

ÉDITO



Face aux défis climatiques, énergétiques et démographiques, nous nous devons d'être capables **de mener ensemble une stratégie «habitat»** en faveur du développement de notre territoire dans le respect de sa diversité sociale et spatiale. En effet, c'est en partie sur la base d'analyses que nous pourrons réfléchir aujourd'hui au territoire de demain et ainsi poursuivre ou adapter nos politiques publiques.

Cette publication a donc pour principal objectif d'**alimenter la connaissance et ainsi couler les fondations nécessaires à la définition d'actions à mettre en œuvre en faveur d'une politique de l'habitat adaptée aux enjeux locaux.**

La publication du « Profil habitat » du Pays de Saint-Omer est ainsi un moment charnière pour le territoire. Il est le prologue d'une démarche initiée officiellement le 8 décembre 2009 par la mise en place de l'Observatoire Partenarial de l'Habitat.

Cette instance revêt un caractère stratégique car elle permettra de définir les problématiques et les enjeux relatifs au logement et ainsi éclairer les politiques publiques en la matière.

Comme pour l'ensemble des observatoires de l'Agence d'Urbanisme, les constats et les tendances mis en exergue ont pour objectif de nous éclairer sur les dynamiques en cours au sein du Pays de Saint-Omer. C'est en partie sur la base de ces analyses que nous pourrons poursuivre ou adapter nos politiques publiques afin de **préparer et anticiper le territoire de demain.**

Joël DUQUENOÿ



SOMMAIRE

Page

3

1. Le parc de logements du Pays de Saint-Omer

- 1.1 Un territoire fortement marqué par l'habitat individuel
- 1.2 Un Pays de propriétaires et dont les locataires habitent majoritairement au sein de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer
- 1.3 Des logements inconfortables davantage présents dans les intercommunalités rurales
- 1.4 Une décohabitation hétérogène

6

2. Le parc locatif aidé

- 2.1 Un parc locatif public inégalement réparti sur le Pays de Saint-Omer
- 2.2 Un parc davantage tourné vers des ménages « potentiellement actifs » dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté
- 2.3 Un parc locatif HLM habité par des ménages de petite taille
- 2.4 Des logements aidés de taille moyenne
- 2.5 Un parc de logements locatifs HLM plus récent sur les Communautés de Communes rurales
- 2.6 Un habitat locatif public garant du niveau de confort des logements

9

3. Le parc locatif privé du Pays de Saint-Omer

- 3.1 Une demande locative des ménages des Communautés de Communes trouvant davantage de réponses dans le parc privé
- 3.2 Un parc locatif privé davantage tourné vers des ménages plus âgés et plus aisés que dans le parc public
- 3.3 Un nombre de personnes par ménage plus important dans les intercommunalités rurales
- 3.4 Des logements mis en location dans le secteur privé plus grands que dans le secteur public
- 3.5 Un parc de logements locatifs privés globalement ancien et un parc récent davantage présent sur les Communautés de Communes rurales
- 3.6 Un parc locatif privé sans confort ayant un poids plus important dans les intercommunalités rurales

13

4. Les propriétaires occupants du Pays de Saint-Omer

- 4.1 Les propriétaires occupants : 1^{er} statut d'occupation des logements du Pays de Saint-Omer
- 4.2 Des propriétaires occupants plus âgés et plus riches que les locataires
- 4.3 Une majorité de petits ménages malgré le poids important des « ménages familiaux »
- 4.4 Une accession à la propriété marquée par l'occupation de logements de grande taille
- 4.5 Un parc de propriétaires occupants construit à différentes périodes de l'Histoire
- 4.6 Le niveau de confort du parc des propriétaires occupants du Pays de Saint-Omer

17

5. Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) localisé majoritairement sur l'agglomération mais pour lequel le poids sur la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également important

18

6. Un marché de la vacance tendu

19

Définitions



Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

49 373 logements

84% de pavillons individuels

2/3 de propriétaires

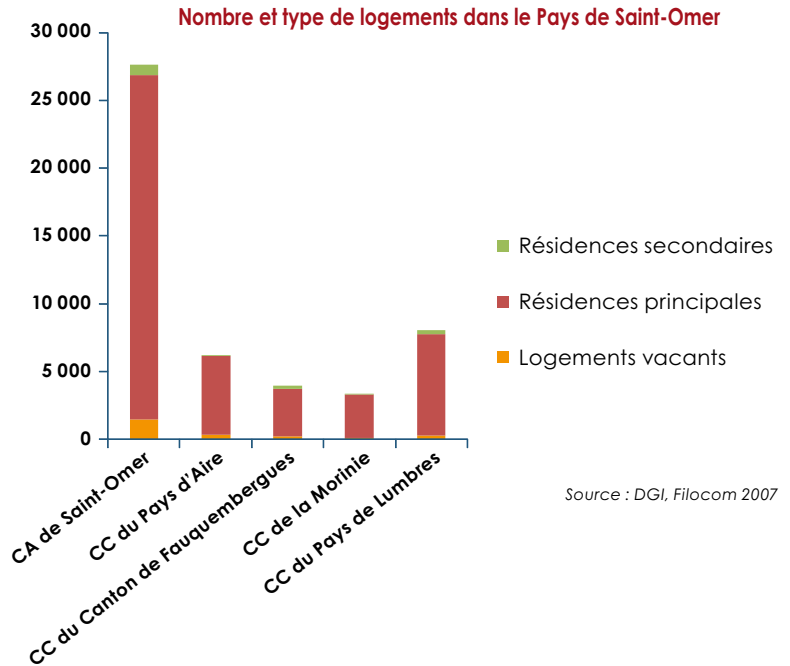
1. Le Parc de Logements du Pays de Saint-Omer

1.1 Un territoire fortement marqué par l'habitat individuel

En 2007, 49 373 logements ont été recensés sur le Pays de Saint-Omer. 92% d'entre eux sont des résidences principales, soit 45 486 logements. Plus de la moitié du parc est implantée sur la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CASO), ce qui représente 27 702 logements.

Le pavillon individuel est le mode d'habitat privilégié des habitants du Pays (84%).

Des disparités existent néanmoins entre l'Agglomération où 75% des résidences principales sont individuelles et les Communautés de Communes, plus rurales, où cette part peut atteindre jusqu'à 99%.



Source : DGI, Filocom 2007

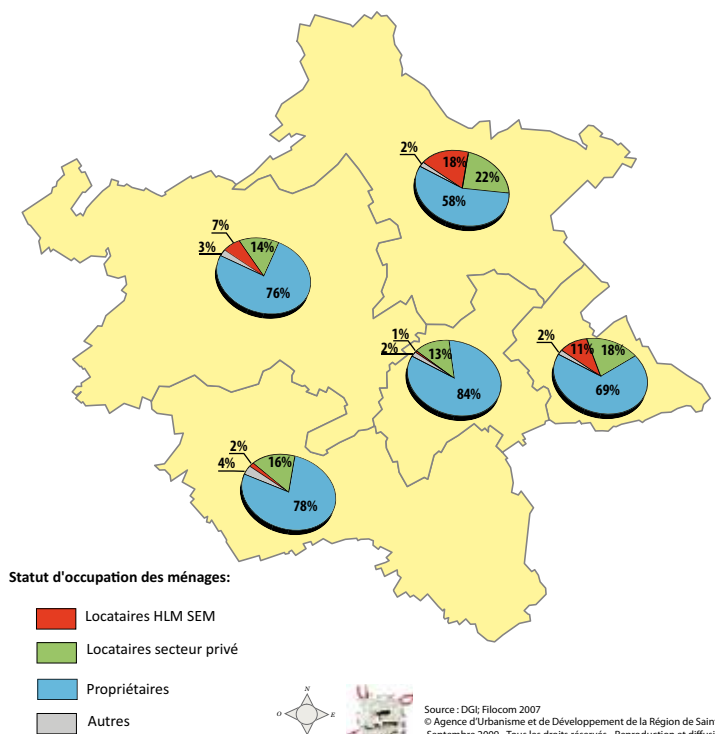
1.2 Un Pays de propriétaires et dont les locataires habitent majoritairement au sein de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

2/3 des ménages habitant le Pays de Saint-Omer sont propriétaires de leur logement. Mais leur poids varie selon les intercommunalités au profit ou au détriment du parc locatif.

Ainsi, **40% des logements de la CASO sont occupés par des locataires.**

A l'inverse, seul **16% des ménages habitant la Communauté de Communes de la Morinie (CCM)** et **22% des ménages résidant dans la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (CCCF)** sont locataires. La faiblesse de ce parc s'explique en partie par une offre de logements aidés peu importante.

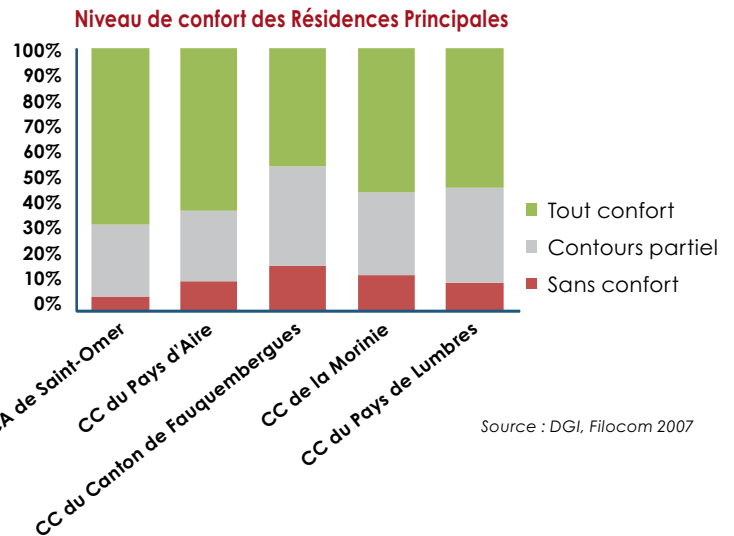
Statut d'occupation des Résidences Principales du Pays de Saint-Omer



1.3 Des logements inconfortables* davantage présents dans les intercommunalités rurales

A l'échelle du Pays, 62% des ménages occupent un logement avec « le tout confort ».

