calais. La livraison du projet est estimée pour 2025. L'équilibre financier du projet a notamment été permis par la participation de l'Etat via le « Fonds friche ». Source : bienici.com

La tension au sein du marché immobilier est insuffisante pour garantir une attractivité spontanée des opérateurs de la construction privée, notamment à Calais. La livraison des opérations est contrainte par les difficultés d'équilibre financier des projets. Cependant, les opportunités partenariales de la commune

avec les promoteurs immobiliers, propriétaires investisseurs privés et bailleurs sociaux pourraient être améliorées à la suite de son passage en zonage « B1 » à l'été 2024. Ce changement de zonage qualifie son marché immobilier de tendu, ainsi que celui de la commune de Sangatte.

Enjeux identifiés :

La collectivité s'engagera à renforcer le dialogue partenarial et l'animation auprès des opérateurs de la construction neuve via la constitution et l'animation d'un réseau. Cette démarche de marketing territorial s'inscrit dans un contexte de ralentissement du dynamisme du marché du neuf à l'échelle nationale en lien avec la hausse des taux d'intérêt bancaires, et des restrictions bancaires des conditions de prêt.

SAISIR LES OPPORTUNITES D'URBANISATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET EN DENSIFICATION EN ACCORD AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Constats issus du diagnostic territorial :

Le tiers des résidences principales localisées en périphérie de Calais a été construit entre 1970 et 1990. Cette donnée traduit le **phénomène de périurbanisation qui se poursuit sur la période récente malgré un ralentissement depuis la mise en place du SCoT** dont les objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière préfiguraient en avance les obligations réglementaires de la loi Climat & Résilience. Malgré ce constat, les perspectives de consommation foncière du territoire pour la période 2021-2031 sont d'ores et déjà excédentaires par rapport à l'enveloppe foncière qui serait allouée par le législateur pour l'habitat et le développement économique.

Enjeux identifiés :

Les arbitrages de réduction de la consommation foncière en extension ou en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par commune nécessitera de prendre en compte le poids démographique des communes au sein de l'armature territoriale. L'enjeu de sobriété foncière prescrit par la loi nécessitera de recentrer la production sur les fonciers en renouvellement urbain, et de favoriser l'émergence de formes urbaines plus denses, notamment en logement intermédiaire et en petit collectif en dehors de la ville-centre. Les élus du territoire prioriseront également la part de la consommation dédiée à l'habitat et au développement économique dans la production neuve globale.

Axe 2 : Poursuivre la réhabilitation du parc privé



Logement vacant à Calais. Crédit photographique : MERC/AT

Préambule : Si Calais concentre un volume très important des besoins en rénovation à l'échelle de l'EPCI, l'intervention au sein du parc existant concerne l'ensemble des communes du territoire, dans la continuité des ambitions gouvernementales d'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050 à l'échelle nationale. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat constitue également une opportunité pour répondre à des enjeux d'adaptation du parc existant, pour lutter contre les situations de mal-logement ou anticiper l'évolution des besoins de la population, face aux mutations socio-démographiques en cours.

POURUIVRE ET REORIENTER LES DEMARCHES DEJA INVESTIES PAR LA COLLECTIVITE EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

Constats issus du diagnostic territorial :



Projet de création d'un logement T3 de 115 m² au sein d'une ancienne cellule commerciale, en cours de traitement dans le cadre de l'OPAH en octobre 2022. Source : Bilan du dispositif COPIL du 13/10/2022-Citémétrie.

En 2023, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), 15,5 % des ménages (6 820 au total) sont en situation de précarité énergétique face au logement à l'échelle intercommunale. En septembre 2021, la commune de Calais s'est engagée dans un dispositif d'OPAH-RU d'une durée de 5 ans, en partenariat avec l'opérateur Citémétrie. Au total, le dispositif a fixé un objectif d'accompagnement de 144 ménages vers la réhabilitation de leur bien. Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU est déployé sur les secteurs de Saint-Pierre et Calais Nord. La commune de Calais est également lauréate du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et du dispositif Action Cœur de Ville. La ville centre concentre une partie majeure des enjeux de réhabilitation du parc de logements. Des besoins d'intervention en diffus ont été identifiés par les élus des communes périphériques du territoire.

Enjeux identifiés :

Les actions de réhabilitation du parc privé devront être poursuivies, avec une réflexion à porter sur la mise en œuvre d'une démarche intercommunale de la résorption d'habitat dégradé. Le PLH constitue une opportunité pour coordonner cette politique communautaire avec les orientations du Plan Climat-Energie Territorial afin de se doter d'objectifs de rénovation des passoires thermiques ambitieux. Cet enjeu est primordial dans le cadre du calendrier d'interdiction de mise en location des logements les plus énergivores prescrit par la loi Climat et Résilience. L'engagement politique de Grand Calais Terres & Mers pour initier la rénovation du parc de logement s'inscrit dans le contexte favorable d'évolution du règlement des aides à la pierre de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Au premier janvier 2025, la réforme du législateur permet d'initier une massification des aides en diffus à destination des ménages, et de faire évoluer les dispositifs de renouvellement urbain à l'instar des OPAH vers un « Pacte Territorial ».

LIMITER LES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE

Constats issus du diagnostic territorial :



A l'entrée de ce logement rue Van Grutten, au sein du périmètre du premier Permis de Louer, plusieurs boîtes aux lettres sont disponibles pour une même maison de ville. Une division du logement a probablement été effectuée. Crédit photographique : MERC/AT. Les noms des occupants ont été anonymisés.

Sur la période récente, une tension locative sur les petites typologies du parc privé « clefs en main », meublés avec wifi a été identifiée par les acteurs de l'habitat du territoire. Une partie des petites typologies disponibles à Calais sont caractérisées par des problématiques d'habitat dégradé, notamment en centre-ville à Calais, dans le quartier des Fontinettes-Vauxhall. Certains de ces logements sont loués par des propriétaires bailleurs indécents, ou des « marchands de sommeil ». Le terme de « marchand de sommeil » est issu du milieu associatif. Il désigne des propriétaires bailleurs qui louent des logements insalubres et exigües à des prix parfois égaux ou supérieurs à ceux

du marché à des locataires vulnérables. **Afin de limiter l'action de ces propriétaires bailleurs indécents ou malhonnêtes, la commune de Calais a mobilisé le dispositif du « Permis de Louer » en régime d'autorisation, en centre-ville à partir de 2019, étendu en 2021 au périmètre de l'OPAH-RU.**

Enjeux identifiés :

L'engagement actif de la ville de Calais pour la lutte contre le mal-logement sera poursuivi, par l'intermédiaire du Permis de louer. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour évaluer si l'animation du dispositif nécessite la réorientation de moyens humains et financiers supplémentaires pour garantir son efficacité.

IDENTIFIER ET RESORBER EN PRIORITE LES SITUATIONS DE VACANCE STRUCTURELLE AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

Constats issus du diagnostic territorial :



Rue Van Grutten – Calais



Rue des Communes - Calais

Logements vacants à Calais. Crédits photographiques : MERC/AT

En 2021, selon les données de l'INSEE, **4 365 logements sont vacants au sein du parc privé de la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers, soit 8,7 % du parc.** Parmi les logements vacants du parc privé, **34 % sont inoccupés depuis plus de deux ans (1 174 unités)** selon les données LOVAC). Calais concentre plus des trois-quarts des logements vacants à l'échelle intercommunale.

En matière de formes urbaines, la part des logements individuels s'élève à 43 % pour 47 % de logements collectifs. **Plus du tiers des logements individuels inoccupés ont été construits durant la période de la reconstruction,** entre 1945 et 1970. La période de construction des logements collectifs vacants est plus récente, plus de la moitié a été construite entre 1945 et 1990.

Enjeux identifiés :

Le volume conséquent de logements inoccupés identifié sur la ville-centre nécessite de poursuivre et d'accélérer les démarches incitatives pilotées par la CA Grand Calais Terres & Mers et les communes, en faveur de la reconquête des logements vacants. Cette action volontariste pourrait être menée via la poursuite et la réorientation possible des subventions de prime « sortie de vacance », d'ores déjà déployées à Calais, dont le processus d'attribution des aides et du conseil pourra être optimisé. De plus, une réflexion pourrait être menée sur la hausse des moyens dédiés au conseil des ménages pour la réalisation de travaux au sein des biens vacants structurels depuis plus de deux ans, logements les plus complexes à reconquérir au regard des enjeux techniques et montants de travaux importants à réaliser.

FAVORISER L'INTERVENTION AU SEIN DES COPROPRIETES FRAGILES ET DEGRADEES DE LA VILLE-CENTRE



La copropriété de la « Matelote » à l'architecture "moderne" caractéristique de la Reconstruction dans le quartier de Calais Nord. Crédit Photographique : MERC/AT

Constats issus du diagnostic territorial :

Environ 232 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles (familles C et D), la quasi-totalité sont localisées à Calais. (Source : Observatoire des Copro de l'Anah 2015). Entre 2022 et 2023, le dispositif d'OPAH-RU a évolué afin de mieux cibler la rénovation du parc en copropriétés calaisien. Entre 2021 et 2022, la collectivité avait déjà défini un objectif d'aide aux syndicats de copropriétaires pour sept immeubles en situation de dégradation, sous procédure de Lutte contre l'Habitat Indigne ou en dégradation avérée. Un objectif de prévention auprès de 25 copropriétés (environ 150 logements) avait également été établi afin d'améliorer leur fonctionnement. **La commune de Calais s'est d'ores et déjà engagée dans ce travail d'accompagnement, via la réalisation d'observations de terrain auprès de 41 copropriétés entre 2021 et 2022** (repérage de l'état du bâti, prise de contact avec les occupants, distribution de courriers d'information).

