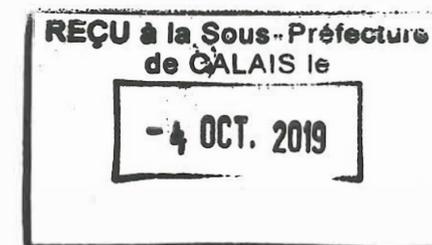


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"

Délibérations :

- Prescription de la révision générale : 02 avril 2015
- 1^{er} arrêt de projet "PLUI v2" : 12 juin 2018
- 2^{ème} arrêt de projet "PLUI v2" : 25 octobre 2018
- Approbation du "PLUI v2" : 26 septembre 2019



Partie 4:

Analyse sociodémographique, socio-économique et
analyse de l'habitat

Rapport de présentation

1.



Marc MEDINE
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read "medine", written over the printed name.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 26 septembre 2019

Cette partie vise à présenter les principales caractéristiques de la population de la communauté de communes ainsi que celles de son habitat. Cette analyse permet de comprendre les dynamiques de population depuis ces dix dernières années.

SOMMAIRE

A. La population	5
1. Densité et évolution démographique	9
1.1. Une densité identitaire d'un territoire rural	10
1.2. Une croissance continue de la population	11
1.3. Un solde naturel positif	13
1.4. Un solde migratoire en croissance qui traduit le phénomène de péri urbanisation	14
1.5. Une population jeune	16
1.6. Niveau de vie et Indice de Développement Humain	18
2. Caractéristiques socio-économiques de la population	19
2.1. Caractéristiques de la population des plus de 15 ans	19
2.2. Caractéristiques de la population active	22
2.3. Analyse du pôle d'emploi et des déplacements domicile/travail	26
3. Analyse des ménages	29
3.1. Evolution des ménages	29
3.2. Niveau de vie et ressources des ménages	33
4. Synthèse	35

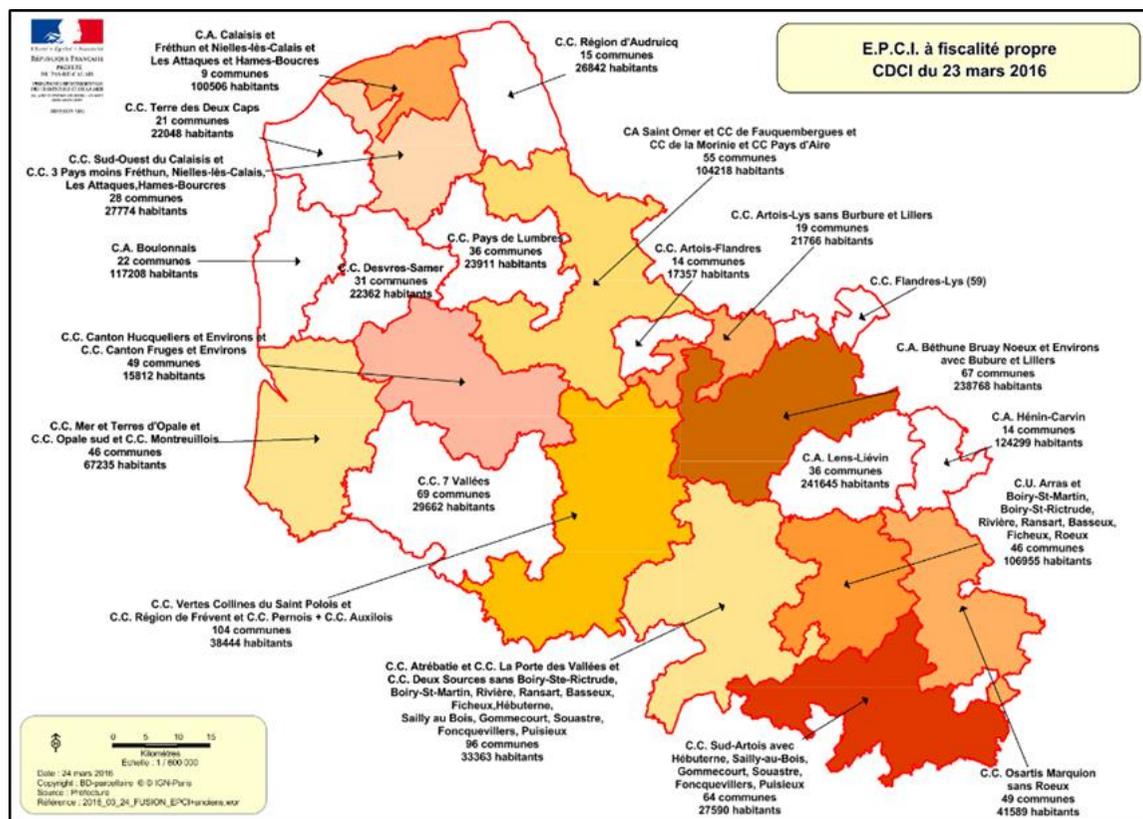
B. L’habitat	37
1. Analyse du parc de logements	37
1.1. Analyse du parc de logements global	37
1.2. Analyse du parc de résidences principales	42
1.3. Analyse du parc de résidences secondaires et logements occasionnels	46
1.4. Analyse du parc de logements vacants	47
2. Modes d’occupation des logements et mobilité résidentielle	49
2.1. Modes d’occupation par typologies	49
2.2. Mobilité résidentielle	52
3. Synthèse	53

LA POPULATION | A

Le document du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 base son analyse sur les données INSEE les plus récentes de l'époque : celles de 2014. Toutefois, au regard de l'évolution du périmètre de l'EPCI, et des nouvelles données disponibles (recensement 2014) : nous présenterons les données initiales puis celles mises à jour des données INSEE et du nouveau périmètre. Nous préciserons échelle et date du recensement pour chacun des graphiques et diagrammes présentés.



La Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) est officiellement née le 1er janvier 2017 et regroupe dès lors 27 communes.



Historiquement, au 1er janvier 1997, le territoire comptait 15 communes sous le nom des Trois Pays (regroupés dans trois « Pays » différents : le Pays de Guînes, le Pays d'Hardinghen et le Pays de Licques).

Au 1er janvier 2014, 8 communes de l'Ardrésis (issues de l'ancienne Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem) ont rejoint le territoire, et 4 nouvelles (issues de la Communauté de Communes du Sud-Ouest Calaisais) au 1er janvier 2017. Ce territoire s'appelle donc la Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) depuis le 1er janvier 2017.

En effet, conformément à la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe, Madame la Préfète du Pas-de-Calais a pris un arrêté en date du 30 mars 2016 portant sur le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, de l'ex Communauté de Communes des Trois Pays (23 communes) et d'une partie de la Communauté de Communes du Sud-Ouest Calaisais (4 communes sur les 9).

En 2014 la Communauté de Communes Pays d'Opale (données INSEE établies à l'échelle du périmètre de l'EPCI des 27 communes) recense 27 588 habitants.

Par communes, le nombre d'habitants est réparti en majorité sur les deux villes centre que sont Guînes qui compte 5708 habitants (20.7% de la population de la Communauté de Communes et Ardres, 4304 habitants soit 15.6%.

La Communauté de Communes compte plusieurs communes de taille moyenne (environ 1500 habitants) : Licques et Ardres.

La partie nord de la Communauté de Communes, regroupant les communes situées entre Ardres et Guînes comptent 14 058 habitants soit près de 51% de la population globale de la Communauté de Communes.

La majorité des communes comptent entre 500 et 1000 habitants, et 9 communes moins de 500 habitants.

La plus petite des commune est Hocquignhen et regroupe 113 habitants.