Cet état de confortabilité s'explique notamment par le nombre important de ces logements à l'échelle de la CASO (16 826 résidences principales, soit 67% de son parc) et, dans une moindre mesure, à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Aire (62% des résidences principales).

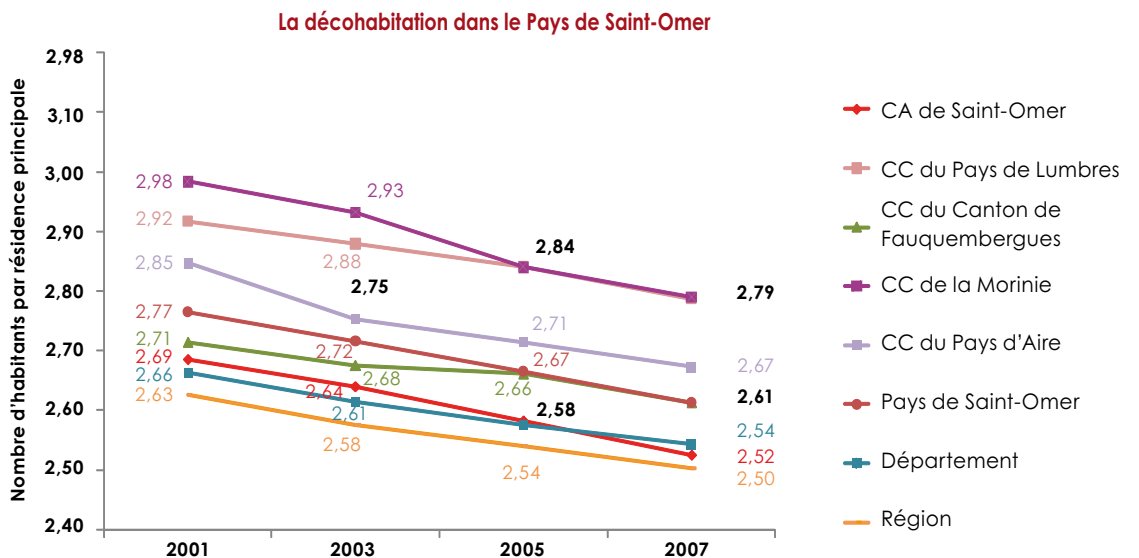


1260 ménages résident dans un logement « sans confort » sur la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues, soit 17% des résidences principales.

1.4 Une décohabitation hétérogène

Le phénomène de décohabitation est très présent sur le Pays de Saint-Omer (2,61 personnes/résidence principale en 2007 contre 2,77 en 2001) mais reste plus faible que les moyennes régionale et départementale (respectivement 2,50 et 2,54 personnes/résidences principales en 2007).

Cette problématique pose aujourd'hui la question des nouvelles formes d'habitat permettant l'accueil de nouveaux ménages et favorisant une consommation plus économe du foncier. Ainsi, si **le nombre de ménages a progressé de 1% entre 2001 et 2007, le nombre de logements s'est quant à lui accru de plus de 7%**. Des disparités existent cependant entre les différentes intercommunalités.



* Cf : définition à la fin du document

Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

62% des logements ont le tout confort

2,61 personnes par résidence principale en 2007



Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

Des disparités intercommunales :

CCPL : 2,79 personnes par résidence principale

CCM : 2,79

CCPA : 2,67

CCCF : 2,61

CASO : 2,52

La taille des ménages de la Communauté de Communes de la Morinie et de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres est en moyenne plus importante que celle des autres intercommunalités (2,79 personnes par résidence principale).

Si le nombre de résidences principales s'est accru de 12% sur le territoire de la Morinie entre 2001 et 2007, la population a quant à elle augmenté de 5%.

La Communauté de Communes du Pays de Lumbres suit également cette tendance (augmentation de 11% du nombre de résidences principales et de 6% du nombre d'habitants).

En moyenne, 2,67 personnes habitent une résidence principale sur la Communauté de Communes du Pays d'Aire, soit une baisse de 0,18 personnes par résidence principale depuis 2001.

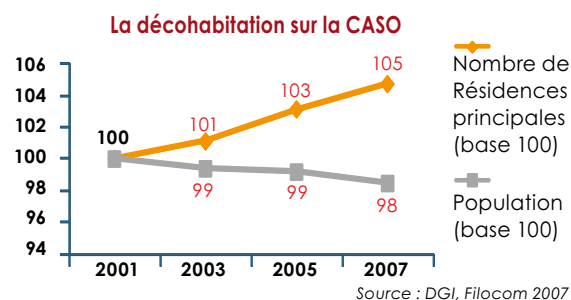
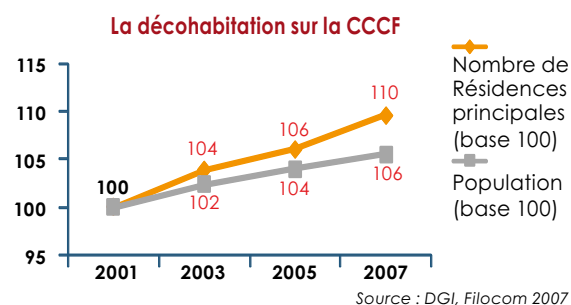
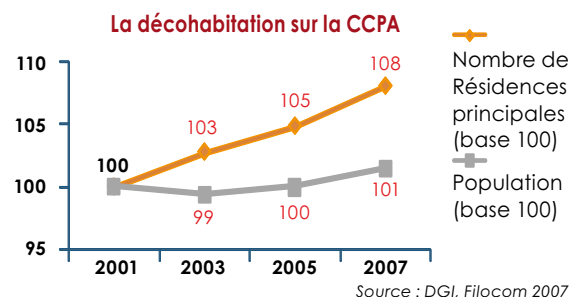
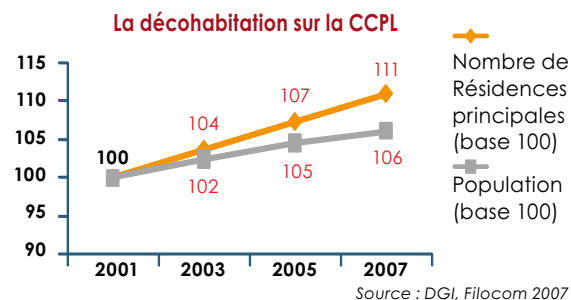
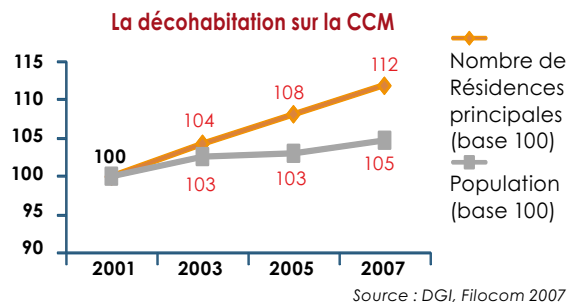
La CCPA se singularise par une relative stabilité de sa population (+1% depuis 2001) malgré une croissance de 8% du nombre de résidences principales.

2,61 personnes habitent une résidence principale sur la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues, soit une moyenne identique à celle du Pays.

Une augmentation de 10% du nombre de résidences principales a ainsi permis l'augmentation de 6% de la population entre 2001 et 2007.

La Communauté d'Agglomération offre quant à elle un profil différent. Seul 2,52 personnes habitent en moyenne une résidence principale. Si ce taux d'occupation était supérieur aux moyennes départementale et régionale en 2001, il est aujourd'hui inférieur à la moyenne du département (2,54 personnes par résidences principale) mais reste supérieur à la moyenne du Nord - Pas de Calais (2,50 personnes par résidence principale).

La mise sur le marché de nouveaux logements ne permet pas aujourd'hui de maintenir la population au sein de ce territoire. En effet, malgré une augmentation de 5% du nombre de résidences principales entre 2001 et 2007, la population a quant à elle baissé de 2% durant cette même période.