Enjeux identifiés :

L'élaboration du PLH doit permettre de poursuivre l'intervention et l'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées de la ville-centre.

Cette ambition nécessite de poursuivre la connaissance de l'évolution du parc en copropriété et des éventuelles difficultés de ses occupants. Ce travail de veille permettra d'arbitrer politiquement l'opportunité de lancement d'un outil opérationnel d'intervention spécifique aux copropriétés sur le territoire.

Axe 3 : Assurer la réalisation de parcours résidentiels ascendants au sein du Calaisis



Logement social à Sangatte (Blériot-Plage). Crédit photographique : MERC/AT

Préambule : Dans le cadre des réunions de travail d'élaboration du PLH, élus et partenaires ont identifié des situations de rupture au sein des parcours résidentiels des ménages. Ces situations peuvent résulter de phénomènes conjoncturels (hausse des prix de l'immobilier, vieillissement de la population) ou structurels (inadéquation du parc de logements aux besoins des ménages). Cet axe cible les enjeux stratégiques identifiés par la collectivité pour développer une offre locale de logements adaptée et résiliente.

ACCOMPAGNER LE RELOGEMENT DES MENAGES RESIDANTS EN QPV DANS LE CADRE DE L'ANRU

Constats issus du diagnostic territorial :



Parc locatif social en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville à Calais. Crédits photographiques : MERC/AT

Depuis 2018, la politique de renouvellement du parc social calaisien en QPV s'est prolongée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'ANRU.

Au total, sur les deux QPV, 743 démolitions sont ciblées et 305 logements sont à reconstruire (122 logements locatifs sociaux financés en PLUS et 183 logements locatifs sociaux financés en PLAi, soit un ratio d'environ 0,41 reconstruction pour 1 démolition). Au 1^{er} janvier 2025, 63 logements restaient à flécher en reconstitution de l'offre (62 logements PLAi et 1 logement en PLUS).

Enjeux identifiés :

Le suivi du Programme Local de l'Habitat se fera en concomitance avec la poursuite des opérations de renouvellement urbain au sein des QPV de Calais, dans le cadre du NPNRU. La reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU devra prendre en compte les exigences liées à la stratégie de relogement des locataires concernés mais elle devra aussi être en adéquation avec les orientations de programmation par taille de logements et de financements définies dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

REPONDRE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE PRESCRITS PAR LA LOI SRU ET LIMITER LA PRECARISATION DES RESIDENCES EXISTANTES

Constats issus du diagnostic territorial :

Au 1^{er} janvier 2023, quatre communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, Calais et Sangatte sont en conformité avec les obligations législatives. En revanche, deux communes sont soumises à une obligation de rattrapage pour atteindre l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leur stock de résidences principales :

- Coulogne avec 17,5 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 (419 unités).
- Marck avec 16,3 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 (659 unités)

L'inventaire des logements locatifs sociaux comptabilisés au 1^{er} janvier 2025 n'était pas disponible au moment de la rédaction de ce document, la consolidation de ces chiffres par les services de l'Etat reste à venir. Les chiffres sont transmis chaque année par la DDTM 62.

Enjeux identifiés :

La programmation du PLH doit permettre de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de rattrapage de l'offre locative sociale des communes concernées par la loi SRU. Le calcul des objectifs de rattrapage est réalisé en flux, et induit notamment pour les communes concernées l'obligation de réaliser 30 % minimum de logements locatifs sociaux (PLAI) et 30 % de logements en PLS au maximum.

RENFORCER L'OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES JEUNES ACTIFS ET JEUNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

Constats issus du diagnostic territorial :

En lien avec le développement universitaire de Calais, ces dernières années, Action Logement a recensé une hausse importante des demandes pour les dispositifs "Garantie Visale", "Aide Loca-pass" ou "Mobili Jeunes" destinés à accompagner les jeunes dans leur début de parcours résidentiel. **La tension sur le parc locatif privé est importante, notamment pour des petites typologies de logement « clef en main », meublées avec connexion internet à proximité des services de la ville-centre.** L'Association Habitat Jeunes (HAJ) propose une offre de cinquante-huit logements individuels entièrement meublés de 15 à 42m², comprenant tous salle de bain privative et kitchenette, à destination du public sur les communes de Calais, Coulogne et Sangatte (Blériot-Plage).

Enjeux identifiés :

Le PLH doit permettre de **définir des objectifs de programmation de logements en petites typologies**, afin de répondre aux besoins des jeunes. La localisation de cette offre devra être ciblée en priorité sur la ville-centre et les communes de proche périphérie, afin de favoriser les mobilités entre le domicile, les lieux d'emploi et de formation du public. **Une réflexion pourra être initiée afin d'identifier les conditions de développement de produits attractifs pour des jeunes cadres en début de parcours résidentiel à Calais.**

ANTICIPER LE PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Constats issus du diagnostic territorial :

Sur le territoire intercommunal, un quart de la population est âgée de 60 ans et plus selon l'INSEE en 2021. A Calais, une politique d'anticipation du vieillissement de la population a été menée avec 9 foyers dédiés au logement des seniors créés en une décennie. **Des programmes neufs très attractifs ont été développés pour des seniors locaux. Ces livraisons ont engendré un effet de concurrence avec les EHPAD et structures plus anciennes où les situations d'inoccupation sont en hausse depuis la crise sanitaire** (source : entretien Maison de l'autonomie).

En parallèle, des besoins importants d'accompagnement du public vieillissant à domicile demeurent sur l'ensemble des communes du territoire. En 2021, selon l'INSEE, **35 % des ménages vivent en situation de sous-occupation accentuée au sein de leur résidence principale, avec un différentiel de trois ou plus entre le nombre de personnes qui occupent le logement et son nombre de pièces.** Une partie de ces ménages sont des seniors isolés qui résident au sein d'un grand logement T4 et plus, peu adapté à la perte de mobilité du public.

Enjeux identifiés :

La jeunesse actuelle de la population ne doit pas masquer l'enjeu d'anticipation du vieillissement de la population pour la durée du PLH et au-delà. L'accompagnement du parcours résidentiel des seniors concerne l'ensemble des communes du territoire, avec un enjeu de poursuite du développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des personnes en situation de handicap et/ou en perte de mobilité. La création d'une offre neuve adaptée doit permettre de favoriser la rotation au sein du parc, notamment social et de libérer une offre en grands logements à destination de ménages plus familiaux.

De plus, dans la continuité du volet autonomie de l'OPAH déployée à Calais, le PLH constitue une opportunité pour s'interroger sur l'intervention au sein du parc existant, en favorisant les actions permettant d'aider les ménages à adapter leur logement en vue d'une perte d'autonomie, notamment au sein des copropriétés. La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pourra également poursuivre sa communication sur les aides en diffus et l'évolution des aides de l'Etat à l'adaptation dans le cadre du dispositif de Pacte Territorial à partir du 1^{er} janvier 2025.

INITIER UNE REFLEXION SUR LA CREATION D'UNE OFFRE INTERMEDIAIRE DE TRANSITION POUR DES MENAGES PRECARISES ACTUELLEMENT EN STRUCTURE D'HEBERGEMENT

Constats issus du diagnostic territorial :



Centre d'Hébergement d'Urgence et de Réinsertion Sociale, boulevard Curie à Calais (CHRS). Crédit photographique : La Voix du Nord.

Résidence pour tous et les autres associations présentes sur le territoire rapportent des difficultés pour mettre en œuvre des dispositifs d'Intermédiation Locative ou de Bail Glissant afin de sécuriser le parcours du public en sortie d'hébergement d'urgence. A Calais, une offre en « halte de nuit » est manquante pour répondre aux besoins d'un public réticent à intégrer un projet d'insertion en structure d'accueil (Source : Entretien SIAO). Les partenaires ont identifié un manque de structures pour loger des personnes fragilisées par des troubles psychiques et en situation de précarité économique, avec de forts besoins sur l'intercommunalité au regard de l'offre existante.

Enjeux identifiés :

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat permettra d'évaluer les perspectives de développement d'une offre manquante pour répondre aux besoins du public en situation de précarité face au logement, notamment en sortie de structure d'hébergement d'urgence. L'animation et le dialogue entre les acteurs associatifs locaux et le service Habitat de Grand Calais Terres & Mers pourra être structurée afin d'initier un travail de veille sur l'évolution des besoins sur le territoire.