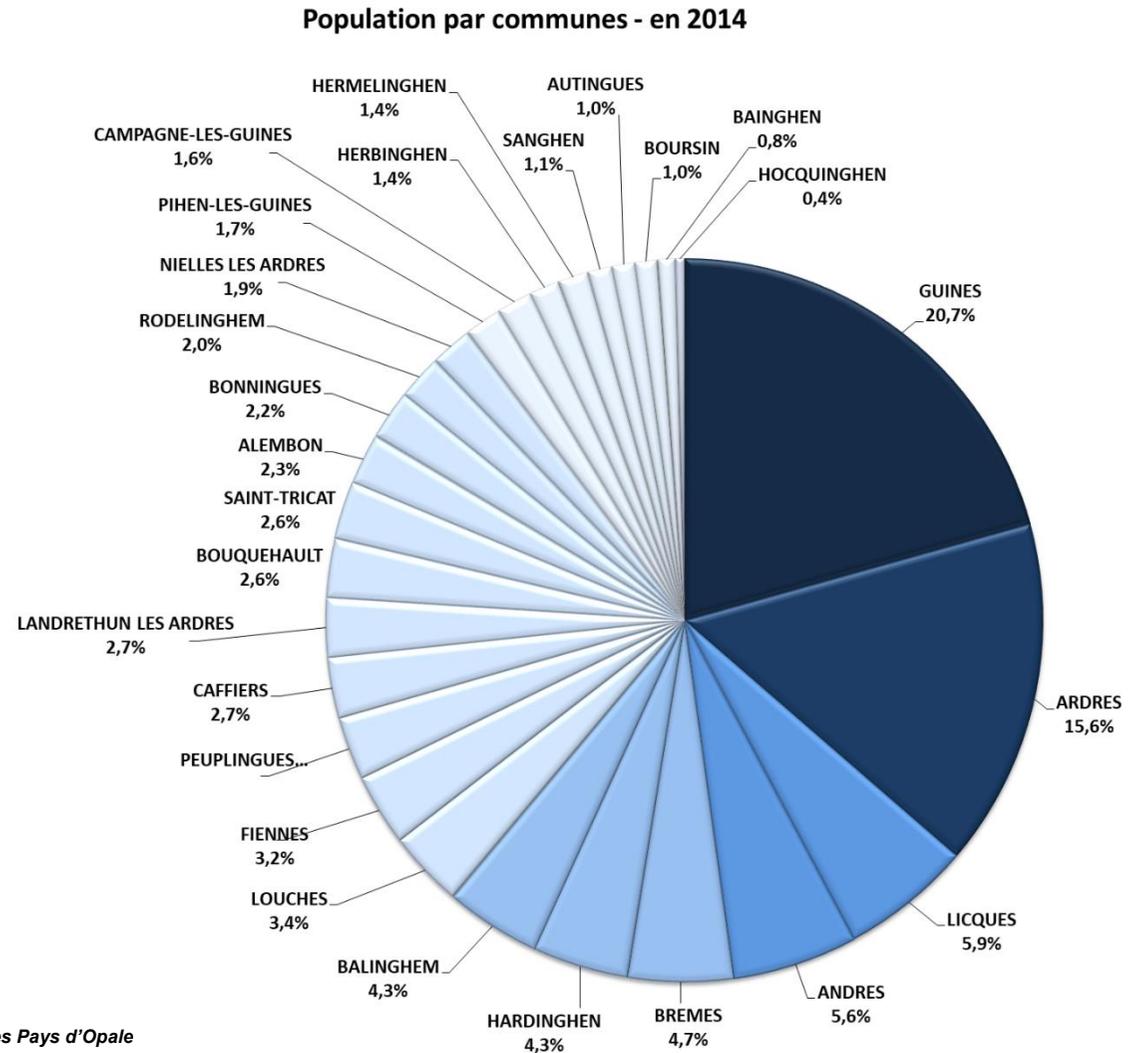
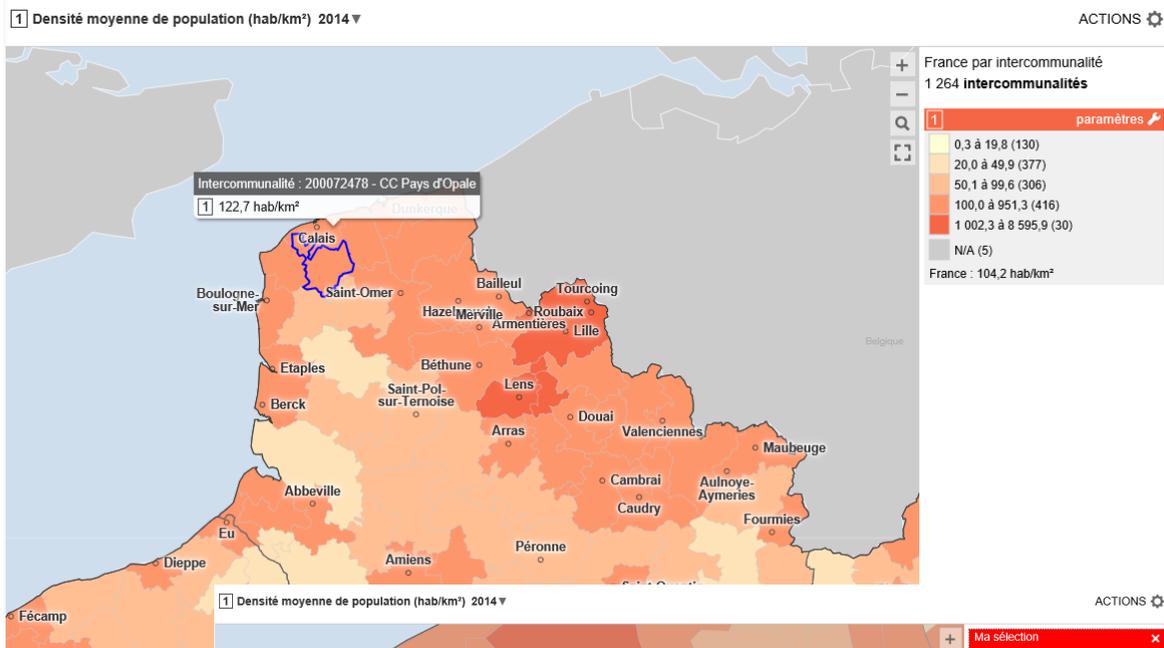


Figure 1. Part de la population communale au sein de la Communauté de Communes Pays d'Opale

1.1. Une densité identitaire d'un territoire rural

La densité de population de la **Communauté de Communes Pays d'Opale** est de 132.10 habitants au km² en 2014. Depuis 1968, la densité a augmenté de manière continue, ce qui restitue bien l'urbanisation progressive que connaît la CC Pays d'Opale.

Comparaison territoriale : Lorsqu'on compare cette densité à celle des territoires voisins, on constate que la CC Pays d'Opale possède une densité similaire à plusieurs des territoires de structure urbaine similaire, et à celle des territoires périphériques à la Communauté d'Agglomération du Calaisis.

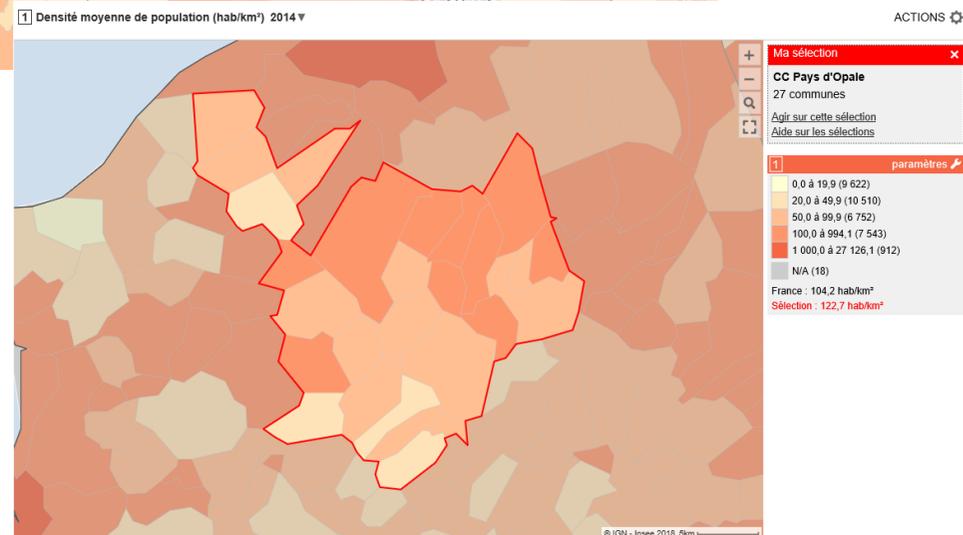


Comparaison territoriale : aperçu de la densité moyenne par hab/km² en 2014

Par communes, on constate que la population est plus dense sur le secteur nord de la Communauté de Communes. Leur densité de population est supérieure à 200 habitants au km².

Les communes les plus rurales comptent moins de 100 habitants au km². Les communes les moins denses comptent une densité de population comprise entre 25 à 60 habitants au km².

Aperçu de la densité par hab/km² par communes en 2014



1.2. Une croissance continue de la population

La variation annuelle moyenne de la population de la **CC Pays d'Opale** est de l'ordre de **+ 0.9%** entre 1999 et 2014.