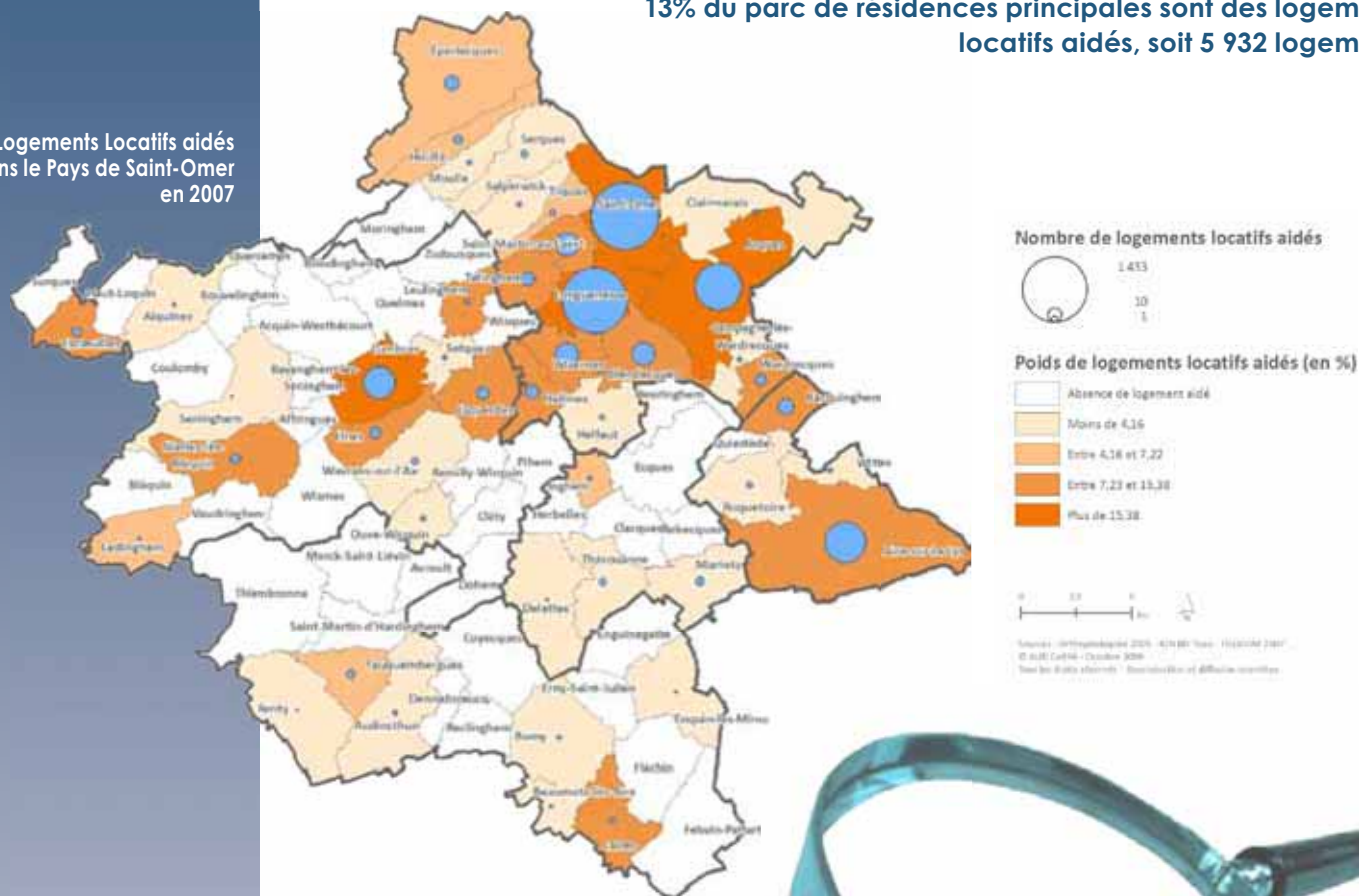


2. Le Parc Locatif aidé

2.1 Un parc locatif public inégalement réparti sur le Pays de Saint-Omer.

13% du parc de résidences principales sont des logements locatifs aidés, soit 5 932 logements

Les Logements Locatifs aidés dans le Pays de Saint-Omer en 2007



COUP DE ZOOM

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer.

78% du parc locatif aidé du Pays de Saint-Omer est implanté sur la CASO (4 663 logements). Ceux-ci ont été construits majoritairement sur les communes de Saint-Omer (34%), Longuenesse (31%) et Arques (16%). 73% de ces logements sont des logements collectifs.

La Communauté de Communes du Pays d'Aire.

11% des logements aidés sont occupés par des locataires de la CCPA (664 logements). Ces derniers habitent majoritairement la commune d'Aire-sur-la-Lys (85%). La majorité de ces logements sont individuels (55%).

La Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

La CCPL est la troisième intercommunalité accueillant le plus de logements locatifs aidés (9% soit 534 logements). Ces derniers sont localisés majoritairement sur la commune de Lumbres (63%). La majorité de ces logements sont individuels (86%).

La Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Seul 1% du parc locatif aidé est localisé sur la CCCF (57 logements). Fauquembergues et Laires sont les principales communes disposant de ce type de logements, respectivement 47% et 19%. La majorité de ces logements sont individuels (67%).

La Communauté de Communes de la Morinie.

Tout comme la CCCF, 1% des logements aidés du Pays de Saint-Omer sont implantés sur la CCM (44 logements). 50% des logements de l'intercommunalité sont localisés sur la commune de Mametz et 34% sur la commune de Théroüanne. Tous ces logements sont individuels.



Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

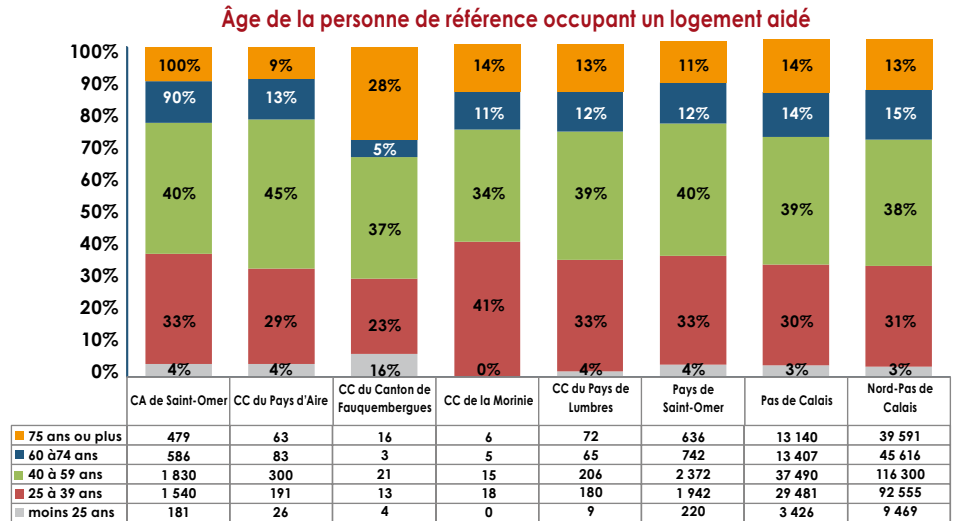
La moitié des ménages habitant le parc locatif aidé du Pays perçoit un salaire inférieur au seuil de pauvreté.

2.2 Un parc davantage tourné vers des ménages « potentiellement actifs » dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté*

73% des ménages habitant un logement locatif HLM dans le Pays de Saint-Omer ont entre 25 et 59 ans.

Quelques spécificités existent cependant au sein de certaines intercommunalités. Aucun logement aidé de la Communauté de Communes de la Morinie n'est occupé par des personnes de moins de 25 ans.

Par ailleurs, 28% des logements locatifs aidés (16 résidences principales) de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues sont occupés par des ménages de plus de 75 ans (Pays : 12%).

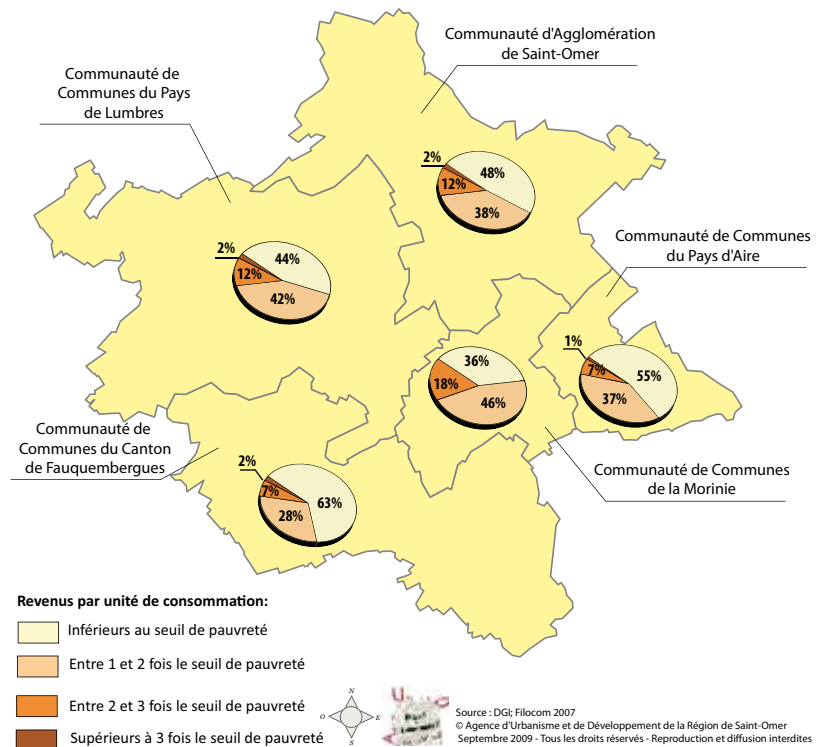


La moitié des ménages habitant le parc locatif aidé du Pays perçoit un salaire inférieur au seuil de pauvreté.

Ceux-ci sont surreprésentés dans la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (63%).

A l'inverse, sur la Communauté de Communes de la Morinie, ce parc de logements semble davantage être occupé par des ménages dont les revenus sont équivalents à 1 à 2 fois le seuil de pauvreté.

Niveau de revenus des ménages du parc public du Pays de Saint-Omer



* Cf : définition à la fin du document

2.3 Un parc locatif HLM habité par des ménages de petite taille

Plus de la moitié des ménages habitant dans un logement locatif public du Pays de Saint-Omer est composée de moins de trois personnes (58%). Le poids important de ces ménages s'observe sur l'ensemble des intercommunalités du territoire.

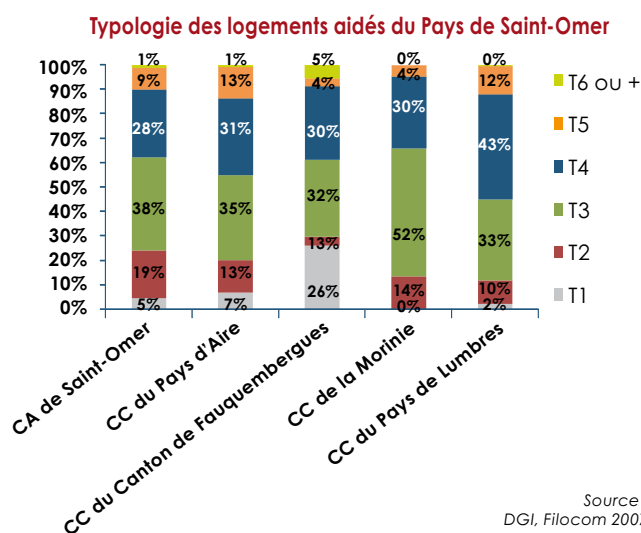
Sur la CCM, les ménages de trois personnes (25%) sont néanmoins surreprésentés et ce, au détriment des ménages d'une personne.

2.4 Des logements aidés de taille moyenne.

La moitié des logements du parc locatif HLM du Pays de Saint-Omer sont de types 3 et 4*. 73% des logements aidés ont une superficie comprise entre 55m² et 94m².

Des disparités existent cependant entre les différentes Communautés de Communes.