GARANTIR LA CONFORMITE AVEC LES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES DU SDAHGV

Constats issus du diagnostic territorial :

La CA Grand Calais Terres & Mers est en conformité avec les obligations réglementaires du SDAHGV 2019-2024 et dispose de deux aires d'accueil permanentes (60 places) et une aire d'accueil de grand passage (136 places). Le taux d'occupation annuel moyen sur l'aire de long séjour est très élevé et supérieur à 92 %. La gestion des aires était effectuée par la société Vesta en continu pour l'ensemble des services de la structure. Aujourd'hui, ACGV, société spécialisée dans l'accueil des gens du voyage, a pris le relais de cette prestation. **Un phénomène d'ancrage territorial croissant a été observé sur la période récente, notamment pour des familles fragiles économiquement (situation de quasi-sédentarisation).**

Enjeux identifiés :

Les élus de la Communauté d'Agglomération de Grand Calais Terres & Mers se concerteront afin **d'être en accord avec les prescriptions du législateur lorsque la révision du Schéma d'Accueil Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV 2025-2030) sera effective.** Le projet du futur SDAHGDV présenté le 8 janvier 2025 en commission consultative, fait état de priorités fortes :

- Dimensionner les besoins en termes d'aires d'accueil et de grand passage au regard notamment des stationnements illicites constatés.
- Harmoniser le fonctionnement des aires.
- Prendre en compte les situations de sédentarisation des personnes issues de la communauté des gens du voyage et développer une offre d'habitat adapté.
- Mettre en place des actions permettant de faciliter la scolarisation des enfants, l'accès aux droits, l'insertion professionnelle des personnes issues de la communauté des gens du voyage et mieux prendre en compte, dans les aires, les situations de perte d'autonomie et de handicap.

Selon les techniciens de l'EPCI, la hausse des demandes en sédentarisation du public pourrait justifier une réflexion sur l'élaboration d'une étude ou d'un questionnaire transmis aux ménages sur les besoins en création d'habitat adapté pour les ménages du territoire (soit une maison sans chambre mais avec cuisine, sanitaires, salon et un espace jardin avec place de stationnement pour la caravane).

Axe 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat par la Communauté d'Agglomération de Grand Calais Terres & Mers



Credit photographique : Grand Calais Terres & Mers

Préambule : Le Programme Local de l'Habitat définit une feuille de route politique et une programmation résidentielle afin de garantir le développement équilibré de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers. Le document constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les acteurs locaux de l'habitat, les partenaires et les élus des différentes communes. Cet axe a pour vocation de définir les modalités de gouvernance de la CAGCTM pour atteindre ces objectifs.

PERMETTRE LA COMPATIBILITE ENTRE LA DEMARCHE PLH ET CELLE DU PLUi

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour adopter une politique du logement et de l'habitat partagée par l'ensemble des communes du territoire. Le document a vocation à constituer un contrat d'engagement entre les élus du territoire, dont les objectifs seront déclinés de façon réglementaire et opérationnelle lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **Le futur PLUi, en cours d'élaboration en 2025 devra ainsi être en compatibilité avec les objectifs qualitatifs et qualitatifs définis par le PLH.**

REPENDRE AUX OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE VEILLE SUR LE MARCHE IMMOBILIER ET AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS

Le déploiement d'un observatoire de l'habitat et du foncier durant la période exécutoire du PLH doit permettre de faciliter le suivi de l'ensemble des thématiques de l'habitat : analyses du marché immobilier, évolution de la vacance, consommation foncière, suivi des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les nouvelles prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessiteront de développer les actions du volet observatoire du foncier du PLH. Selon l'article L 302-1 du CCH, l'observatoire portera notamment une attention particulière au recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme, des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

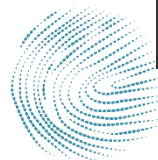
SE Doter d'une feuille de route de l'habitat exécutoire

Le Programme Local de l'Habitat doit constituer une opportunité pour consolider la gouvernance de la politique de l'habitat intercommunale et fédérer durablement les communes autour des enjeux de développement territorial, en réponse aux évolutions socio-démographiques et écologiques contemporaines.

Cet enjeu nécessite de mettre en œuvre des **séquences de bilan annuelles et à mi-parcours** entre les communes et la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers, afin de garantir l'adéquation entre le développement quantitatif et qualitatif du parc de logements des communes et les objectifs fixés par le PLH.

ACCOMPAGNER TECHNIQUEMENT LES COMMUNES QUI SOLLICITENT LA CAGCTM SUR DES PROJETS STRATEGIQUES (INFORMATION AUX COMMUNES ET AIDE SUR DES QUESTIONS REGLEMENTAIRES)

La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers a vocation à apporter un accompagnement technique aux communes dans la réalisation de leurs projets d'aménagement, notamment pour les **sujets d'information et d'aide sur des questions réglementaires relatives à des opérations structurantes**. Cette démarche de conseil doit permettre de garantir le développement harmonieux des communes au regard de leur statut au sein de l'armature territoriale.



Programme d'Actions



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) GRAND CALAIS TERRES & MERS

SOMMAIRE

I) PRÉAMBULE	147
II) LES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	149
III) SYNTHÈSE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	183

• Programme d'Actions



1

• PREAMBULE

PREAMBULE : DU CADRE LEGAL DU PROGRAMME D'ACTIONS

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un programme d'actions.

L'article R.302-1-2 précise :

« Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

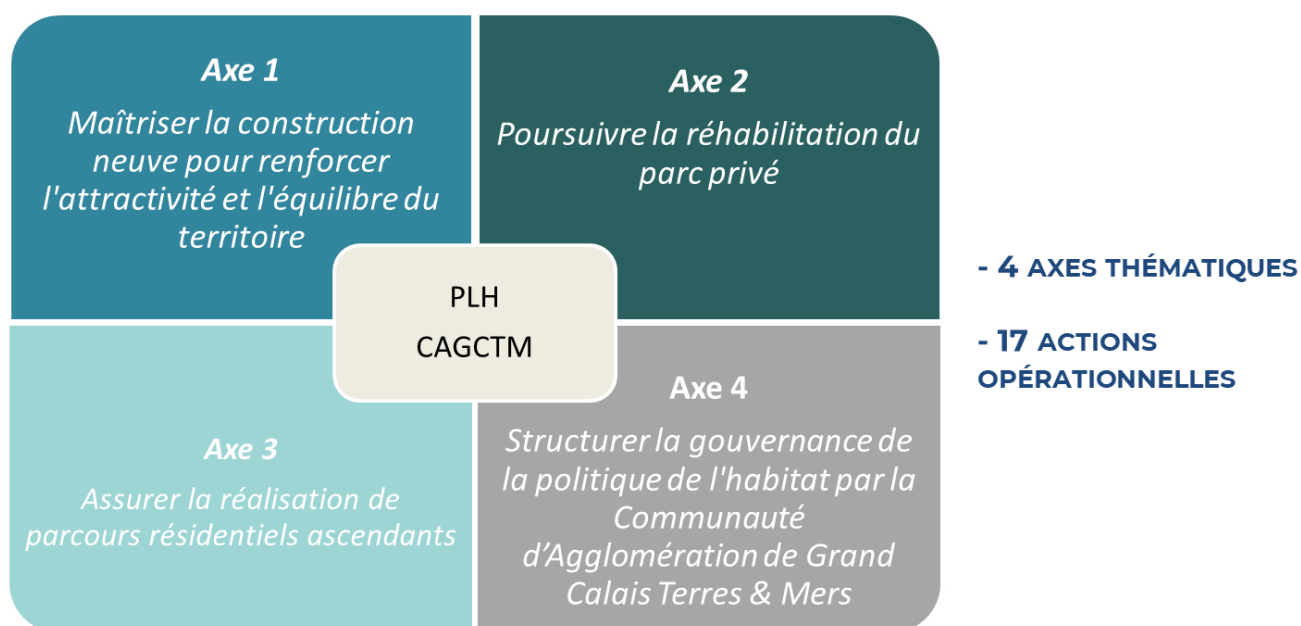
Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur le ou les documents d'urbanisme au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

• Programme d'Actions



2

LES ACTIONS DU
PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT



AXE 1 : MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Action 1 : Produire 433 logements neufs par an

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière

Action 3 : Diversifier et déconcentrer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins des ménages

Action 4 : Créer un cadre de dialogue et d'attractivité auprès de la promotion privée

Action 5 : Suivre l'évolution de l'offre des meublés touristiques

AXE 2 : POURSUIVRE LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

Action 6 : Garantir la qualité de l'offre proposée au sein du parc locatif privé

Action 7 : Poursuivre la reconquête des logements vacants

Action 8 : Poursuivre l'intervention au sein des copropriétés

Action 9 : Coordonner une stratégie intercommunale pour le bâti dégradé et pour la rénovation énergétique

Action 10 : Soutenir la primo accession notamment dans le parc ancien

AXE 3 : ASSURER LA REALISATION DE PARCOURS RESIDENTIELS ASCENDANTS

Action 11 : Développer l'offre de logements à destination des jeunes actifs pour accompagner le développement économique du territoire

Action 12 : Renforcer l'accompagnement des seniors vers l'accès à une offre adaptée au vieillissement à domicile

Action 13 : Répondre aux obligations réglementaires du SDAHGDV

AXE 4 : STRUCTURER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CALAIS TERRES & MERS

Action 14 : Structurer les services

Action 15 : Evaluer la politique mise en place

Action 16 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Action 17 : Garantir la compatibilité réglementaire du projet d'aménagement du territoire, traduit dans les documents cadres