La CC a connu une hausse continue du nombre des habitants pour atteindre 27 588 habitants en 2014. Entre 1968 et 1975 on note quand même une très légère baisse, on peut alors parler de maintien de la population alors que les territoires alentours perdaient des habitants durant cette période (phénomène d'exode rurale).

Depuis les 90's, le territoire devient à l'inverse beaucoup plus attractif avec le **phénomène de périurbanisation**, surtout grâce à sa situation géographique à la périphérie de la CA du Calaisis. La croissance moyenne annuelle est passée de + 0.6 % entre 1990 et 1999 à +1 % entre 1999 et 2008. On constate, toutefois, une légère inflexion de la croissance depuis 2009.

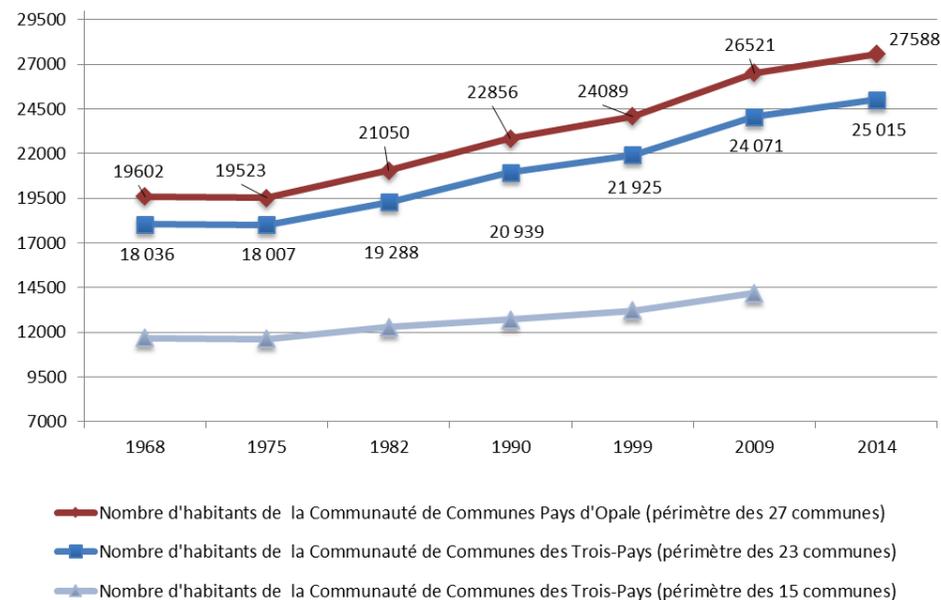
Comparaison territoriale : Cette croissance est fortement supérieure à celle de la moyenne départementale qui est de 0.1%/an.

En termes de comparaison, la Communauté de Communes du Pays de Lumbres a connu un accroissement de population plus élevé encore.

A l'inverse les communautés de communes qui ont eu un accroissement de population identique à la CC Pays d'Opale sont la CC Desvres-Samer, la CCR d'Audruicq, et la CC de la Terre des Deux caps ; ce qui suit la croissance moyenne française.

En revanche, la CA du Calaisis voit sa population décroître de -0.2% par an entre 1999 et 2008 ; ce développement des EPCI alentours à la CA du Calaisis entre 1999 et 2008 est dû au phénomène de périurbanisation (les travailleurs des villes qui viennent s'installer à la campagne) et donc à l'émergence des « EPCI dortoirs ».

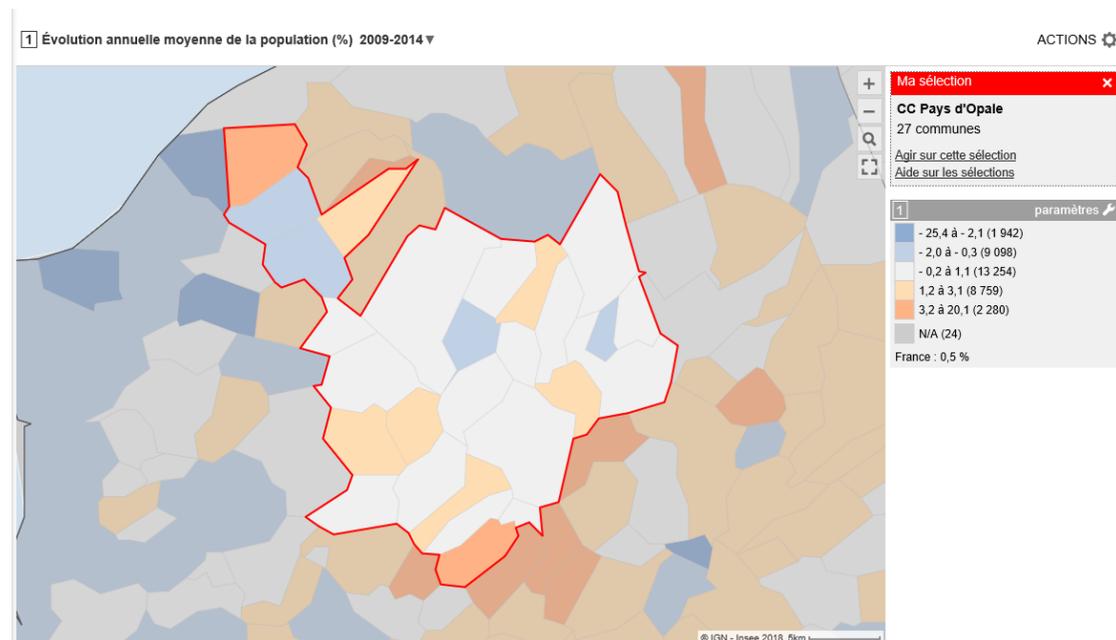
Evolution du nombre d'habitants de la Communauté de Communes Pays d'Opale / évolution selon les différentes échelles de l'ECPI (de 15 à 27 communes)



Evolution du nombre d'habitant de la Communauté de Communes Pays d'Opale entre 1968 et 2014

Par communes, on observe une évolution démographique relativement hétérogène entre 1999 et 2008. En effet, les communes du sud et sud-ouest du territoire qui ont connu une croissance du nombre d'habitants (exception faite de Hocquinghen), alors que les communes au nord ont connu une stabilisation de leur croissance, notamment Campagne-les-Guînes et Guînes.

Croissance annuelle de la population entre 2009 et 2014 (en%)



1.3. Un solde naturel¹ positif

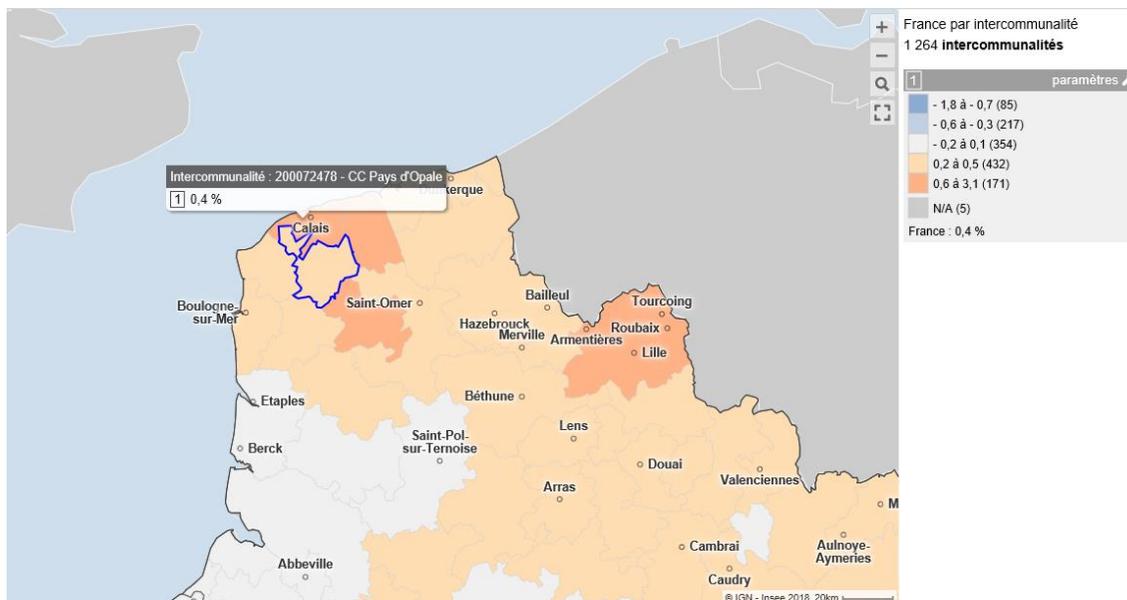
Le solde naturel de la **CC Pays d'Opale** est calculé selon l'évolution de la natalité et de la mortalité au cours d'une période.