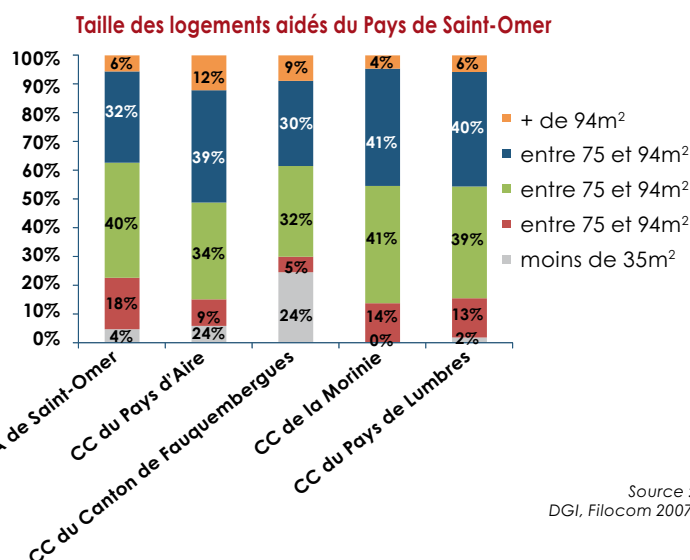
Les T1 sont surreprésentés dans le parc de la CCCF (26%) au détriment des T2 et T5. Cette surreprésentation se perçoit également au regard de la taille des logements aidés. En effet, 24% de ces derniers ont une superficie habitable inférieure à 35m² et ce, au détriment des logements dont les surfaces sont comprises entre 35 et 54m².



Aucun T1 ni T6 et + ne sont implantés sur la CCM. La moitié de son parc de logements aidés est composée de T3. L'absence de T1 explique également l'absence de logements aidés inférieurs à 35m². 80% de ce parc a une superficie entre 55 et 94m².

Sur la CCPL, le type de logements aidés existant semble davantage orienté en faveur des ménages « familiaux ». En effet, 43% de ceux-ci sont composés de quatre pièces à vivre. 80% de ce parc a une superficie entre 55 et 94m².

Enfin, les typologies du parc de la CASO et la CCPA sont proches de la moyenne du Pays. L'offre de petits logements (inférieurs à 35m²) est néanmoins moins présente sur cette dernière intercommunalité. A l'inverse, les logements de grande taille y sont surreprésentés.



* Cf : définition à la fin du document



2.5 Un parc de logements locatifs HLM plus récent sur les Communautés de Communes rurales.

50% du parc locatif public du Pays de Saint-Omer a été construit entre 1968 et 1981. Le poids important de ce dernier au sein de l'agglomération ne reflète que partiellement l'âge de ce parc à l'échelle du Pays.

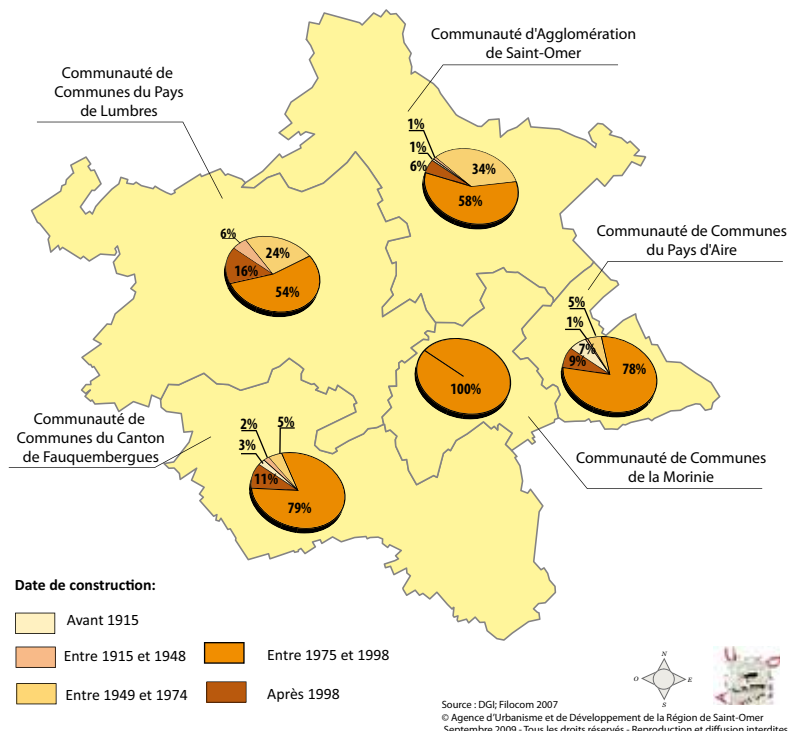
Les opérations réalisées dans les Communautés de Communes sont quant à elles plus récentes.

78% des logements aidés de la CCPA et 71% de ces logements sur la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues ont été construits entre 1975 et 1998.

Pour la CCM, l'ensemble des logements aidés a été construit pendant cette période.

Enfin, la CCPL se distingue par une production de logements aidés plus hétérogène. Deux périodes n'ont cependant pas fait l'objet d'aménagements de ce type d'opération : avant 1915 et entre 1968 et 1974.

Âge du parc de logements aidés du Pays de Saint-Omer



2.6 Un habitat locatif public garant du niveau de confort des logements

93% des logements locatifs HLM du Pays de Saint-Omer ont le « tout confort ». Ce niveau de confortabilité atteint 97% des logements publics de la CCPA et 100% de la CCM.

Celui-ci est moindre au sein de la CCPL (87%) et dans la CCCF (83%) au profit des logements possédant un « confort partiel ». Cette sous-représentation trouve en partie son origine dans l'absence de chauffage central.

3. Le parc locatif privé du Pays de Saint-Omer

3.1 Une demande locative des ménages des Communautés de Communes trouvant davantage de réponses dans le parc privé

8 804 logements du secteur privé sont en location dans le Pays de Saint-Omer. Ceux-ci sont majoritairement implantés sur la Communauté d'Agglomération (65%). 42% des locataires habitent un logement collectif.

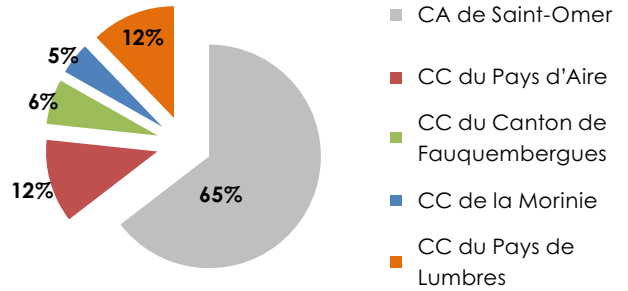
La Communauté de Communes du Pays d'Aire et la Communauté de Communes du Pays de Lumbres sont les secondes pourvoyeuses de logements locatifs privés du territoire (respectivement 12% chacune).

Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

Les 3/4 des ménages locataires d'un logement dans le secteur privé du Pays de Saint-Omer ont entre 25 et 59 ans.

Enfin, les Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues et de la Morinie ne disposent pas d'un parc locatif privé important (respectivement 6% et 5% de ce parc à l'échelle du Pays). Cependant, les demandes de location dans ces intercommunalités trouvent davantage réponse dans le parc privé que dans le parc public.

Répartition de l'offre de logements locatifs privés dans le Pays de Saint-Omer

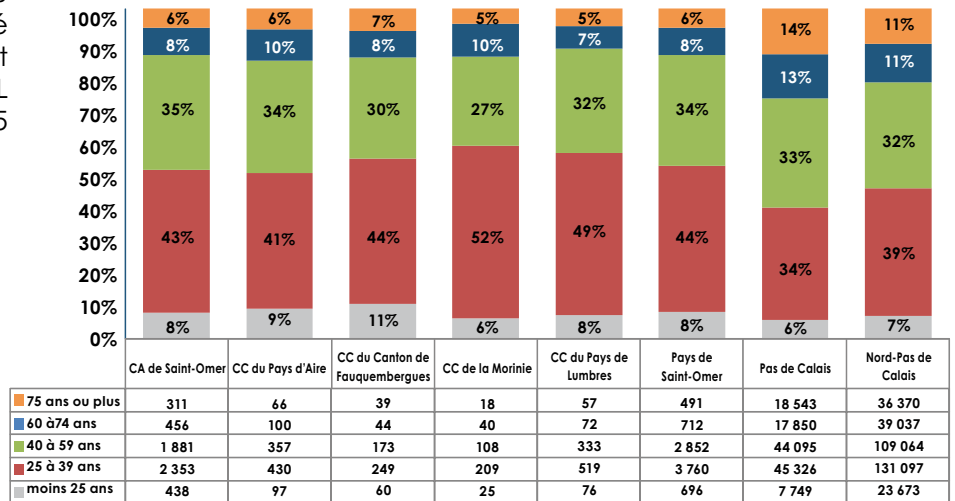


Source : DGI, Filocom 2007

3.2 Un parc locatif privé davantage tourné vers des ménages plus âgés et plus aisés que dans le parc public

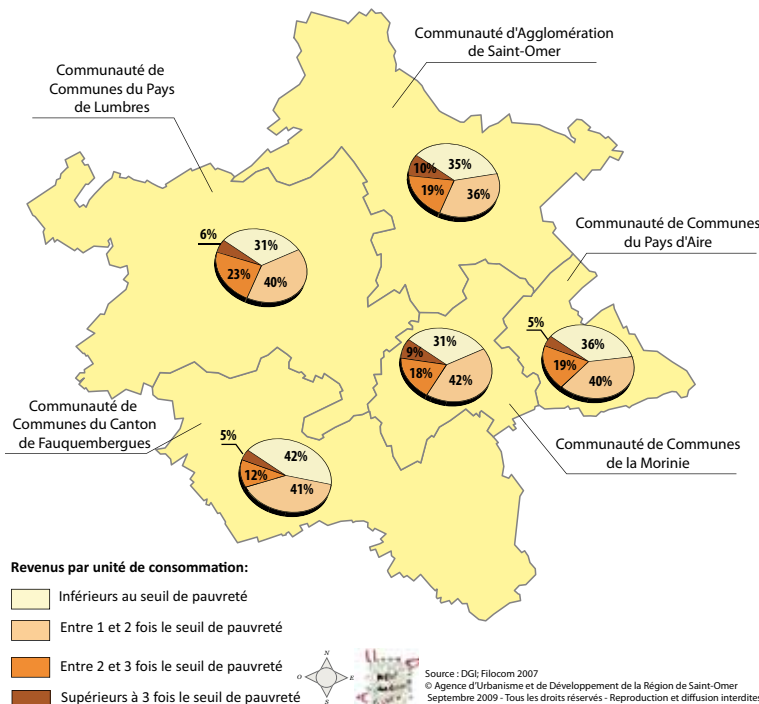
La moitié des locataires du secteur privé de la CCM et de la CCPL ont entre 25 et 39 ans.