Action 1 : Produire 433 logements neufs par an

Contexte	La construction neuve constitue une première réponse aux besoins en logement endogènes du territoire, notamment liés aux phénomènes de vieillissement de la population et au desserrement de la taille moyenne des ménages qui se sont accrus depuis le dernier recensement . De plus, les projets portés par les élus ont pour vocation de conforter l'attractivité des communes pour une population extérieure, et de diversifier l'offre de logements en faveur de la réalisation des parcours résidentiels des ménages locaux. Par ailleurs, le projet de développement économique de la Communauté Urbaine de Dunkerque va engendrer la création de nombreux emplois directs et indirects d'ici une décennie, plus de 24 000. Durant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, les Services de l'Etat ont souligné que l'ampleur de ce développement nécessitera une solidarité régionale et un effort de construction neuve pour l'accueil résidentiel d'actifs résidents à proximité du bassin d'emploi. Cette programmation devra notamment répondre à la hausse des besoins en emplois tertiaires associés à ce développement économique majeur.					
Objectifs poursuivis	Répondre aux besoins en logement des actifs et territorialiser la programmation de logements en faveur d'un équilibre territorial.					
Mise en œuvre	1. Garantir l'équilibre de la production de logements à l'échelle intercommunale Le service Habitat de la Communauté d'Agglomération assurera le suivi annuel des objectifs de construction prescrits au sein du document d'orientations du Programme Local de l'Habitat pour l'ensemble des communes du territoire. Afin d'assurer ce suivi, les techniciens et élus du territoire pourront mobiliser le travail de recensement de gisement foncier réalisé durant l'élaboration du document et du PLUi. 2. Participer à l'effort de production neuf pour accueillir de nouveaux actifs en lien avec le développement de la Communauté Urbaine de Dunkerque Cet effort de production permettra de soutenir le développement économique de la CUD. De plus, les élus de l'intercommunalité poursuivront le dialogue avec les services de l'Etat et les représentants de la CUD pour faciliter l'accueil des actifs, sur les thématiques du logement, de la mobilité, etc.					
Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	X	X	X	X	X	X

Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Synthèse moyens humains	
	ETP mutualisés avec action 16 : suivi annuel des actions du PLH							
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers	
	-	-	-	-	-	-	-	
Pilotes	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Communes, DDTM 62, CUD
Indicateurs de suivi	o Suivi et évaluation du respect des objectifs de programmation territorialisés par commune dans le cadre des bilans annuels et à mi-parcours du PLH							
Communes concernées	Ensemble des communes							

Communes	Objectif de programmation durant le PLH	Soit par an en moyenne
Bonningues-lès-Calais	48	8
Calais	1584	264
Coquelles	-	-
Coulogne	353	59
Escalles	8	1
Fréthun	65	11
Hames-Boucres	29	5
Les Attaques	48	8
Marck	288	48
Nielles-lès-Calais	5	1
Peuplingues	13	2
Pihen-lès-Guînes	8	1
Saint-Tricat	2	0
Sangatte	147	25
Grand Calais Terres & Mers	2598	433

Rappel des objectifs de programmation durant le PLH

(Source : Document d'Orientations stratégiques).

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière

Contexte	Face aux enjeux de sobriété foncière prescrits par la Loi Climat & Résilience, et à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, la politique d'aménagement du territoire doit privilégier la construction « de la ville sur la ville ». Cependant, dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, les élus du territoire ont identifié des difficultés d'équilibre financier des opérations en renouvellement urbain, notamment sur des friches avec des enjeux de dépollution.
Objectifs poursuivis	Doter les élus d'outils et leviers pour faciliter la production de logement en renouvellement urbain
Mise en œuvre	Ouvrir le fonds de concours intercommunal à la création de logements en renouvellement urbain Les élus pourront délibérer en faveur de l'ouverture du fonds de concours intercommunal existant aux opérations de logements, à isométrie des moyens financiers actuels de la collectivité. La réécriture du règlement d'attribution du fonds de concours pour la construction de logements sera réalisé par la Communauté d'Agglomération et privilégiera les opérations en renouvellement urbain, exemplaires en matière de qualité environnementale, architecturale et de diversification de l'offre de logements. Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Hauts de France Le service Habitat assurera un dialogue renforcé avec les communes portant une convention avec l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France afin de favoriser la réalisation de leurs projets. De plus, les services de l'Agglomération Grand Calais Terres & Mers accompagneront les élus qui souhaiteraient mobiliser le dispositif « Choc de l'offre » de l'EPF. Ce dispositif vise à apporter une décote additionnelle qui peut s'élever jusqu'à 80 % du coût d'intervention de l'EPF pour les opérations de plus de 50 logements pour une convention signée avant fin 2025 Poursuivre le travail de recensement et de qualification des friches Le service Habitat Grand Calais Terres & Mers fera le lien avec le service Développement économique et Urbanisme afin de poursuivre le travail de qualification des friches réalisé en interne en lien avec les géomaticiens de la collectivité. Ce travail permettra de recenser les friches pouvant accueillir de l'habitat sur le territoire, et constituer un outil d'aide à la décision à destination des élus afin de prioriser la mobilisation de ces fonciers.

Calendrier	2025		2026		2027		2028		2029		2030		
	X		X		X		X		X		X		
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours		Synthèse moyens humains				
	0,075	0,075	0,075	0,075	0,075	0,075	99		0,075 ETP par an				
Moyens financiers	2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total moyens financiers
	500 000€		500 000€		500 000€		500 000€		500 000€		500 000€		3 000 000 €
	Détail des moyens financiers : ○ Evaluation d’une mobilisation moyenne du fonds de concours existant pour les projets de création ou de rénovation des logements des communes.												
Pilotes	Communauté d’Agglomération						Partenaires			Communes, EPF Hauts de France			
Indicateurs de suivi	○ Nombre de conventions opérationnelles signées avec l’EPF chaque année, et nombre de projets réalisés ○ Nombre de logements financés en création et en rénovation grâce à l’ouverture de la ligne budgétaire « logement » au sein du fonds de concours intercommunal												
Communes concernées	Ensemble des communes												

Action 3 Diversifier et déconcentrer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins des ménages

Contexte	Au 1^{er} janvier 2023, quatre communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU : Calais et Sangatte sont en conformité avec les obligations législatives. Marck et Coulogne sont en situation de rattrapage et doivent atteindre le taux de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leur stock de résidences principales.
Objectifs poursuivis	Proposer une offre de logements abordable diversifiée et équilibrée à l'échelle du territoire intercommunal.
Mise en œuvre	Suivre les objectifs de diversification de l'offre locative sociale : typologies et financements Le service Habitat de la Communauté d'Agglomération assurera le suivi des objectifs de développement de l'offre locative sociale prescrits au sein du document d'orientations du Programme Local de l'Habitat pour l'ensemble des communes du territoire en matière de produits, typologies et financements (cf. tableaux ci-après). Accompagner les communes en situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) Le service Habitat assurera un dialogue et un suivi rapproché des communes de Marck et Coulogne au regard de leur situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), en accord avec les objectifs prescrits par l'Etat pour chaque bilan triennal. Poursuivre la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) Grand Calais Terres & Mers poursuivra son engagement et sa participation financière pour la réalisation du NPNRU au Beau Marais et au Fort Nieulay. L'EPCI finance notamment l'accompagnement d'Espace pour l'ingénierie liée au projet, ainsi qu'un engagement opérationnel sur les équipements et espaces publics qui participent à la qualité de vie des résidents. Réaliser une opération « test » d'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire Une opération test d'accession abordable en « Bail Réel Solidaire » (BRS) pourrait être expérimentée sur le territoire durant le PLH, en partenariat avec un Office Foncier Solidaire (OFS) afin d'identifier si le modèle économique peut fonctionner. Le dispositif repose sur une dissociation du foncier et du bâti : le ménage achète uniquement le logement, et loue à un faible coût le terrain à un organisme agréé par l'Etat (l'OFS).

Calendrier	2025	2026		2027	2028	2029		2030					
	X	X Nouveaux objectifs SRU		X	X	X Nouveaux objectifs SRU		X					
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains					
	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	2,025	446	2,025 ETP par an					
Moyens financiers	2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total moyens financiers
	881 250-€		881 250-€		881 250-€		881 250-€		881 250-€		881 250-€		5 287 500 €
	Détail des moyens financiers : 881 250, € par an pour la participation de la CA Grand Calais Terres & Mers au NPNRU au titre des « frais d'étude et de conduite de projet »												
Pilotes	Communauté d'Agglomération						Partenaires			Communes, Bailleurs sociaux, DDTM, DDETS, Ville de Calais			
Indicateurs de suivi	- Nombre de logements locatifs sociaux produits par commune, par type de financements et par typologies - Zoom sur la production locative sociale de Marck et Coulogne et évolution du taux SRU												
Communes concernées	Ensemble des communes pour les objectifs de diversification de l'offre Marck et Coulogne pour le suivi du rattrapage du taux de logements locatifs sociaux au sein du stock de résidences principales communal Calais pour la mise en œuvre du NPNRU Escalles, Calais, Marck ou Coulogne pour l'expérimentation d'une opération en Bail Réel Solidaire												

Tableau récapitulatif des objectifs de programmation de logements locatifs sociaux par communes :

Communes	Objectif de programmation durant le PLH	Dont % logements locatifs sociaux
Calais	1584	20 % et 15 % en accession abordable
Marck	288	Prescription de la DDTM pour la triennale en cours (rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU)
Coulogne	353	
Sangatte	147	15 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 20 logements (objectif SCoT)
Bonningues-lès-Calais	48	
Coquelles	-	
Escalles	8	
Fréthun	65	
Hames-Boucres	29	
Les Attaques	48	
Nielles-lès-Calais	5	
Peuplingues	13	
Pihen-lès-Guînes	8	
Saint-Tricat	2	

Rappel des objectifs de programmation sociaux par financements et typologies.