Sur la période 2009-2014, il est positif (+0.4%), c'est-à-dire que la CC Pays d'Opale gagne des habitants grâce à un taux de natalité plus élevé que celui de la mortalité.

Toutefois, le taux de natalité a diminué entre 1968 et 2014, passant de 19.3 à 13.3 naissances pour 1000 habitants. Ce taux reste supérieur à la moyenne départementale qui est à 11.6 naissances pour 1000.

Le taux de mortalité a également diminué mais plus légèrement sur la même période, passant de 12.1 à 9.5 décès pour 1000 habitants, taux similaire à la moyenne départementale qui est à 9.9 décès pour 1000.

1 Évolution annuelle moyenne du solde naturel (%) 2009-2014 ▼



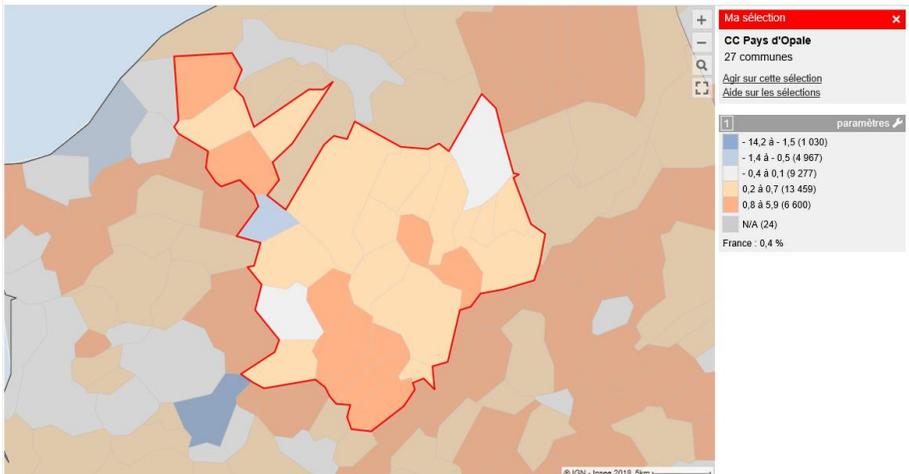
Comparaison territoriale : La CC Pays d'Opale a un solde naturel similaire aux EPCI similaires au territoire et inférieur à celui des Agglomérations du Calaisis et de Saint-Omer.

Par communes

On constate un solde naturel supérieur sur les communes du sud-est de la Communauté de Communes et de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis : ce sont les communes les plus dynamiques du territoire sur ce point.

En revanche, on constate un solde naturel en décroissance sur la ville centre et les communes du nord : le solde reste positif mais à un niveau inférieur que celui d'avant 1999.

1 Évolution annuelle moyenne du solde naturel (%) 2009-2014 ▼



¹ Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

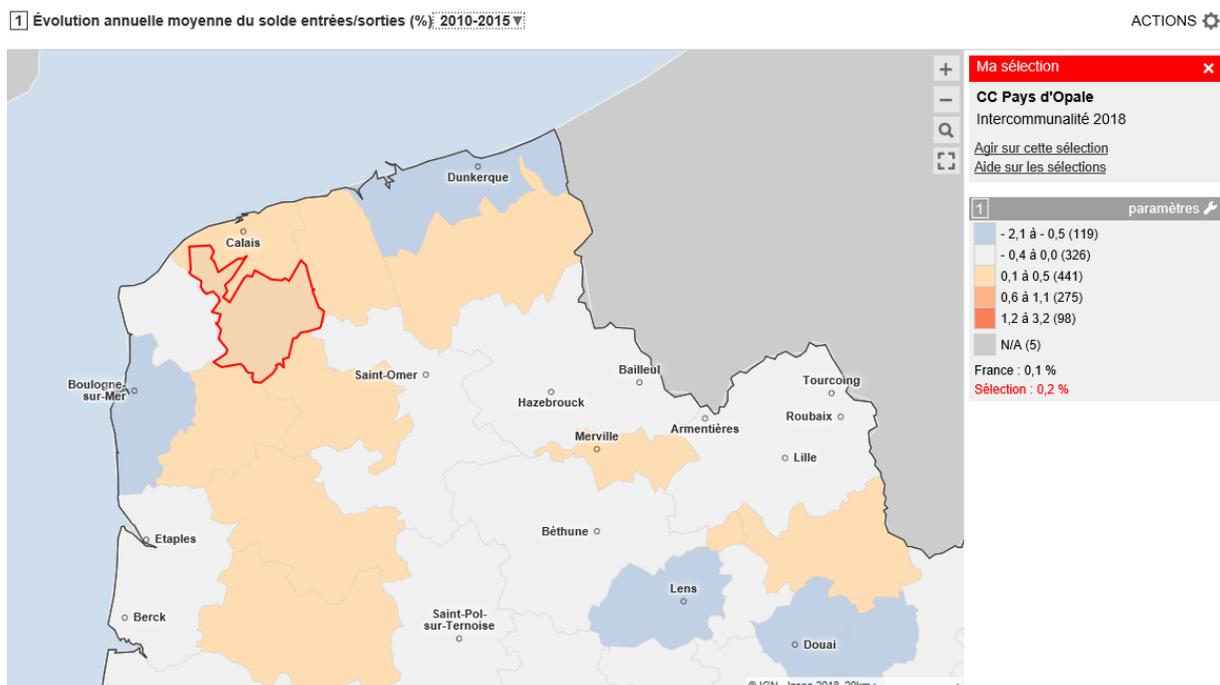
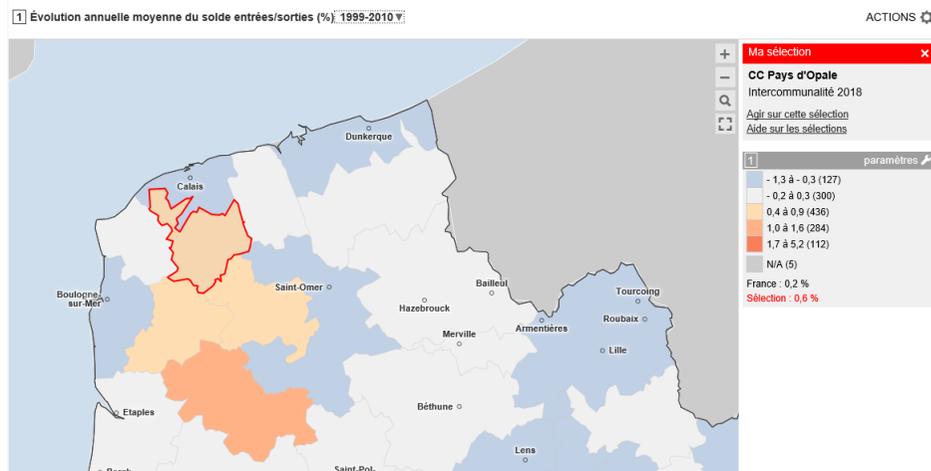
1.4. Un solde migratoire² en croissance qui traduit le phénomène de péri urbanisation

En 2014, le solde migratoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale est positif : +0.2% annuel.

Ce taux est légèrement inférieur à la période précédente : +0.6% annuel.

En 2014, 9.25% des ménages sont emménagés sur le territoire depuis moins de 2 ans.