Âge de la personne de référence occupant un logement locatif privé



Source : DGI, Filocom 2007

Niveau de revenus des ménages dans le parc privé du Pays de Saint-Omer



Parc social de fait, l'offre locative dans le secteur privé accueille des ménages aux revenus plus élevés que le parc public. Si 35% de ces ménages locataires dans le Pays de Saint-Omer ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté*, 57% perçoivent des salaires compris entre 1 et 3 fois le seuil de pauvreté (dont 19% entre 2 et 3 fois ce seuil).



Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

55% des logements mis en location dans le parc privé sont composés de 3 ou 4 pièces habitables.

3/4 des logements locatifs privés ont une surface habitable supérieure à 55m²

3.3 Des ménages plus grands dans les intercommunalités rurales

Plus de la moitié des ménages habitant dans un logement locatif privé du Pays de Saint-Omer sont composés de moins de trois personnes (63%). Le poids important de ces derniers s'observe sur l'ensemble des intercommunalités du territoire. Les ménages d'une personne sont davantage représentés sur la CCPA (36%) et la CASO (39%) que sur les autres intercommunalités, plus rurales (28% en moyenne).

3.4 Des logements mis en location dans le secteur privé plus grands que dans le secteur public

Plus de la moitié des logements du parc locatif privé du Pays de Saint-Omer sont de types 3 et 4 (55%)*.

Alors que les très grands logements étaient quasi inexistant dans le parc public, **22% de l'offre locative privée est composée de T5 et +**. ¾ des logements ont une surface habitable supérieure à 55m².

Des disparités existent néanmoins entre les différents EPCI.

Le parc de la CCCF et de la CCPL est davantage marqué par la présence de T3 et de T4 (respectivement 32% et 31%). Cette surreprésentation se perçoit également au regard de leur surface. En effet, **60% des logements du parc locatif privé ont une superficie habitable supérieure à 75m² (Pays : 48%).**

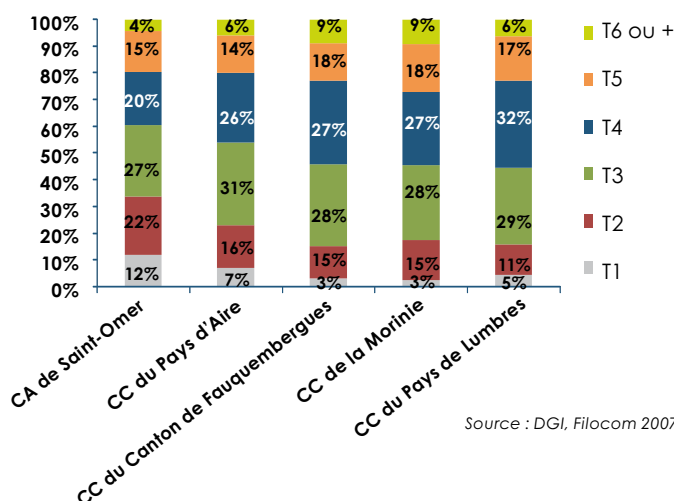
Au sein de la CCM, les très grands logements (T5 et +) sont davantage représentés (27%).

La faiblesse des logements inférieurs 54 m² reflète également cette réalité. **35% des logements de ce parc ont une superficie supérieure à 95m².**

Les typologies du parc de la CCPA sont proches de la moyenne du Pays. Les logements de petite taille sont sous-représentés au profit des logements dont la superficie habitable oscille entre 75 et 94m².

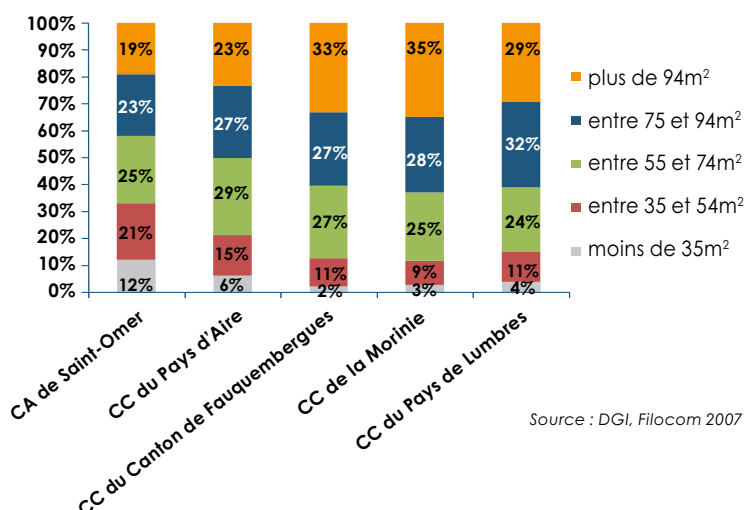
Enfin, la CASO dispose d'un parc locatif du secteur privé de types 1 et 2 surreprésentés (+11 points par rapport à la moyenne du Pays). Cette surreprésentation se perçoit également au regard du poids des logements inférieurs à 55m².

Typologie des logements locatifs privés du Pays de Saint-Omer



Source : DGI, Filocom 2007

Taille des logements locatifs privés du Pays de Saint-Omer



Source : DGI, Filocom 2007

3.5 Un parc de logements locatifs privés globalement ancien et un parc récent davantage présent sur les Communautés de Communes rurales

54% du parc locatif privé du Pays de Saint-Omer a été construit avant 1915. Le poids important de ce dernier au sein de l'agglomération ne reflète que partiellement l'âge de ce parc à l'échelle du Pays.

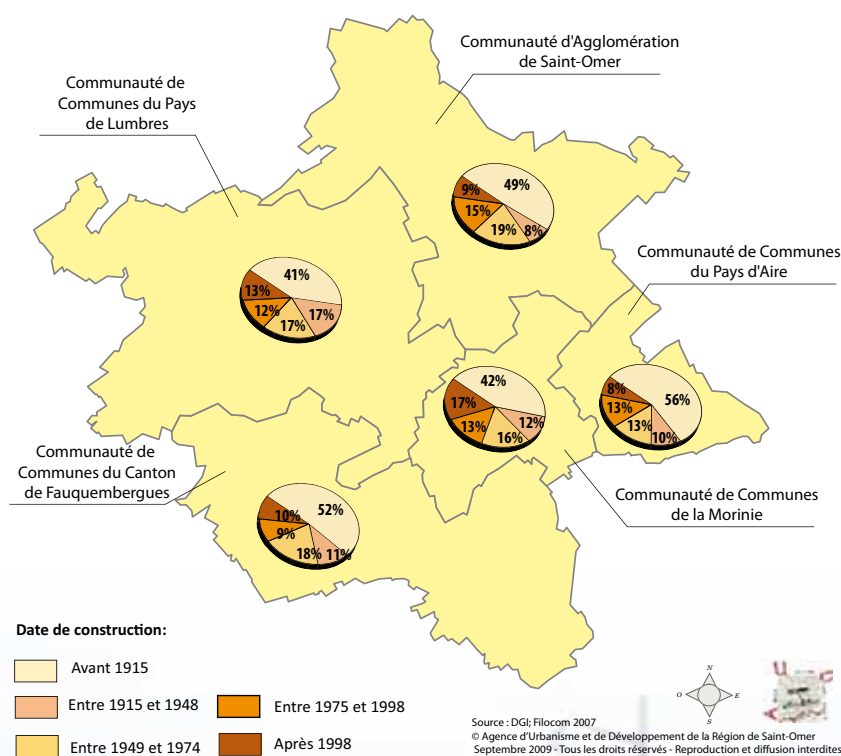
La CCCF dispose également d'un parc locatif privé ancien. 52% de celui-ci fut construit avant 1915.

Les logements privés mis en location sur la CCPL sont relativement anciens (41% avant 1915 et 17% entre 1915 et 1948) malgré une offre de logements récents surreprésentée (13%).

Ce constat est également visible sur la CCM, où le poids des logements récents mis sur le marché de la location est plus important (17%) que la moyenne du Pays.

Enfin, la présence d'une ville historique au sein de la CCPA explique le poids des logements privés anciens mis en location (56% avant 1915).