Cible : ménages d'une personne et couples sans enfants		Cible : couples avec enfants	
T1 et T2	T3	T4	T5 et+
40%	30%	20%	10%

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par typologies.

	T1 et T2	T3	T4	T5 et+	Total
Demandes	1790	1261	863	264	4178
Attribution	284	437	248	45	1014
Indice de Pression	6,3	2,9	3,5	5,9	4,1

Rappel de la pression de la demande selon les typologies de logements souhaitées (Source : SNE 2023)

Action 4 : Créer un cadre de dialogue et d'attractivité auprès de la promotion privée

Contexte	L'attractivité auprès de la promotion immobilière est à conforter sur le territoire. Les opérations de promotion se réalisent majoritairement pour le produit maison individuelle en périphérie de la ville-centre.						
Objectifs poursuivis	Renforcer les partenariats avec la promotion immobilière afin de diversifier l'offre neuve et répondre aux besoins des ménages.						
Mise en œuvre	1. Organisation d'événements de marketing territorial auprès de la promotion privée Les services de Grand Calais Terres & Mers participeront aux rencontres et animations partenariales associant professionnels de l'immobilier et collectivités territoriales, à l'instar du Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM.) Des instances de marketing territorial plus locales pourront être organisées par la Communauté d'Agglomération à destination des opérateurs de la construction. Des groupes de réflexion et de travail récurrents pourraient être animés par les élus et techniciens du territoire, à l'instar de « petits déjeuners de l'immobilier », de rencontres d'un « club promoteurs » ou de séminaires exceptionnels dédiés à la thématique du logement. 2. Réaliser des opérations de promotion immobilière à destination des investisseurs privés Des opérations test de promotion immobilière pourront être réalisées à destination d'investisseurs privés sur le littoral du territoire, notamment en logement locatif intermédiaire, en priorité sur les communes de Calais et Sangatte. Lors des ateliers partenariaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, ces communes ont été identifiées comme prioritaires afin de permettre le développement de ce type de produits par les opérateurs.						
Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	X	X	X	X	X	X	
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66
							Synthèse moyens humains
							0,05 ETP par an
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers
	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 € -
	Détail des moyens financiers : 10 000 € par an pour les frais d'organisation d'événements partenariaux à destination de la promotion immobilière.						

Pilotes	Communauté d'Agglomération, Communes	Partenaires	Promoteurs immobiliers, investisseurs, FPI, CAPEB
Indicateurs de suivi	○ Nombre d'instances partenariales réalisées durant la durée exécutoire du Programme Local de l'Habitat ○ Nombre d'opérations « test » à destination des investisseurs réalisées à la suite d'une concertation entre promoteurs immobiliers, communes et porteur de projet, notamment en logement locatif intermédiaire ○ Bilan qualitatif de la commercialisation des opérations réalisées à l'occasion du bilan triennal ou final (rythme de commercialisation, profils des acheteurs, niveaux de prix de sortie)		
Communes concernées	Ensemble des communes pour les actions de marketing territorial Calais et Sangatte en priorité pour les opérations « test » de promotion immobilière		

Action 5 : Suivre l'évolution de l'offre des meublés touristiques

Contexte	Le territoire localise des flux touristiques importants, en lien avec sa vocation d’interface depuis et vers le Royaume-Uni et son patrimoine naturel et culturel. Les communes littorales de Calais, Coquelles, Escalles et Blériot-Sangatte concentrent la majorité des flux touristiques. L’étude réalisée en partenariat avec le CEREMA en 2024 a permis de conclure que le développement des meublés de tourisme ne se faisait pas au détriment de l’offre de résidences principales, en dehors de la commune d’Escalles.									
Objectifs poursuivis	Encadrer l’offre meublée touristique à Escalles et effectuer un travail de veille sur son développement à l’échelle du reste du territoire									
Mise en œuvre	1. Se doter des nouveaux outils législatifs pour limiter la transformation des résidences principales en gîtes et meublés de tourisme à Escales Dans le cadre de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme intercommunal, les services de Grand Calais Terres & Mers accompagneront les élus d’Escalles afin de mobiliser la nouvelle réglementation à travers l’article L.151-14-1 du Code de l’Urbanisme. Cet article permet de définir des secteurs où une part minimale de résidences principales est prescrite au sein du document d’urbanisme. Les services accompagneront également la commune dans son arbitrage pour se doter ou non des outils de régulation du marché des meublés de tourisme instaurés par la loi Le Meur-Echaniz (mesure de quota par secteur, limitation du nombre de meublés par personne physique et morale, système de compensation, limitation de la durée de location à 90 jours maximum pour une résidence principale, etc.). 2. Veille sur l’évolution du marché des meublés touristiques Le service Habitat assurera le suivi de l’évolution du phénomène sur les autres communes, via le numéro d’enregistrement désormais obligatoire et la perception de la taxe de séjour en partenariat avec l’Office du Tourisme. Une réunion de travail sera organisée chaque année entre le service Habitat et le service en charge du tourisme afin de réaliser un bilan de l’évolution des mises en location, croisé avec la vision des communes.									
Calendrier	2025		2026			2027	2028	2029	2030	
	X		X			X	X	X	X	
	Révision zonage Escalles		Outils de régulation Escalles			Veille	Veille	Veille	Veille	
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains		
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66	0,05 ETP par an		

Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers
	-	-	-	-	-	-	-
Pilote	Communauté d'Agglomération, commune d'Escalles				Partenaires	Service tourisme	
Indicateurs de suivi	○ Evolution des mises en location de meublés de tourisme en volume et en valeur relative par an (méthodologie et sources de données utilisées par le CEREMA) ○ Mise en œuvre d'un zonage adapté en faveur du développement des résidences principales à Escalles ○ Mise œuvre de mesures de régulation du marché des meublés de tourisme à Escalles : nombre d'autorisation de changement d'usage accordée et / ou rejetée						
Communes concernées	Escalles et reste des communes pour le travail de veille sur l'évolution de l'offre						

Action 6 : Garantir la qualité de l'offre proposée au sein du parc locatif privé

Contexte	Le territoire compte une part de parc locatif privé déployée au sein de logements anciens, énergivores et dans certains cas indignes voire insalubres et notamment exploités par des bailleurs indécents ou des marchands de sommeil. Afin de lutter contre ces différents phénomènes, le permis de louer est déployé à Calais depuis 2019, puis il a fait l'objet d'une extension en centre-ville sur le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain.
Objectifs poursuivis	Limitier les situations de mal-logement au sein du parc locatif privé. Lutter contre les marchands de sommeil et propriétaires bailleurs indécents.
Mise en œuvre	1. Poursuivre le Permis de louer à Calais et envisager son extension Le pilotage du permis de louer par la Ville de Calais en partenariat avec son opérateur sera poursuivi. La commune pourra arbitrer en faveur de l'extension du périmètre du dispositif au regard de l'évolution des besoins identifiés, en cohérence avec ses capacités humaines et budgétaires nécessaires à l'animation et au contrôle du dispositif coercitif. Les services de Grand Calais Terres & Mers pourront accompagner et conseiller les communes qui souhaiteraient adopter le dispositif en gestion internalisée au sein des services des communes intéressées, notamment sur l'élaboration du périmètre opérationnel et des moyens humains à associer à sa mise en œuvre. 2. Envisager le permis de diviser Le service Habitat de Grand Calais Terres & Mers accompagnera et conseillera les communes qui souhaiteraient se doter de l'outil « permis de diviser » dans l'élaboration du périmètre opérationnel et dans ses modalités de gestion et de suivi. Le permis de diviser impose la réalisation d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. 3. Améliorer le repérage des situations de mal-logement La Communauté d'Agglomération accentuera sa communication auprès des élus et ménages autour de la plateforme « HISTOLOGE ». Histologe est un service public numérique permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement". Une sollicitation des services de l'Etat sera faite afin de partager les bonnes pratiques aux élus autour de cet outil.