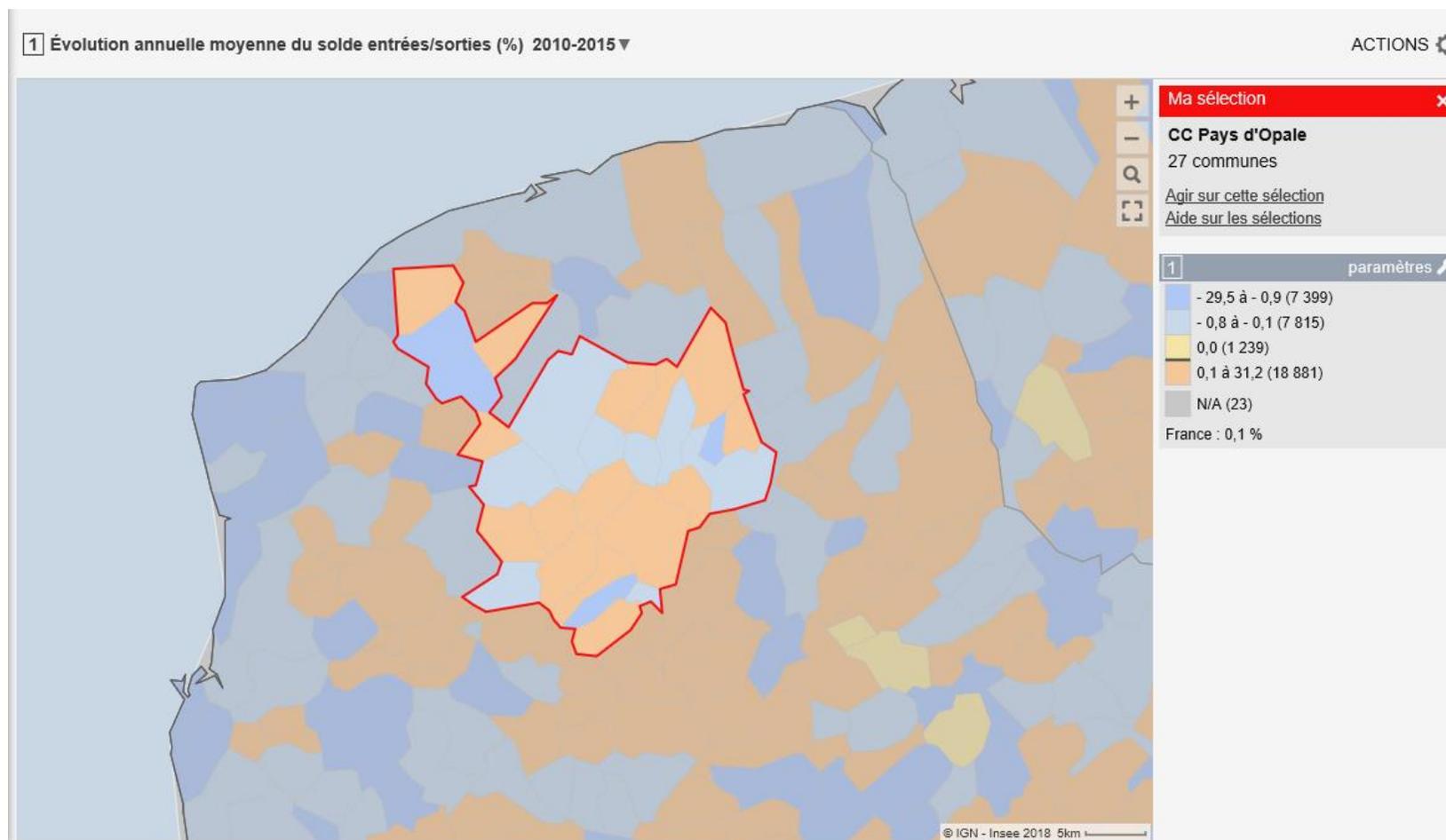
Comparaison territoriale : La moyenne française atteste une attractivité relative de la France de +0.1%, en revanche le département perd des habitants (-0.2%). Ainsi la moyenne de la Communauté de Communes Pays d'Opale (+0.2%) est bien supérieure à la moyenne française et surtout départementale.



Le solde migratoire de la Communauté de Communes est similaire aux autres EPCI du Pays du Calais à savoir la CC de la région d'Audruicq et l'Agglomération du Calais. Cette dernière a inversé la tendance sur la dernière période. Ce phénomène s'explique en partie par l'évolution du périmètre de l'agglomération et l'intégration d'une partie des communes de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais.

² Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Les différentes **communes** de la Communauté de Communes Pays d'Opale sont inégales quant à l'attractivité résidentielle. Entre 2010 et 2015, on constate que la moitié des communes ont une variation positive (15 communes) et l'autre moitié a perdu des résidents par rapport aux arrivées. Globalement, les communes du sud de la Communauté de Communes, celles au pourtour de la ville d'Ardres sont attractives entre 2010 et 2015. Ce solde migratoire traduit le phénomène de périurbanisation.



1.5. Une population jeune

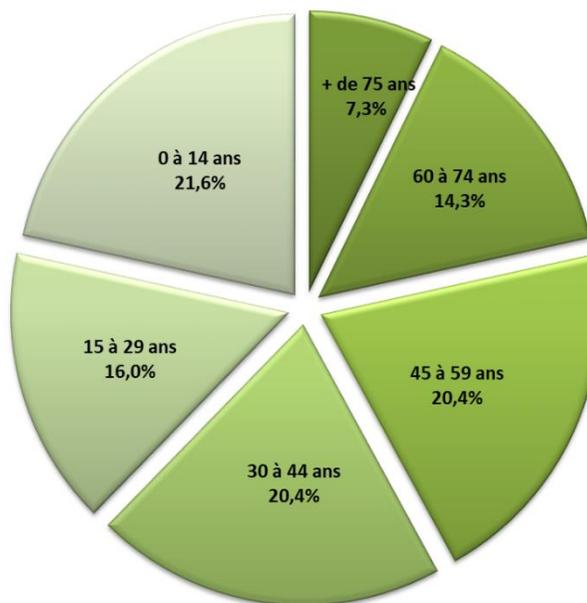
1.5.1. Structure par âge de la population

Lorsqu'on divise la population de la CC Pays d'Opale en 6 tranches d'âge par quinzaine, on remarque une certaine équité entre ces dernières. En effet, la part de chaque tranche est d'environ 20% de la population, hormis pour les tranches d'âge vieillissantes qui voient leur part de plus en plus réduite en fonction de l'avancée de l'âge. On note que la tranche d'âge la plus importante en 2014 est celle des 0 à 14 ans (21,9 % de la population totale), suivie de près par la tranche d'âge des 30/44 ans : traduction du caractère jeune de la population.

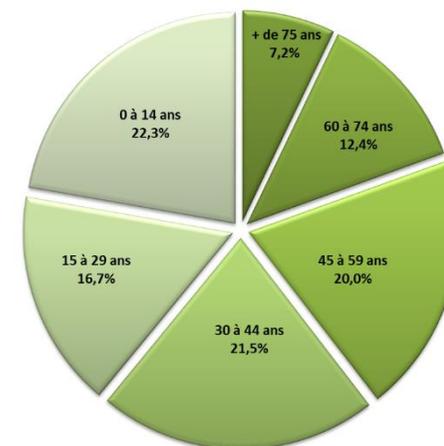
Par rapport à 2012 (échelle des 23 communes), la part des moins de 30 ans a légèrement diminué et celle des plus de 60 ans augmenté.

La part des personnes âgées (65 ans ou plus) de la Communauté de Communes Pays d'Opale est de 15 % de la population totale : part très inférieure à la moyenne régionale et départementale. A contrario, la part des jeunes (0 à 19 ans) est très supérieure à toutes les moyennes supra-intercommunales.

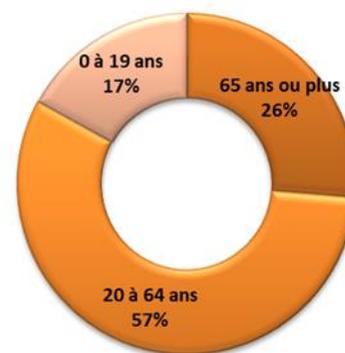
Répartition de la population par tranches d'âge en 2014 (en %)



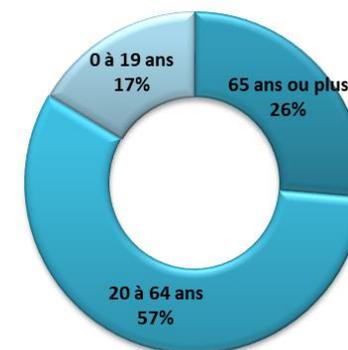
Répartition de la population par tranches d'âge en 2012 (en %)



Répartition des habitants du Pas-de-Calais par tranches d'âge en 2014



Répartition des habitants des Hauts de France par tranches d'âge en 2014



Répartition des habitants de la CC Pays d'Opale par tranches d'âge en 2014



1.5.2. Jeunesse / Vieillesse de la population

Les jeunes de moins de 20 ans représentent 29% de la population totale de la Communauté de Communes Pays d'Opale. Ainsi, **l'indice de jeunesse** de la communauté de communes s'élève à 1.86, ce qui témoigne de la jeunesse de la population.

L'indice de jeunesse³ nous permet d'apprécier la jeunesse d'une commune.