Âge du parc de logements locatifs privés du Pays de Saint-Omer



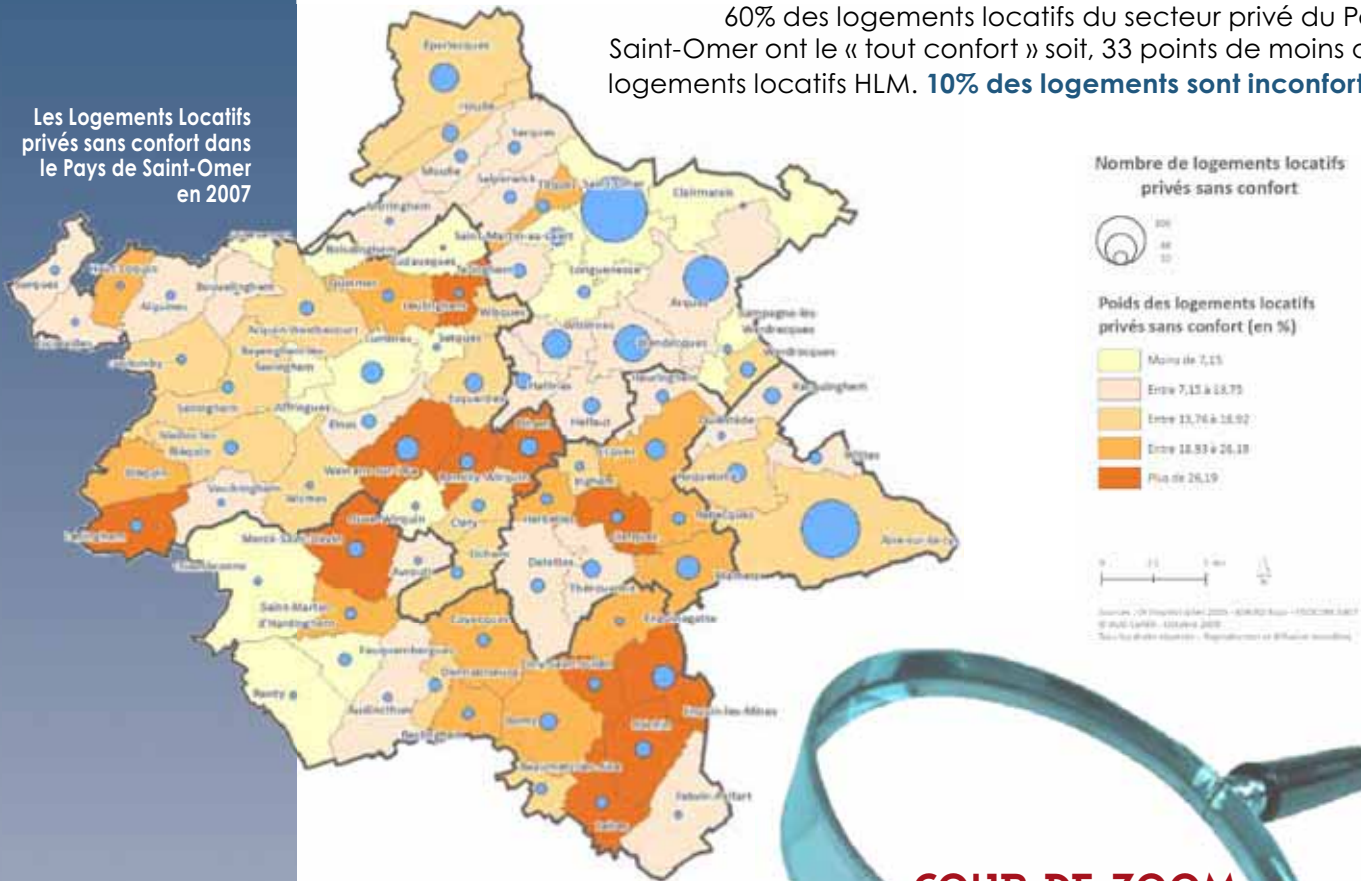
* Cf : définition à la fin du document



3.6 Un habitat locatif privé « sans confort »* ayant un poids plus important dans les intercommunalités rurales

60% des logements locatifs du secteur privé du Pays de Saint-Omer ont le « tout confort » soit, 33 points de moins que les logements locatifs HLM. **10% des logements sont inconfortables.**

Les Logements Locatifs privés sans confort dans le Pays de Saint-Omer en 2007



COUP DE ZOOM

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer.

437 logements locatifs privés sont inconfortables sur la CASO. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes de Saint-Omer - 37 % et Arques (17 %). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur les communes de Salperwick (21% de son parc de logements locatifs du secteur privé), de Wardrecques(18%), d'Eperlecques (17%) et de Houlle (17%).

La Communauté de Communes du Pays d'Aire.

15% des ménages locataires du secteur privé habitent un logement inconfortable (157 ménages). 82% de ces logements se situent sur la commune d'Aire-sur-la-Lys.

La Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

102 ménages locataires du secteur privé habitent un logement inconfortable. 21% de ces logements sont localisés sur la commune d'Enquin-lès-Mines et sur la commune de Bomy (11%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur les communes d'Erny-Saint-Julien (35% de son parc de logements locatifs du secteur privé), d'Enquin-les-Mines (31%), de Fléchin (31%), Laires (29%) et de Merck-Saint-Liévin (28%).

La Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

145 logements locatifs privés sont inconfortables sur la CCPL. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes de Wavran sur l'Aa (14%), de Lumbres (11%), d'Esqueredes (9%) et de Pihem (9%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur les communes de Remilly-Wirquin (36% de son parc de logements locatifs du secteur privé), de Wavran-sur-l'Aa (34%), Leulinghem (30%), Ledinghem (29%) et Pihem (29%).

La Communauté de Communes de la Morinie.

76 logements locatifs privés sont inconfortables sur la CCM. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes de Mamez (26%), Ecques (20%) et Théroouanne (14%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur la commune de Clarques (29% de son parc de logements locatifs du secteur privé).

* Cf : définition à la fin du document

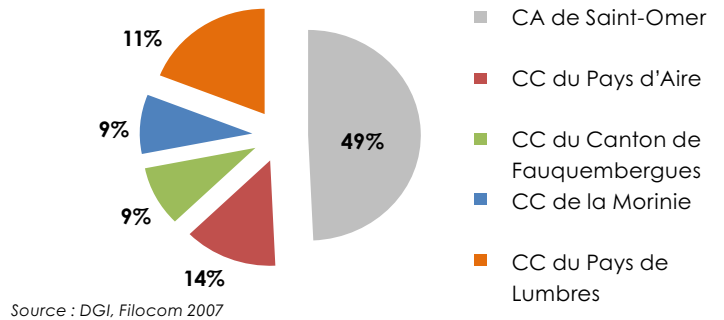


4. Les propriétaires occupants du Pays de Saint-Omer

4.1 Les propriétaires occupants : 1^{er} statut d'occupation des logements du Pays de Saint-Omer

29 810 ménages sont propriétaires de leur logement dans le Pays de Saint-Omer. Ceux-ci sont majoritairement implantés sur les Communautés de Communes (51%).

Répartition de l'offre de logements occupés par des propriétaires dans le Pays de Saint-Omer



19% des propriétaires habitent la Communauté de Communes du Pays de Lumbres et 14% la Communauté de Communes du Pays d'Aire.

Enfin, les Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues et de la Morinie ne disposent pas d'un nombre important de ménages propriétaires à l'échelle du Pays (respectivement 9% chacune).

Cependant, ce statut d'occupation est celui de 80% des ménages habitant ces intercommunalités (Pays : 65%).

4.2 Des propriétaires occupants plus âgés et plus riches que les locataires.

La majorité des propriétaires du Pays de Saint-Omer ont entre 40 et 59 ans (43%). Très peu de ménages de moins de 25 ans sont. Cet état de fait se perçoit sur l'ensemble des intercommunalités du territoire.

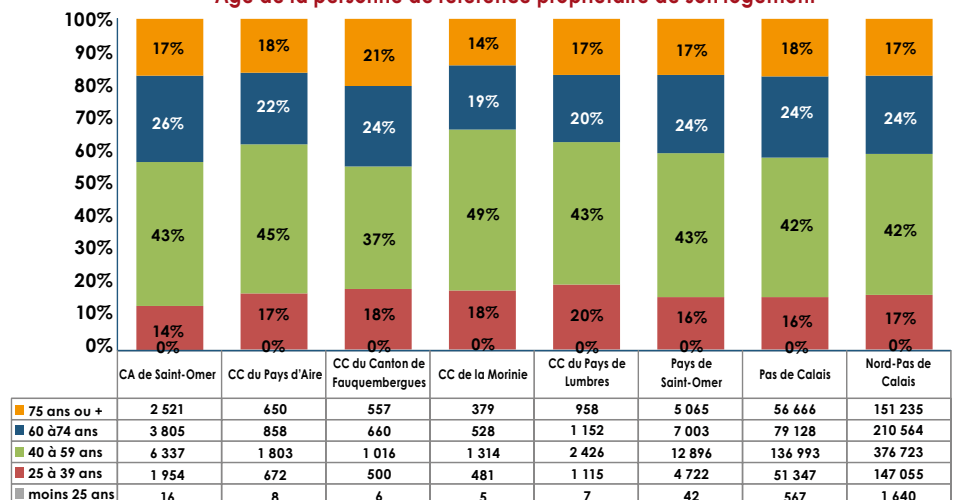
Le poids des propriétaires âgés entre 25 et 39 ans est légèrement plus important dans les intercommunalités rurales (2 à 4 points de plus que la moyenne du Pays).

Le poids des ménages propriétaires percevant un revenu inférieur à 2 fois le seuil de pauvreté* est également plus important sur les Communautés de Communes rurales.

Le coût du foncier et des logements, supérieur dans l'agglomération, explique cet état de fait.

* Cf : définition à la fin du document

Âge de la personne de référence propriétaire de son logement



Les chiffres clés du Pays de Saint-Omer

50% des ménages propriétaires sont composés de 3 personnes

64% des logements sont de type 4 et 5

4.3 Une majorité de petits ménages malgré le poids important des « ménages familiaux »

La moitié des ménages propriétaires du Pays de Saint-Omer sont composés de moins de trois personnes.

36% des propriétaires sont des familles de 3 ou 4 personnes. 11% des ménages sont composés de 5 personnes et plus.

Cette représentativité à l'échelle du Pays s'observe également sur les différentes intercommunalités.

4.4 Une accession à la propriété marquée par l'occupation de logements de grande taille*

2/3 des logements occupés par des propriétaires du Pays de Saint-Omer sont de types 4 et 5 (64% soit 19 110 logements). Les très grands logements (type 6 et +) sont également bien représentés (16% des logements occupés par des propriétaires).

A l'inverse, l'offre de petits logements en accession à la propriété n'est que très peu développée sur le territoire. En effet, seul 20% du parc est composé de logements inférieurs à 4 pièces habitables dont 14% de T3.

Cette offre importante de grands logements se perçoit également au regard de leur superficie. 80% des ménages propriétaires habitent ainsi dans un logement de plus de 75m².

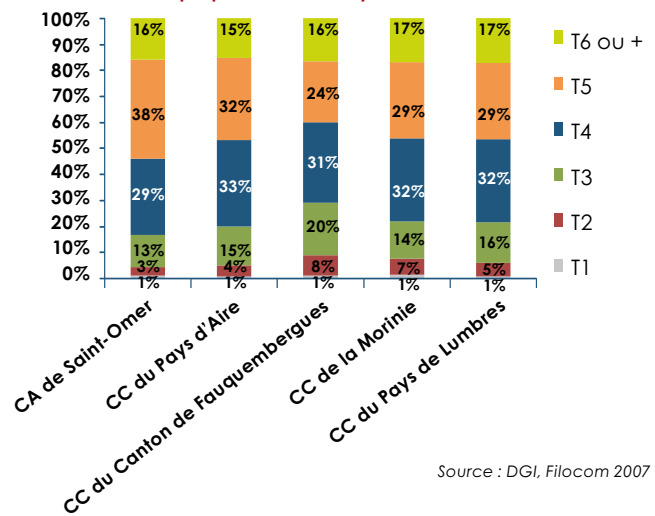
La part des très grands logements (+ de 95m²) est davantage marquée sur les Communautés de Communes plus rurales.