Calendrier	2025		2026		2027		2028		2029		2030			
	X		X		X		X		X		X			
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours		Synthèse moyens humains					
	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3 333		2,5 ETP par an					
Moyens financiers	2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total moyens financiers	
	40 000 €		40 000 €		40 000 €		40 000 €		40 000 €		40 000 €		240 000 €	
Détail des moyens financiers :														
○ 40 000 € par an pour le coût de l’animation du permis de louer.														
Pilote	Communes						Partenaires			Communauté d’Agglomération, DDTM, professionnels de l’immobilier (agents, notaires, UNPI, FNAIM), ARS				
Indicateurs de suivi	○ Suivi des dossiers traités dans le cadre du permis de louer à Calais (autorisation sans travaux, sous réserve de travaux ou refus de mise en location) ○ Extension effective du dispositif à Calais ○ Adoption du permis de louer sur d’autres communes ○ Adoption du permis de diviser par une ou plusieurs communes													
Communes concernées	Ensemble des communes													

Action 7 : Poursuivre la reconquête des logements vacants

Contexte	Le taux de vacance intercommunal s'élève à 8,7 % selon l'INSEE en 2021 (4 365 unités, dont 86 % sont localisées à Calais). Une prime « sortie de vacance » est d'ores et déjà proposé par la ville de Calais à hauteur de 2 500 € par logement.												
Objectifs poursuivis	Atteindre l'objectif de reconquête de 25 logements vacants par an défini au sein du volet « orientations stratégiques » du Programme Local de l'Habitat												
Mise en œuvre	1. Proposer une « prime de sortie de vacance » sur l'ensemble du territoire intercommunal La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers proposera une prime « sortie de vacance » de 1 000 € à destination des ménages qui acquièrent un bien inoccupé depuis plus de deux ans sur le marché immobilier. Cette prime pourra être abondée par les communes volontaires afin de maximiser son effet levier. Le règlement d'attribution de la prime sera élaboré par les services de l'EPCI, en concertation avec les communes. La communication sur l'existence de cette prime sera réalisée auprès des partenaires : communes, agences immobilières, offices notariaux, etc.												
Calendrier	2025		2026		2027		2028		2029		2030		
	X		X		X		X		X		X		
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains					
	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	33	0,025 ETP par an					
Moyens financiers	2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total moyens financiers
	25 000 €		25 000 €		25 000 €		25 000 €		25 000 €		25 000 €		150 000 €
	Détail des moyens financiers : 25 000 € par an pour 25 primes « sortie de vacance » délivrées pour un montant de 1 000 € par prime												
Pilote	Communauté d'Agglomération						Partenaires		Communes, professionnels de l'immobilier, ECFR, institutions bancaires				
Indicateurs de suivi	- Mise en place de la prime vacances (écriture du règlement d'aide) - Bilan des primes « sortie de vacance » délivrées par année - Suivi du taux de vacance et du volume de logements vacants à l'échelle intercommunale et des communes (INSEE et LOVAC)												
Communes concernées	Ensemble des communes												

Action 8 : Poursuivre l'intervention au sein des copropriétés

Contexte	Au total, 303 copropriétés sont recensées au sein du Registre National des Copropriétés sur le territoire, dont 285 sont localisées à Calais. Elus et partenaires ont identifié des enjeux de rénovation au sein de ce parc, avec des difficultés techniques, financières et administratives qui contraignent l'amélioration du bâti. Ces difficultés sont d'autant plus importantes au sein des copropriétés non dotées d'un syndicat professionnel.										
Objectifs poursuivis	Renforcer l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles sur le territoire afin d'inciter à la réalisation de travaux.										
Mise en œuvre	1. Réaliser une mission de recensement des besoins au sein des copropriétés de la ville-centre Le service Habitat de Grand Calais Terres & Mers portera en régie une étude de recensement et de caractérisation des situations de fragilité au sein des copropriétés de Calais, en croisant les données du registre national des copropriétés avec une enquête de terrain. Cette mission aura vocation de préfigurer l'arbitrage politique pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2. Adhérer à l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais afin de renforcer le conseil aux copropriétaires La communauté d'Agglomération financera l'adhésion à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement afin de faire bénéficier aux copropriétaires du territoire intercommunal des conseils administratifs, juridiques et techniques sur les modalités de réalisation de travaux ou de structuration en syndicat de copropriété.										
Calendrier	2025		2026	2027	2028		2029	2030			
	X Adhésion à l'ADIL		X	X	X Mission de recensement		X	X			
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains			
				0,15			33	0,15 ETP en 2028			
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers				
	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €				
Détail des moyens financiers :											
o 10 000 € par an pour l'adhésion à l'ADIL											

Pilote	Communauté d'Agglomération	Partenaires	ADIL, syndics de copropriétaires, agents immobiliers, Anah
Indicateurs de suivi	○ Réalisation de l'étude en régie sur la ville de Calais (bilan de l'étude présenté lors du bilan final du PLH) ○ Adhésion effective à l'ADIL		
Communes concernées	Calais, Coquelles, Coulogne, Marck, Sangatte (communes localisant des copropriétés selon le Registre National des Copropriétés)		

Action 9 : Coordonner une stratégie intercommunale pour le bâti dégradé et pour la rénovation énergétique

Contexte	En 2023, selon l'Observatoire National de la Précarité Energétique, 15,5 % des ménages (6820 ménages) sont en situation de précarité énergétique face au logement à l'échelle intercommunale. En septembre 2021, la commune de Calais s'est engagée dans un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain d'une durée de 5 ans afin de garantir un parc privé de meilleure qualité.					
Objectifs poursuivis	Accompagner la montée en puissance des actions de réhabilitation du parc privé sur l'ensemble du territoire intercommunal.					
Mise en œuvre	1. Poursuivre les dispositifs de rénovation sur la ville-centre					
	Les élus de la Ville de Calais poursuivront le pilotage du dispositif incitatif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain de Calais. Le dispositif pourra être prolongé à l'issue de sa date de fin en 2026. 2. Structurer et développer l'Espace France Rénov' et mise en œuvre du Pacte territorial Le Pacte territorial sera déployé sur le territoire à partir du 1^{er} janvier 2025 pour ses deux volets obligatoires, pilotés par l'Espace Conseil France Rénov' : - Dynamique territoriale (mobilisation de tous les ménages, aller-vers les publics prioritaires, mobilisation des filières professionnelles, dont participation aux « Salons de l'habitat »), - Information, conseil et orientation des ménages (sur les thématiques énergie, autonomie, copropriétés, propriétaires bailleurs, lutte contre l'habitat indigne). L'espace Conseil France Rénov' poursuivra son partenariat avec le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. 3. Proposer un accompagnement complémentaire à destination des ménages à travers le volet facultatif du Pacte Territorial Afin de proposer des aides complémentaires à ces dispositifs, la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers évaluera l'opportunité de déploiement d'un volet 3 du Pacte territorial sur l'ensemble des communes. Cette action justifiera la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en 2025 afin de calibrer les différentes aides et leur impact sur la réalisation des projets des ménages par cible de travaux.					
Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	X	X	X	X	X	X

	Etude pré-opérationnelle			Possible renouvellement de l'OPAH							
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains			
	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2 706	2,05 ETP par an			
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers				
	679 100 €	679 100 €	679 100 €	679 100 €	679 100 €	679 100 €	4 074 600 €-				
	Détail des moyens financiers : 320 000 € par an pour les aides propres de la CAGCTM sur la rénovation énergétique 1 600 € par an pour la poursuite du partenariat avec le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale et la participation de l'ECFR aux salons de l'habitat 15 000 € pour un marché d'étude pré-opérationnelle de Programme d'Intérêt Général en 2025 - Volet 3 du Pacte Territorial : 80 000 € d'animation et 275 000 € d'investissement pour les aides à la pierre (budget prévisionnel qui pourra être recalibré à l'issue de l'étude pré-opérationnelle)										
Pilote	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Communes, Anah, Espace Conseil France Rénov, Conférence des financeurs, réseau des MAR, Région			
Indicateurs de suivi	Bilan annuel du Pacte Territorial (nombre de ménages aidés, distinction propriétaires occupants et bailleurs, par cibles de travaux)										
Communes concernées	Ensemble des communes										

Action 10 : Soutenir la primo accession notamment dans le parc ancien

Contexte	Le passage de Calais et de Sangatte en zonage B1 sur le marché immobilier, induit une fin d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien. Des ménages modestes calaisiens ont dû annuler ou différer leur projet d'achat immobilier à la suite de cette évolution. Plus globalement, les élus du territoire ont identifié un enjeu d'accompagnement des primo-accédants dans l'achat de leur résidence principale, dans un contexte d'austérité des conditions d'octrois bancaires.										
Objectifs poursuivis	Faciliter l'accès au logement des ménages primo-accédants sur le territoire.										
Mise en œuvre	1. Proposer des aides à destination des primo-accédants										
	La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pourra ré-évaluer son règlement des aides afin de proposer des subventions à destination des primo-accédants dans l'ancien, sous la forme d'un « Chèque Avenir Logement » ou via le financement partiel de taux d'intérêts bancaires négociés pour les ménages primo-accédants, en association avec des communes volontaires. Le service habitat de l'EPCI participera à la structuration de ces éventuels partenariats entre les communes et les institutions bancaires, notamment via la rédaction de règlements d'attribution de ces aides.										
Mise en œuvre	2. Suivi du fonds de compensation communal pour le classement en B1 proposé par la ville de Calais										
	La Communauté d'Agglomération de Grand Calais Terres & Mers fera le lien avec le service Urbanisme de la ville de Calais afin de recenser le nombre de dossiers ayant bénéficié du fonds de compensation dans l'ancien, proposé en tant que prime à l'acquisition suite à la suppression de l'accès au Prêt à Taux Zéro sur la commune. Elle pourra également coordonner l'ouverture d'une prime similaire à Sangatte en cas de volonté des élus communaux.										
Calendrier	2025						2026	2027	2028	2029	2030
	X Suivi du fonds de compensation						X	X	X	X	X
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains			
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66	0,05 ETP annuels sur les 6 ans			
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers				
	-	-	-	-	-	-	-				