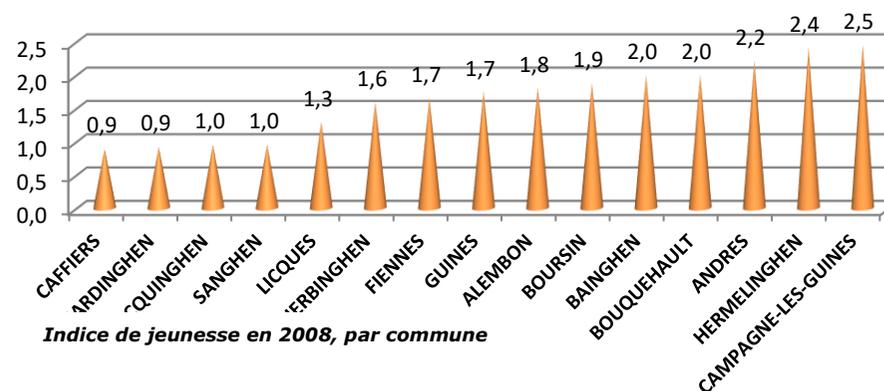
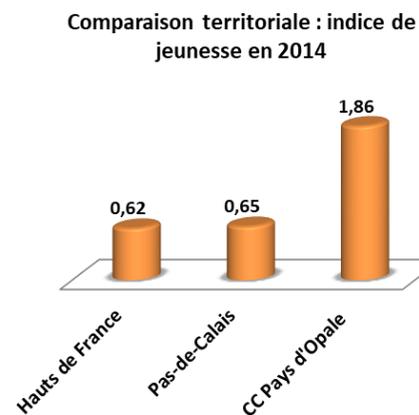
Grâce à un indice de jeunesse en hausse entre 1999 (1.55) et 2008 (2.04), on peut dire que le territoire de la CC Pays d'Opale a rajeuni. En 2014, l'indice de jeunesse de la Communauté de Communes est légèrement inférieur : vieillissement de la population et intégration des communes de l'ex Communauté de Communes Sud-Ouest du Calaisis.

Comparaison territoriale : La CC Pays d'Opale est un territoire très dynamique en termes de jeunesse de la population. En effet elle jouit d'un indice de jeunesse doublement supérieur à celui de la moyenne française ou départementale.

Par commune, en 2008, l'indice de jeunesse par commune nous donne une situation contrastée sur le territoire.

En effet, Campagne-les-Guînes, Hermelinghen, ou Andres comme communes les plus jeunes car elles détiennent une part très élevée de jeunes au sein de leur commune relativement à celle des personnes âgées.

A l'inverse les communes de Caffiers, Hardinghen, Hocquinghen ou Sanghen, sont des communes relativement âgées avec un indice inférieur ou égal à 1.



³ L'indice de jeunesse correspond à la part des moins de 20 ans (0-19 ans) sur la part des 60 ans et plus.

1.6. Niveau de vie et Indice de Développement Humain

L'IDH (Indice de Développement Humain) est créé à partir de l'indice comparatif de mortalité (toutes causes confondues) des données cantonales, la part de la population adulte diplômée, et le revenu fiscal médian par unité de consommation.

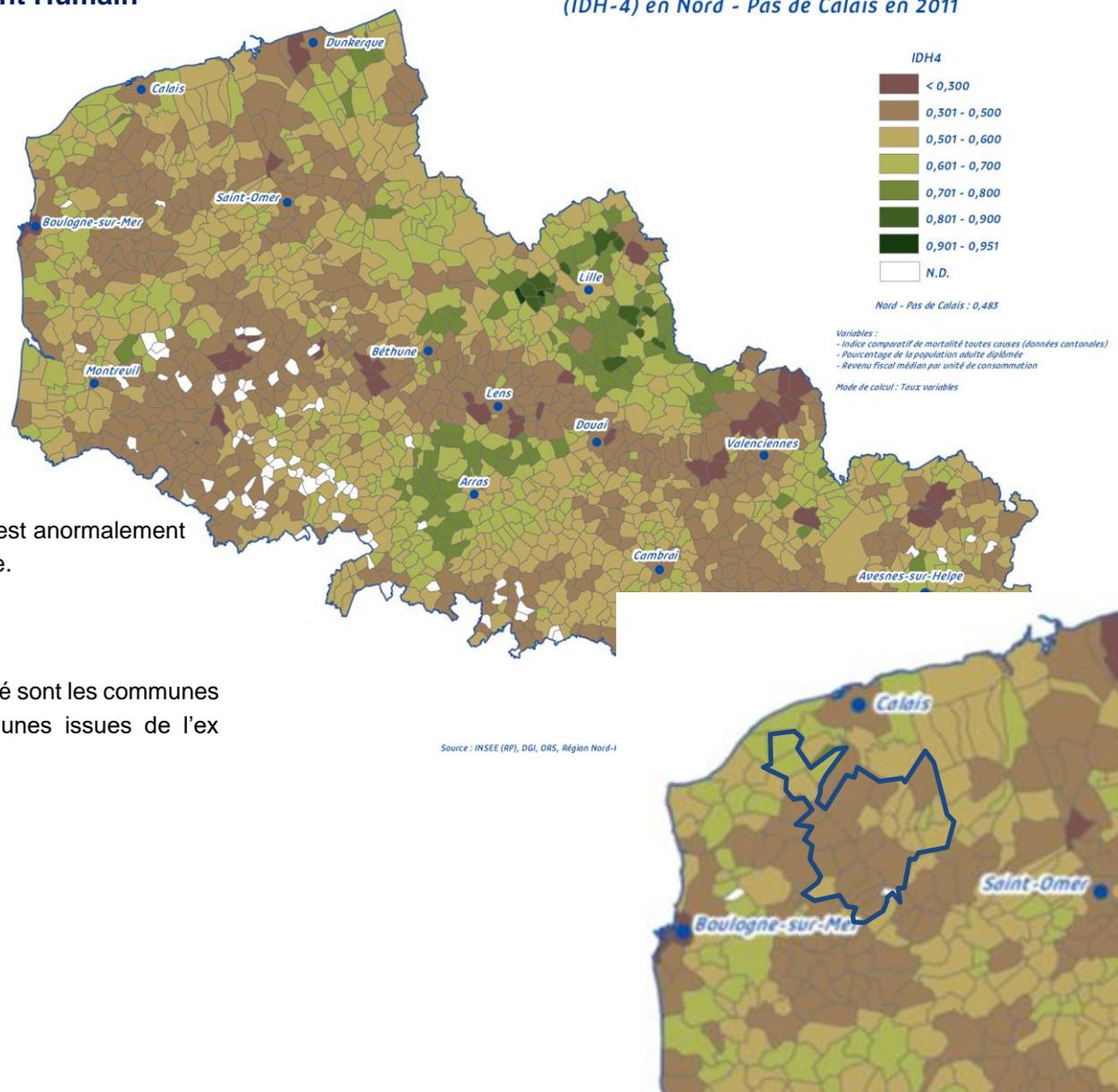
La moyenne déduite des sources Sigale de la Région Hauts de France montre que les communes de la Communauté de Communes Pays d'Opale ont un IDH variable, compris entre 0.3 et 0.5 (ce qui traduit un niveau de vie plus faible) et entre 0.6 et 0.7 pour certaines.

Cause :

Le taux de mortalité sur la communauté de communes est anormalement élevé. La part de la population adulte diplômée est faible.

Par communes : Les communes ayant un IDH plus élevé sont les communes situées au pourtour de la ville d'Ardres et les communes issues de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis.

Déclinaison communale de l'Indice de Développement Humain (IDH-4) en Nord - Pas de Calais en 2011



Lorsqu'on parle de population en âge de travailler, on prend en référence la population de 15 à 64 ans. Sur la **CC Pays d'Opale**, on dénombre 12 615 personnes en âge de travailler en 2014. Cette population se répartie entre actifs (ayant un emploi ou chômeurs) et inactifs (étudiants, retraités et autres).