Le parc de la CCCF propose davantage de logements de type 2 (8%) et de type 3 (20%) que la moyenne du Pays au détriment des types 5 (24%). Cependant, les très grands logements (supérieurs à 95m²) sont également surreprésentés (53%).

A l'inverse, 38% des ménages propriétaires de la CASO habitent des T5. 16% sont propriétaires de petits logements (types 2 et 3). Le poids des logements de taille moyenne (entre 75m² et 94m²) sont surreprésentés (37%) au détriment des plus de 95m².

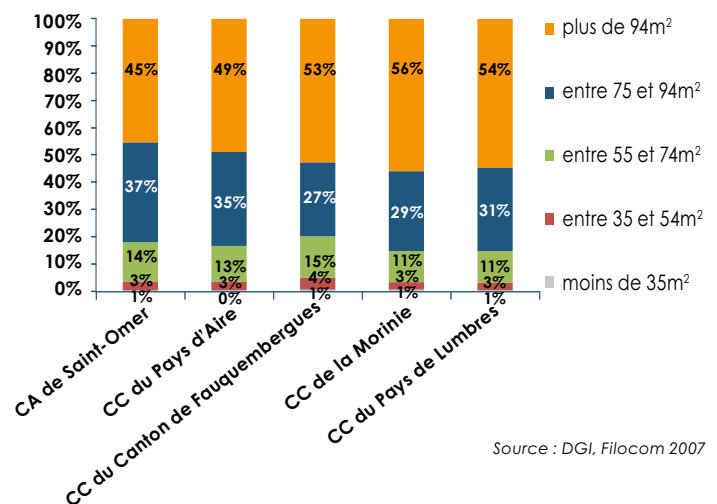
Les autres intercommunalités du Pays de Saint-Omer accueillent une typologie de logements proche de la moyenne du Pays. Les logements occupés par les propriétaires de la CCPL et la CCM sont en moyenne plus grands (respectivement 54% et 56% de plus de 95m²) que ceux de la CCPA (49%).

Typologie des logements occupés par des propriétaires du Pays de Saint-Omer



Source : DGI, Filocom 2007

Taille des logements occupés par des propriétaires du Pays de Saint-Omer



Source : DGI, Filocom 2007

* Cf : définition à la fin du document



4.5 Un parc de propriétaires occupants construit à différentes périodes de l'Histoire

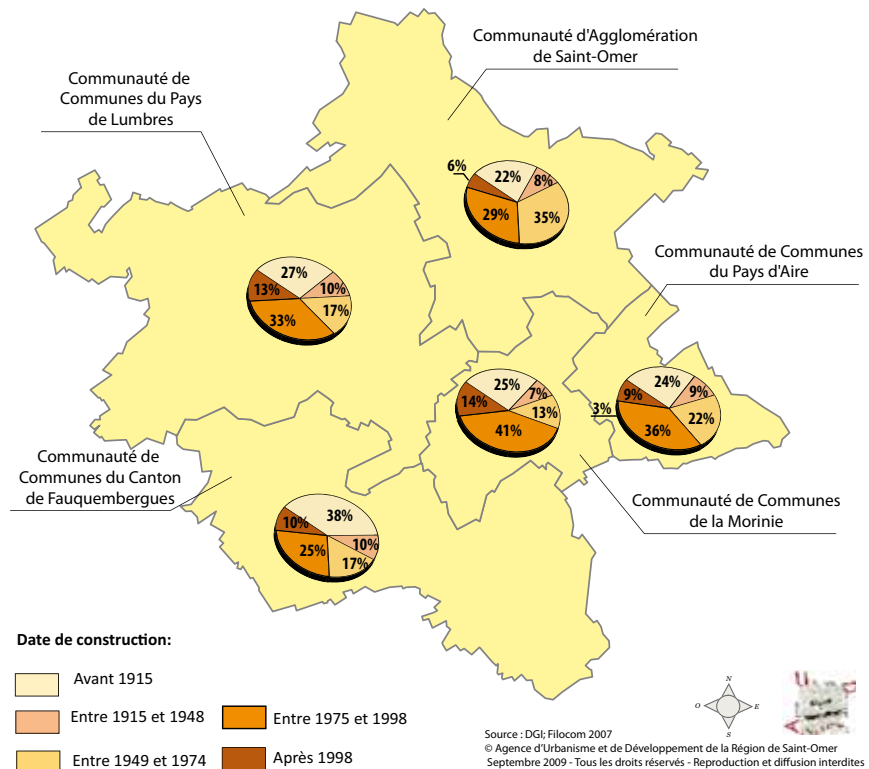
1/4 du parc des propriétaires occupants du Pays de Saint-Omer fut achevé avant 1915. Si le reste du parc semble s'être construit de manière homogène au cours des différentes périodes qui ont suivi, des disparités existent entre les différentes intercommunalités.

La CCCF dispose d'un parc de propriétaires occupants plus ancien que la moyenne du Pays. 38% de celui-ci fut construit avant 1915.

Tout comme la CCPL (20%), la CCM se singularise par la relative jeunesse des logements occupés par des propriétaires. 25% de ceux-ci furent construits après 1990 dont plus de la moitié après 1998.

Les logements édifiés entre 1949 et 1974 occupés par des propriétaires de la CASO et de la CCPA sont surreprésentés (respectivement 35% et 22%)

Âge du parc de logements occupés par des propriétaires du Pays de Saint-Omer



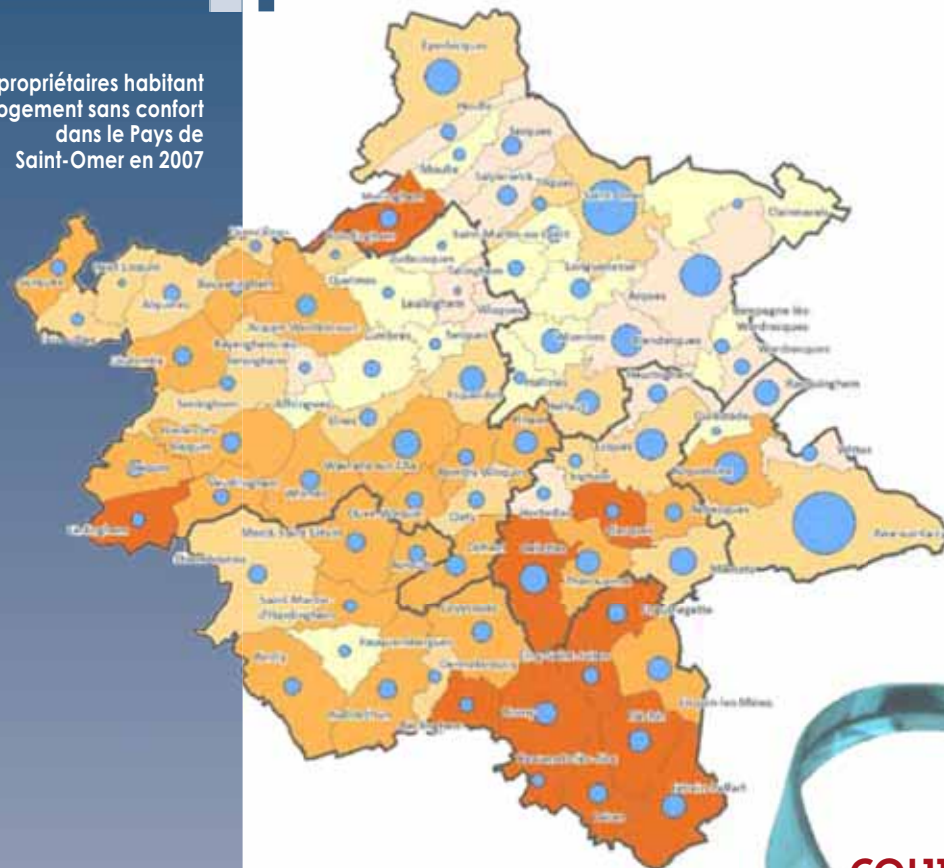
4.6 Le niveau de confort du parc des propriétaires occupants du Pays de Saint-Omer

Tout comme le parc locatif privé, plus de la moitié des logements du Pays de Saint-Omer occupés par des propriétaires ont le « tout confort » (56%). **9% des logements sont inconfortables***.

* Cf : définition à la fin du document



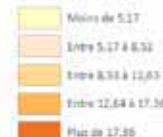
Les propriétaires habitant un logement sans confort dans le Pays de Saint-Omer en 2007



Nombre de propriétaires habitant un logement sans confort



Poids des propriétaires habitant un logement sans confort (en %)



Source : IPR Nord-Pas de Calais - URSAI Nord - IPR CASO 2007
 © Ag. d'Urbanisme - janvier 2010
 Tous droits réservés - Reproduction et diffusion interdites



COUP DE ZOOM

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer.

869 logements occupés par de propriétaires sont inconfortables sur la CASO. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes de Saint-Omer (27%) et Arques (16%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur les communes de Moringhem (19% de son parc de propriétaires occupants), d'Eperlecques (11%) et de Salperwick (10%).

La Communauté de Communes du Pays d'Aire.

453 ménages propriétaires habitent un logement inconfortable. 67% de ces logements sont construits sur la commune d'Aire-sur-la-Lys. Ces logements inconfortables sont légèrement surreprésentés sur la commune de Rocquetoire (14% de son parc de propriétaires occupants).

La Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

468 ménages propriétaires habitent un logement inconfortable. 29% de ces logements sont construits sur les communes d'Enquin-lès-Mines (10%), de Febvin-Palfart (10%) et de Bomy (9%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur les communes de Laire (33% de son parc de propriétaires occupants), Febvin-Palfart (29%) et de Reclinghem (29%).

La Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

593 logements occupés par des propriétaires occupants sont inconfortables sur la CCPL. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes de Wavran sur l'Aa (10%) et d'Esquerdes (9%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur la commune de Ledingham (22% de son parc de propriétaires occupants).