Pilote	Communauté d'Agglomération	Partenaires	Communes, institutions bancaires, agents immobiliers, notaires
Indicateurs de suivi	○ Nombre de projets via le fonds de compensation « PTZ » de la ville de Calais ○ Mise en œuvre de partenariats pour des prêts à taux réduits sur le territoire (nombre de dossiers et de communes partenaires) ○ Nombre de subventions attribuées dans le cadre de primes type « Chèque Avenir Logement »		
Communes concernées	Ensemble des communes		

Action 11 : Développer l'offre de logements à destination des jeunes actifs et étudiants pour accompagner le développement économique du territoire

Contexte	Plus du tiers de la population de l'EPCI est âgé de moins de 30 ans. Le développement universitaire de la ville de Calais se poursuit en parallèle d'une réforme de la formation IUT depuis 2021 qui a institué des cycles de formation prolongés à 3 ans. Des logements CROUS seront livrés à court terme à Calais pour répondre aux besoins en logement de la population étudiante.						
Objectifs poursuivis	Renforcer les partenariats pour faciliter l'accueil et la réponse aux besoins en logement et hébergement des jeunes.						
Mise en œuvre	1. Surveiller l'évolution des besoins en logement des jeunes En lien avec les partenaires, les services de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers réaliseront une évaluation des besoins pour le public lors du bilan à mi-parcours du document. Une offre complémentaire pourra être créée au regard de l'évolution des effectifs de l'université de la Côte d'Opale et des infrastructures hospitalières. Le soutien au développement d'une offre locative privée clef en main pourra être envisagé en complément des places en structure d'hébergement existantes. 2. Poursuivre le partenariat avec l'association Habitat jeunes. La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers poursuivra sa subvention annuelle à l'association Habitat Jeunes : gestionnaire de la résidence l'Escale qui accompagne les jeunes dans leurs démarches d'accès au logement et d'accession sociale. 3. Promouvoir la colocation en facilitant la mise en relation des jeunes et en proposant des logements adaptés à ce mode de vie Le service Habitat poursuivra le dialogue avec les bailleurs sociaux afin de favoriser le développement d'une offre en colocation au sein du parc locatif social, notamment au sein de grandes typologies peu adaptées à la demande du public familial « classique ». Les opportunités de mise en réseau auprès de propriétaires bailleurs privés proposant une offre de qualité seront également accompagnées.						
Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	X	X	X	X	X	X	
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours Synthèse moyens humains

	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66	0,05 ETP annuels sur les 6 ans
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers	
	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €	
	Détail des moyens financiers : 50 000 € par an pour la subvention à l'association Habitat Jeunes							
Pilote	Communauté d'Agglomération				Partenaires		Association Habitat Jeunes, Bailleurs sociaux, CCAS,	
Indicateurs de suivi	- Evolution de remplissage des résidences CROUS à Calais et du Foyer de Jeunes Travailleurs l'Escale, nombre de demandes rejetées par faute de places disponibles - Poursuite des subventions à destination de l'association Habitat Jeunes - Analyse spécifique sur les besoins du public jeune lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH							
Communes concernées	Ensemble des communes							

Action 12 : Renforcer l'accompagnement des séniors vers l'accès à une offre adaptée au vieillissement à domicile

Contexte	Le vieillissement de la population se poursuit. De nombreux projets de structures d'hébergement ont été réalisés sur la dernière décennie, notamment sur la ville centre.					
Objectifs poursuivis	Favoriser le maintien à domicile et renforcer l'offre du parc « classique » adapté aux séniors.					
Mise en œuvre	1. Renforcer la communication et l'animation pour accompagner la réalisation de travaux en faveur de l'autonomie à domicile des séniors Grand Calais Terres & Mers communiquera sur les dispositifs d'aides et d'accompagnement existants, notamment via l'Espace Conseil France Rénov' et l'appartement témoin d'adaptation du domicile à Calais. La mise en œuvre de dispositifs de sensibilisation itinérants pourra également être envisagée. Les services renforceront également le lien avec le réseau de partenaires qui recensent les besoins des séniors et proposent des réponses adaptées : l'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR), les familles d'aidants, les services techniques des collectivités, les pharmacies et autres professions médicales ou paramédicales en première ligne du repérage de la perte de mobilité des séniors. 2. Poursuivre le développement de logements sociaux adaptés pour les séniors Les services de Grand Calais Terres & Mers conseilleront les communes et assureront le suivi de leurs projets de développement de l'offre adaptée aux séniors et personnes à mobilité réduite au sein du parc locatif social : en offre neuve ou en adaptation du parc existant (ex : Solution logements séniors-Adapt'Imm de Terre d'Opale Habitat). 3. Accompagner la mobilité résidentielle des seniors au sein du parc social grâce à un travail de collaboration de l'inter-bailleurs Le service Habitat de la communauté de communes aura vocation à remonter les besoins identifiés par les communes en matière d'accentuation de la rotation du parc social, notamment pour des locataires de moins de 65 ans en situation de sous-occupation accentuée de leur logement. Le dialogue renforcé avec l'ensemble des bailleurs sociaux devra permettre de libérer des logements à destination d'un public familial, tout en proposant une offre plus adaptée aux besoins des séniors.					
Calendrier	2025 X	2026 X	2027 X	2028 X	2029 X	2030 X

Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66	0,05 ETP annuels sur les 6 ans
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers	
	-	-	-	-	-	-	-	
Pilote	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Bailleurs sociaux, CCAS, ADMR, professionnels du secteur médical et paramédical, résidences autonomie et résidences seniors privées
Indicateurs de suivi	- Evolution de la fréquentation de l'appartement témoin à Calais - Evolution de la demande et des aides d'adaptation au sein du guichet France Rénov' - Evolution de l'offre locative sociale aidée dédiée aux seniors sur l'ensemble des communes							
Communes concernées	Ensemble des communes							

Action 13 : Répondre aux obligations réglementaires du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Contexte	Grand Calais Terres et Mers est en conformité avec les objectifs prescrits par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2024																							
Objectifs poursuivis	Répondre aux obligations réglementaires d'accueil et d'habitat des ménages voyageurs sur le territoire.																							
Mise en œuvre	1. Suivi de l'évolution des obligations réglementaires et poursuite de la gestion des aires Les élus de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers se concerteront afin d'être en accord avec les prescriptions du Schéma d'Accueil Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) lorsqu'elles seront effectives. Les opportunités de réalisation d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pourront notamment être évaluées afin de répondre aux prescriptions du SDAHGV lors de sa révision. Grand Calais Terres & Mers pourrait également s'associer à une MOUS portée par le Conseil Départemental si l'opportunité se présentait.																							
Calendrier	<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr><tr><td>X Gestion des aires</td><td>X Gestion des aires</td><td>X Gestion des aires</td><td>X Gestion des aires</td><td>X Gestion des aires</td><td>X Gestion des aires</td></tr></table>						2025	2026	2027	2028	2029	2030	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires						
2025	2026	2027	2028	2029	2030																			
X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires	X Gestion des aires																			
Moyens humains	<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>Total ETP en jours</th><th>Synthèse moyens humains</th></tr><tr><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>33</td><td>0,025 ETP annuels</td></tr></table>								2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	33	0,025 ETP annuels
2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains																	
0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	33	0,025 ETP annuels																	
Moyens financiers	<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>Total moyens financiers</th></tr><tr><td>260 000 €</td><td>260 000 €</td><td>260 000 €</td><td>260 000 €</td><td>260 000 €</td><td>260 000 €</td><td>1 560 000 €</td></tr></table> Détail des moyens financiers : 260 000 € par an pour le marché de gestion des aires par un prestataire externe								2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	1 560 000 €		
2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers																		
260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	260 000 €	1 560 000 €																		
Pilote	Communauté d'Agglomération			Partenaires		Prestataire des aires																		
Indicateurs de suivi	- Gestion annuelle des infrastructures d'accueil du public - Réalisation d'une MOUS pilotée par Grand Calais Terres & Mers ou le Conseil Départemental : nombre de ménages accompagnés sur le territoire																							
Communes concernées	Calais (localisation des aires d'accueil et de Grand passage)																							

Action 14 : Structurer les services

Contexte	Elus et techniciens du territoire ont identifié un enjeu d'amélioration de la lisibilité des services liés à l'habitat auprès des usagers.									
Objectifs poursuivis	Améliorer la transversalité entre les services de la ville de Calais et de la Communauté d'Agglomération et coordonner politiquement et techniquement les thématiques liées à l'habitat.									
Mise en œuvre	1. Evolution des services techniques de Grand Calais Terres & Mers Création au 1 ^{er} janvier 2025 du « Département Habitat » de Grand Calais Terres & Mers, regroupant l'ensemble des compétences d'ingénierie et de conseil habitat de la ville de Calais et de l'EPCI au sein d'un service unifié.									
Calendrier	2025		2026	2027	2028	2029	2030			
	X Réorganisation									
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains		
	-	-	-	-	-	-	-			
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers			
	-	-	-	-	-	-	-			
Pilote	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Communes		
Indicateurs de suivi	○ Création effective du « Département Habitat » de Grand Calais Terres & Mers au 1 ^{er} janvier 2025.									
Communes concernées	Ensemble des communes									