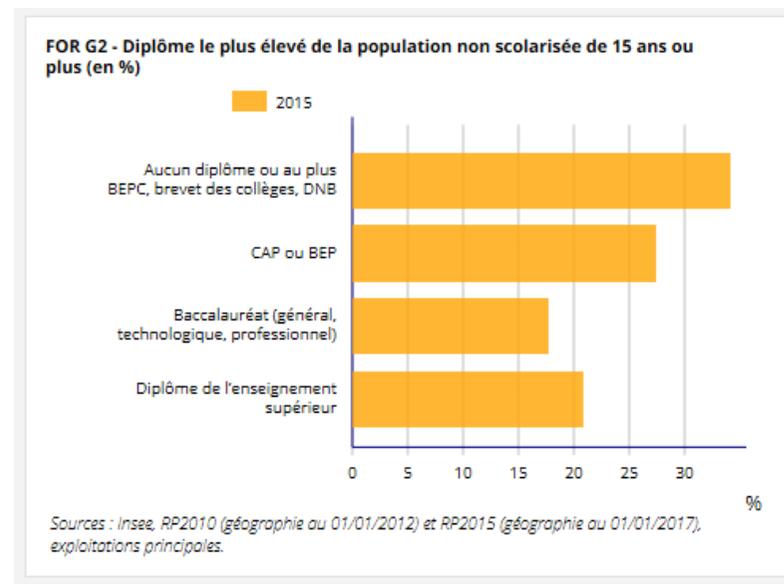
Les actifs ayant un emploi⁵ représentent la plus grande part des individus de cette tranche d'âge. En 2014, ils représentant 60.9%. Le taux de chômage de 10.4%.

Cette part a augmenté entre 2008 et 2014 : le % d'actifs ayant un emploi est passé de 59.7% à 60.9 % de la population de 15 à 64 ans.

En ce qui concerne les inactifs, il en existe 3 sortes selon l'INSEE.

D'une part les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés : ils représentent 9.4% de la population des 15-64 ans.

D'autre part, les retraités qui représentant 8.6% et les autres inactifs (par exemple les personnes au foyer) : 10.6%



Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014 au sein de la Communauté de Communes

2.1.3. Répartition selon le niveau d'études

⁵ **Actifs ayant un emploi**: Au sens du recensement, la population active ayant un emploi (ou les actifs ayant un emploi) comprend les personnes qui déclarent être dans une des situations suivantes :

- exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité tout en occupant un emploi.

Les actifs ayant un emploi peuvent être comptés à leur lieu de travail ou à leur lieu de résidence.

Remarque(s) : Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution, depuis 1999, de la population active ayant un emploi peut être liée à ce changement, notamment pour les personnes âgées de moins de 25 ans ou de plus de 55 ans.

La majorité des 15 ans ou plus de la **CC Pays d'Opale** n'a aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges (35%). Une autre grande partie de cette population (27 %) ont un niveau d'étude maximal égal au CAP ou BEP.

On constate que le niveau d'étude global a tendance à s'élever depuis 1999. En 2014, 17% (contre 14.9% en 2008) des plus de 15 ans ont le baccalauréat et 21 % (contre 13.4% en 2008) acquièrent un diplôme de l'enseignement supérieur.

2.1.4. Disparités entre tranches d'âge face à « l'activité »

Il existe des différences entre tranches d'âge face à l'« activité » : taux de chômage variable.

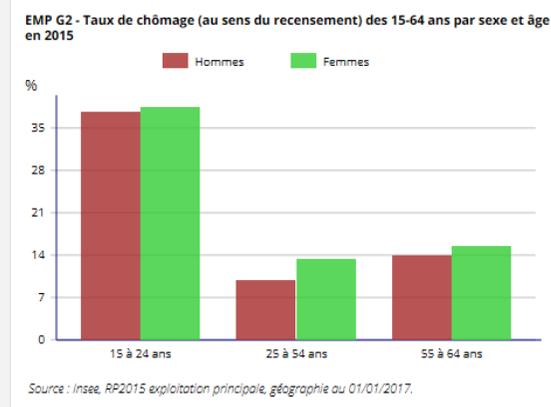
Les 15-24 ans : le taux de chômage des 15-24 ans est le plus élevé, il est compris entre 37.8 et 38.6 % selon le sexe.

Toutefois, les actifs sur cette tranche d'âge ne sont pas majoritaires car une grande partie d'entre eux est encore insérée dans un cursus scolaire (donc considérés comme inactifs).

Les 25-54 ans : Ils représentent la majorité des actifs de la CC Pays d'Opale ; Le taux de chômage est compris entre 9.9 et 13.5%.

Les 55-64 ans : le taux de chômage est compris entre 14 et 15.5%, une partie de cette classe d'âge est repris au titre des inactifs car à la retraite.

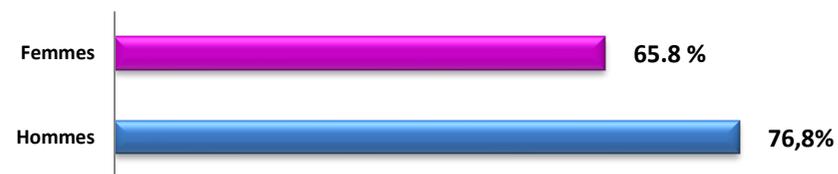
EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2015



Aperçu du taux de chômage des 15-64 ans par tranches d'âges et par sexe en 2014

2.1.5. Disparités selon le sexe face à « l'activité »

Les hommes ou les femmes de 15 à 64 ans ne sont pas égaux face à l'activité sur la Communauté de Communes Pays d'Opale. On observe que 76.8% des hommes sont actifs contre 65.8% des femmes. Si la part des femmes parmi les chômeurs est de 50.8% soit environ la moitié, le taux de chômage des femmes est plus important : il est de 16.2% contre 13.2% chez les hommes.



Aperçu du taux d'activité des 15-64 ans selon le sexe en 2014

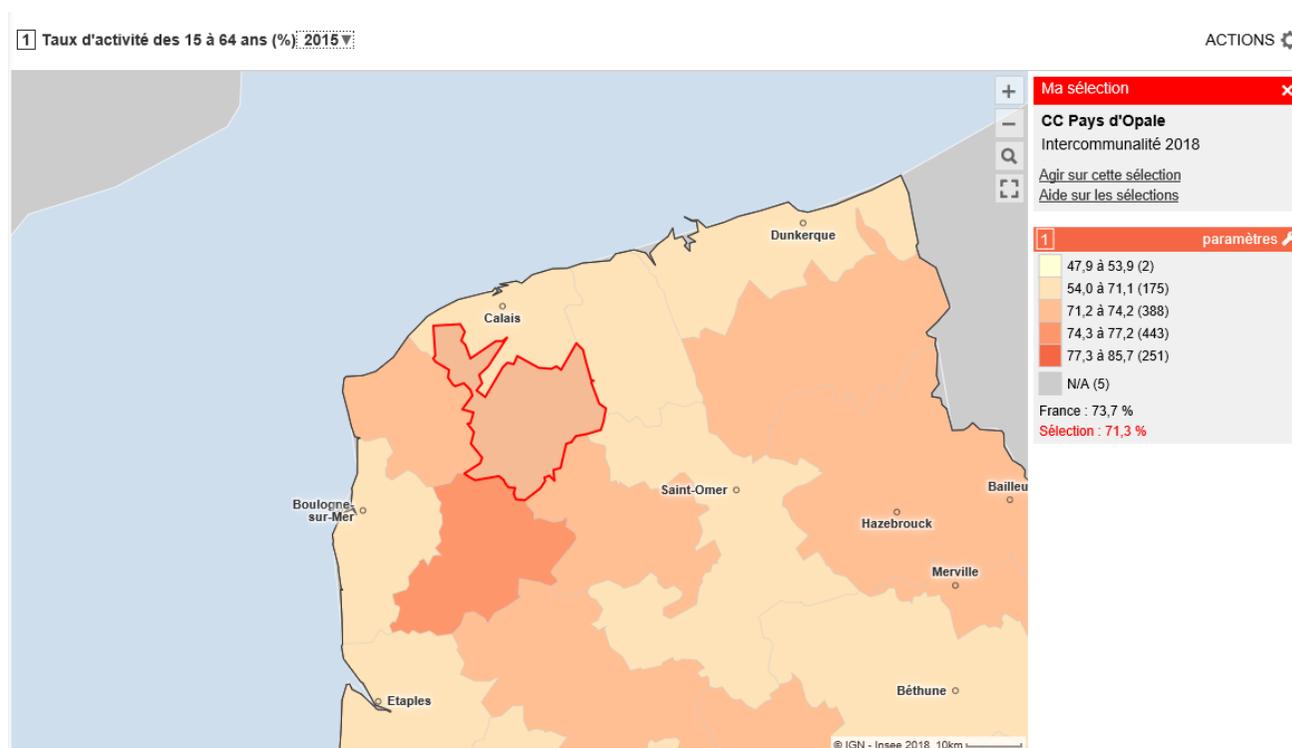
2.2. Caractéristiques de la population active

2.2.1. Constat global : les actifs

Répartition territoriale

La **CC Pays d'Opale** montre un taux d'activité de 71.4% en 2014, ce qui représente 12615 actifs. Le taux d'activité exprime la part d'actifs parmi la population des 15-64 ans.