La Communauté de Communes de la Morinie.

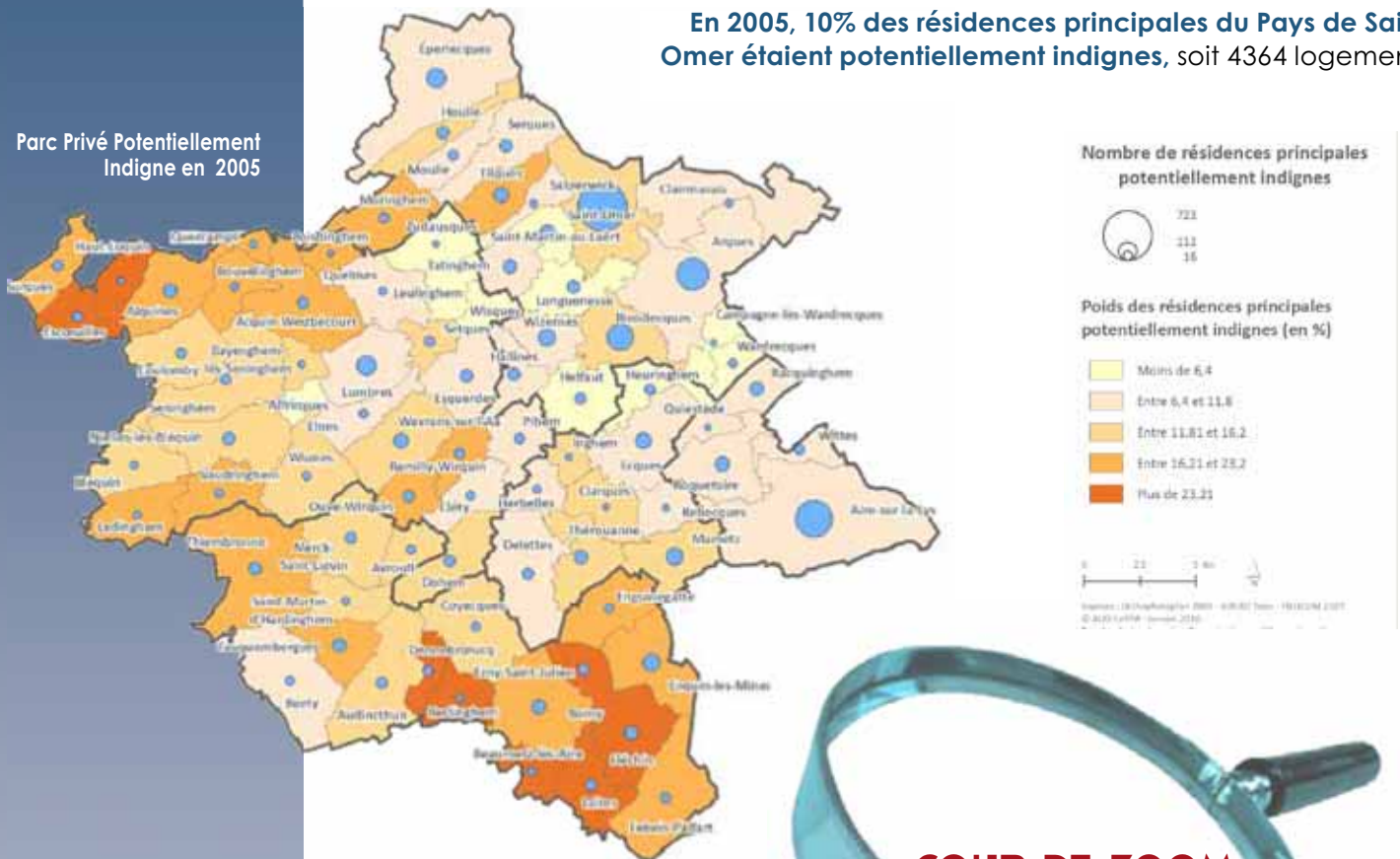
335 logements occupés par des propriétaires occupants sont inconfortables sur la CCM. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les communes d'Ecques (23%), de Delettes (20%) et de Mametz (18%). Ces logements inconfortables sont fortement surreprésentés sur la commune de Delettes (21% de son parc de propriétaires occupants), de Clarques (19,5%) et de Rebecques (16,5%).



5. Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)* localisé majoritairement sur l'agglomération mais dont le poids sur la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est également important.

En 2005, 10% des résidences principales du Pays de Saint-Omer étaient potentiellement indignes, soit 4364 logements.

Parc Privé Potentiellement Indigne en 2005



COUP DE ZOOM

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer.

1955 résidences principales sont potentiellement indignes sur la Communauté d'Agglomération. Celles-ci sont implantées principalement sur les communes de Saint-Omer (37%), d'Arques (15%) et de Blendecques (11%). Ces logements sont fortement surreprésentés sur les communes de Moringhem (17,7% de son parc de résidences principales) et de Tilques (17,7%).

La Communauté de Communes du Pays d'Aire.

545 résidences principales sont potentiellement indignes sur la CCPA. Celles-ci sont implantées principalement sur la commune d'Aire-sur-la-Lys (71%).

La Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

657 résidences principales sont potentiellement indignes sur la CCCF. Celles-ci sont implantées principalement sur les communes d'Enquin-les-Mines (12%), de Fauquembergues (9%), de Fléchin (8%) et de Bomy (8%). Ces logements sont fortement surreprésentés sur les communes de Laires (36,5% de son parc de résidences principales), d'Erny-Saint-Julien (29,2%), de Reclinghem (28,4%) et de Beaumetz-lès-Aires (28,1%).

La Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

862 résidences principales sont potentiellement indignes sur la CCPL. Celles-ci sont implantées principalement sur Lumbres (13%) et Wavran-sur-l'Aa (7%). Ces logements sont fortement surreprésentés sur les communes d'Escoeuilles (24,8% de son parc de résidences principales), du Haut-Loquin (24,5%) et de Bouvelinghem (23,2%).

La Communauté de Communes de la Morinie.

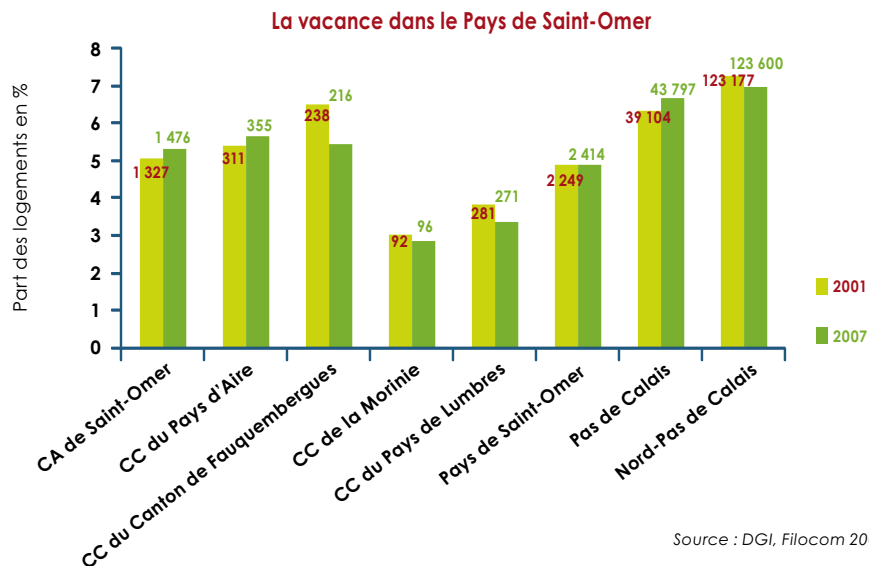
345 résidences principales sont potentiellement indignes sur la CCM. Celles-ci sont implantées principalement sur les communes de Mametz (26%) et d'Ecques (22%). Ces logements sont faiblement surreprésentés sur les communes de Mametz (14,4% de son parc de résidences principales) et de Clarques (13,6%).

* Cf : définition à la fin du document



6. Un marché de la vacance tendu.

4,8% des logements implantés sur le Pays de Saint-Omer sont vacants (soit 2 414 logements). 21% d'entre eux le sont depuis plus de 5 ans.



Cette vacance, plus faible sur la CCM (2,8%) et la CCPL (3,3%), ne facilite pas la rotation au sein du parc de logements.

Le nombre de logements vacants sur le Pays de Saint-Omer a augmenté de 7% entre 2001 et 2007. Cette croissance fut la plus importante sur la CASO (+14%) et la CCPA (+11%), et dans une moindre mesure sur la CCM (+4%).

La vacance sur les Communautés de Communes du Pays de Lumbres et du Canton de Fauquembergues a quant à elle diminué, respectivement -4% et -9%.

46% des logements vacants du territoire ont « le tout confort » mais de grandes disparités existent entre la CASO (52%) et la CCPA (55%) et les autres intercommunalités, plus rurales, dont le niveau de confortabilité demeure plus faible (seuls 25% des logements ont « le tout confort »).



DÉFINITIONS

Les logements « sans confort ».

Logements ne disposant ni de douche, ni de baignoire, ni de wc.

Le type de logement.

Celui-ci reflète le nombre de pièces habitables du logement (chambres, pièces de réception et pièces à usage professionnel). Un logement de type 3 (T3) est un logement possédant trois pièces habitables (exemple: deux chambres et un salon/salle à manger).

Le revenu inférieur au seuil de pauvreté.

Il est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Dans FILOCOM, le revenu net ne contient pas compte des aides sociales. Il ne peut donc être comparé directement aux seuils de pauvreté INSEE ou CAF. En 2007, le seuil de pauvreté dans FILOCOM était fixé à 7243 € par unité de consommation.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne.

Sont considérées comme potentiellement indignes, les résidences principales du parc privé :

- de qualité et d'aspect ordinaire et habitées par des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% du plafond HLM
- de qualité médiocre et occupées par des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM



Rédaction, réalisation et photos : Équipe technique de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer

ISSN en cours - Février 2010

Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer

Château Lutun, 1 rue de Colmar - BP 80096 - 62507 ARQUES Cedex

Tél : 03 21 38 01 62 - Fax : 03 21 88 47 58

Email : accueil@aud-stomer.fr - Site : www.aud-stomer.fr