Action 15 : Evaluer la politique mise en place

Contexte	L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) est un outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH). Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire et contribue à éclairer le porteur du PLH sur l'état de réalisation de ce programme et sur son besoin d'adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.																															
Objectifs poursuivis	Se doter d'un outil de suivi sur l'ensemble des thématiques transversales de l'habitat afin d'accompagner les communes dans leur politique d'aménagement et de logement.																															
Mise en œuvre	1. Création de l'Observatoire de l'Habitat et du foncier Les services de Grand Calais Terres & Mers organiseront le partenariat concernant la mobilisation de données depuis les différents producteurs de données et partenaires et en signant les conventions nécessaires. Selon l'article L 302-1 du CCH, l'observatoire doit notamment porter une attention particulière au recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Un partenariat pourra être effectué pour s'appuyer sur l'outil d'observation d'ores et déjà porté par le Service développement économique de Grand Calais Terres & Mers pour la veille sur les fonciers à destination économique. Les services habitat piloteront l'actualisation annuelle de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier en collaboration avec la direction de l'urbanisme et le service géomatique de Grand Calais Terres & Mers (base de données partagée permettant de suivre la réalisation des programmes de logements et la mobilisation des fonciers, l'évolution d'indicateurs clefs pour le suivi de la politique de l'habitat).																															
Calendrier	<table><tr><th colspan="2">2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><td></td></tr><tr><td colspan="2">X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Mise en œuvre de l'OHF</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td><td></td></tr></table>								2025		2026	2027	2028	2029	2030		X		X	X	X	X	X		Mise en œuvre de l'OHF		Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	
2025		2026	2027	2028	2029	2030																										
X		X	X	X	X	X																										
Mise en œuvre de l'OHF		Suivi	Suivi	Suivi	Suivi	Suivi																										
Moyens humains	<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>Total ETP en jours</th><th>Synthèse moyens humains</th></tr><tr><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>0,025</td><td>33</td><td>0,025 ETP annuels</td></tr></table>								2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	33	0,025 ETP annuels								
2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains																									
0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	33	0,025 ETP annuels																									
Moyens financiers	<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>Total moyens financiers</th><td></td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>								2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers		-	-	-	-	-	-	-									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers																										
-	-	-	-	-	-	-																										

Pilote	Communauté d'Agglomération	Partenaires	Communes, DDTM, CD62, ADIL
Indicateurs de suivi	○ Mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier ○ Actualisation annuelle des données		
Communes concernées	Ensemble des communes		

Action 16 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Contexte	Le PLH est un programme opérationnel dont le contenu doit être mis en œuvre dans la durée. Ce constat nécessite un suivi de sa réalisation auprès des communes et des partenaires.
Objectifs poursuivis	Evaluer la réalisation des prescriptions du PLH : ses objectifs quantitatifs et qualitatifs de production déclinés à l'échelle communale et ses actions. Conseiller et suivre les élus dans leurs projets de logement.
Mise en œuvre	1. Animation de la politique de l'habitat Organisation de séquences de pédagogie et d'information auprès des élus et habitants sur la politique de l'habitat. Suivi des évolutions législatives et des obligations réglementaires par le service habitat Le service Habitat pourra «utiliser» les données de l'observatoire de l'habitat pour actualiser et animer son projet de territoire, le PLH ayant intérêt à entretenir une dynamique sur six ans et impliquer une grande variété d'acteurs dans la mise en œuvre des actions. L'objectif est de renforcer la communication et l'information autour des actions du PLH – auprès des partenaires institutionnels, associatifs et privés comme auprès du public – et de consolider un réseau de partenaires. 2. Réalisation des séquences de suivi et d'évaluation du PLH Le législateur impose un suivi annuel de l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, démographique ou économique. Le bilan annuel doit être transmis aux communes ainsi qu'au préfet, et tenu à la disposition du public. De plus, un bilan de réalisation du PLH doit être effectué trois ans après son adoption et au terme des six ans prévus pour son application. Ces bilans sont communiqués à l'État et présentés en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Le service Habitat réalisera une rencontre annuelle avec chaque commune afin de tirer le bilan des actions du PLH sur leur territoire. Les résultats de ces rencontres pourront être partagés à l'ensemble des communes au sein d'un comité de pilotage dédié au suivi du PLH. Le service Habitat de la Communauté d'Agglomération s'appuiera sur l'Observatoire du foncier et de l'habitat afin de réaliser ces séquences de bilan 3. Mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement En janvier 2020, le Conseil Communautaire de Grand Calais Terres & Mers a délibéré en faveur de la mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

	(PPGDID), ainsi que d'un système de cotation de la demande. Ces outils réglementaires et obligatoires visent à harmoniser la politique des attributions de logement locatif social pour un meilleur accès des ménages les plus défavorisés au parc locatif social et une meilleure mixité sociale au sein des villes et des quartiers. L'Agglomération Grand Calais Terres & Mers mettra en œuvre les dispositifs et documents afférents à la CIL en partenariat avec un prestataire dans le cadre d'un marché public durant le PLH.												
Calendrier	2025		2026		2027		2028		2029		2030		
	X Bilan annuel		X Bilan annuel Marché CIL		X Bilan triennal		X Bilan annuel		X Bilan annuel		X Bilan final		
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours		Synthèse moyens humains				
	0,075	0,075	0,075	0,075	0,075	0,075	99		0,075 ETP annuel				
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers						
	-	-	40 000 €	-	-	-	40 000 € pour les 6 ans du PLH						
	Détail des moyens financiers : 40 000 € pour le marché de mise en œuvre, suivi et animation de la CIL												
Pilote	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Communes, Bailleurs sociaux					
Indicateurs de suivi	- Réalisation effective des bilans de suivi du document - Mise en œuvre de la démarche d'élaboration de la CIL												
Communes concernées	Ensemble des communes												

Action 17 : Garantir la compatibilité réglementaire du projet d'aménagement du territoire, traduit dans les documents cadres

Contexte	Le Conseil Communautaire de Grand Calais Terres & Mers a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du 3 février 2022.								
Objectifs poursuivis	Assurer la garantie de la compatibilité entre le PLH et les documents en cours de révision (PLUi et SCoT), notamment en matière d'artificialisation des sols et de production de logements sociaux et abordables.								
Mise en œuvre	1. Association du service Habitat à l'élaboration des documents de planification Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Urbanisme Intercommunal, le service Habitat Grand Calais Terres & Mers sera associé à la définition des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) et des Zones d'Aménagement concertée avec une programmation résidentielle. Ce travail en transversalité avec le service Urbanisme permettra de traduire la volonté politique du Programme Local de l'Habitat de diversification de l'offre de logements en matière de produits et de formes urbaines, en accord avec la prérogative « Zéro Artificialisation Nette » de la Loi Climat & et Résilience. La compatibilité entre le PLH et le PLUi devra ainsi être assurée, et les objectifs du PLH permettront de structurer la réflexion du volet habitat du Schéma de Cohérence Territorial du Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SYMPAC), dont la révision a été lancée en 2024.								
Calendrier	2025		2026			2027	2028	2029	2030
	X		X						
	Révision PLUi/SCoT		Révision du PLUi/SCoT						
Moyens humains	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total ETP en jours	Synthèse moyens humains	
	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	66	0,05 ETP annuels sur les 6 ans	
Moyens financiers	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total moyens financiers		
	-€	-€	-€	-€	-€	-€	-		
Pilote	Communauté d'Agglomération					Partenaires		Communes, SYMPAC	
Indicateurs de suivi	o Association du service Habitat de Grand Calais Terres & Mers aux instances de travail de la révision du PLUi et du SCoT								
Communes concernées	Ensemble des communes								

• Programme d'Actions



3

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS MOBILISES

	Total/an	Dont fonctionnement	Dont investissement
Axe 1 : Maîtriser la construction neuve pour renforcer l'attractivité et l'équilibre du territoire	1 391 250 €	891 250 €	500 000 €
Axe 2 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien	754 100 €	134 100 €	620 000 €
Axe 3 : Assurer la réalisation de parcours résidentiels	310 000 €	310 000 €	0 €
Axe 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat	6 667 €	6 667 €	0 €
Total	2 462 017 €	1 342 017 €	1 120 000 €

Répartition du budget alloué à la politique de l'habitat par axe stratégique du PLH.

L'ensemble des 17 actions, correspondent à **2 462 017 €** par an en moyenne entre 2025 et 2030, soit une moyenne de **25 € par an et par habitant dédiés à la politique de l'habitat durant le PLH.**

Parmi ce budget global 1 120 000 € (45 % du budget) constituent un investissement de la collectivité pour répondre à ses ambitions en matière d'habitat sur le territoire et 1 342 017 € (55 % du budget) correspondent à des coûts de fonctionnement.

Avec ce Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération propose un effort budgétaire supplémentaire de 406 667 € par an sur ses fonds propres afin d'accompagner la montée en puissance de sa politique de l'habitat (dont 106 667 € en fonctionnement et 300 000 € en investissement). Cet engagement constitue une hausse de 26 % par rapport au budget initial du PLH (principalement lié à la coordination d'une stratégie intercommunale pour le bâti dégradé et pour la rénovation énergétique).

De plus, 2 ETP complets supplémentaires pourraient constituer un recrutement éventuel afin d'atteindre les objectifs du PLH sur les sujets suivants :

- 1 ETP pour accompagner la montée en puissance de l'Espace France Rénov'
- 1 ETP pour répondre à la montée en charge liée à l'éventuelle extension du dispositif du Permis de Louer ainsi que son éventuelle association à un permis de diviser.