Comparaison territoriale : Ce taux d'activité est supérieur à la moyenne départementale, mais néanmoins inférieur à la moyenne française (73.7%). En comparaison avec les EPCI autour du territoire, la CC Pays d'Opale présente un taux d'activité similaire avec les territoires ruraux (hormis le secteur d'Audruicq) et supérieur au taux d'activités constatés sur les agglomérations du Calaisais, Boulogne et Saint-Omer.



Disparités entre tranches d'âge face à « l'emploi »

On distingue une certaine disparité entre les actifs des différentes tranches d'âge face à l'emploi en 2014.

Ainsi, par tranches d'âge, on a :

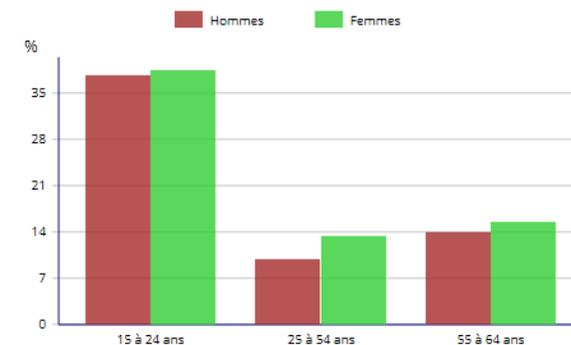
- Les 15-24 ans : Seuls 25.6% de ces actifs ont un emploi, ce qui révèle un taux de chômage⁶ très élevé pour cette tranche d'âge.
- Les 25-54 ans : 78.8% des actifs de 25-54 ans ont un emploi, donc un taux de chômage plus faible.
- Les 55-64 ans : 36.3% des 55-64 ans qui sont considérés comme « actifs » ont un emploi ; ce qui leur incombe un taux de chômage des seniors faible relativement à la moyenne des autres tranches d'âge, et égal à la moyenne française du taux de chômage des seniors.

Disparités selon le sexe face à « l'emploi »

Le taux de chômage chez les femmes est supérieur que celui des hommes toutes classes d'âges confondues avec un écart de près de 4 points de pourcentage pour les personnes âgées entre 25 et 54 ans.

Ainsi, globalement les hommes actifs sont toujours plus nombreux que les femmes à avoir un emploi.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2015



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

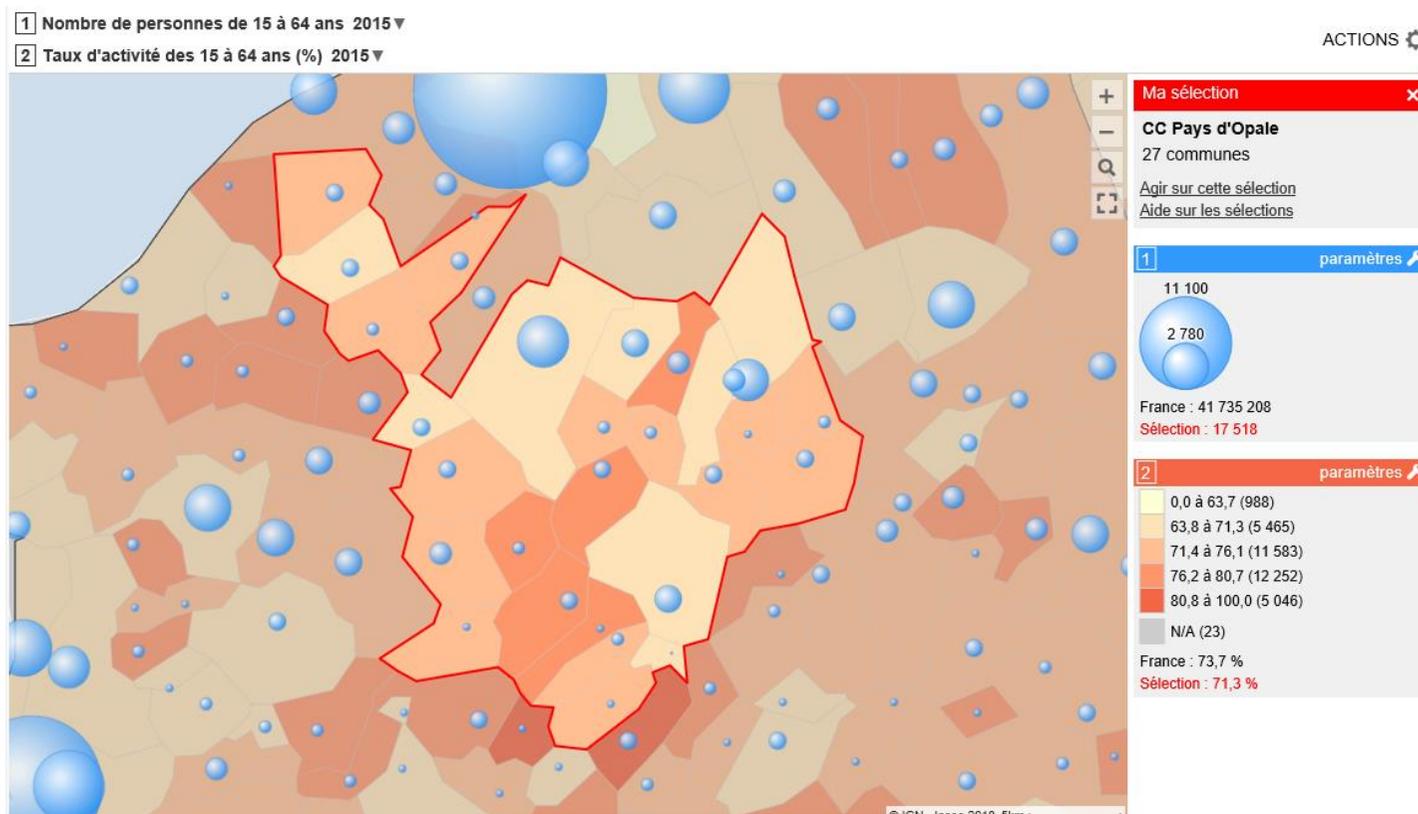
2.2.2. Les actifs ayant un emploi

⁶ Définition « **Taux de chômage** » au sens de l'INSEE : Le taux de chômage d'une classe d'individus est le rapport entre le nombre de chômeurs de cette classe et le nombre d'actifs de la classe (actifs ayant un emploi et chômeurs).

Remarque(s) : La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi. Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.

Répartition territoriale

Les actifs ayant un emploi⁷ de la **CC Pays d'Opale** représentent la plus grande part des individus de cette tranche d'âge. En 2014, 10 774 actifs ayant un emploi, soit 60.9% de la population de 15 à 64 ans. Cette part a augmenté significativement depuis 1999 car elle représentait alors 54.1%.



Répartition selon les

⁷ **Actifs ayant un emploi**: Au sens du recensement, la population active ayant un emploi (ou les actifs ayant un emploi) comprend les personnes qui déclarent être dans une des situation :

- exercer une profession (salarisée ou non), même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité tout en occupant un emploi.

Les actifs ayant un emploi peuvent être comptés à leur lieu de travail ou à leur lieu de résidence.
Remarque(s) : Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi. Une part de l'évolution, depuis 1999, de la population active ayant un emploi peut être...

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2015	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	12 632	10 818
dont		
Agriculteurs exploitants	218	218
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	729	690
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 061	1 008
Professions intermédiaires	2 988	2 853
Employés	3 957	3 315
Ouvriers	3 463	2 734

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

catégories socioprofessionnelles

Les actifs de la **CC Pays d'Opale** ayant un emploi sont avant tout employés pour 30.6% d'entre eux, c'est-à-dire 3 315 individus alors qu'il n'était que 24% en 1999.

Les professions intermédiaires représentent 26.3% des actifs ayant un emploi, contre 21% en 1999. En revanche, on observe la réduction :

- de la part des ouvriers, qui représentent 25% des actifs ayant un emploi,
- de la part des agriculteurs exploitants qui représentent aujourd'hui une partie de l'ordre de 2% parmi les actifs ayant un emploi, alors que l'agriculture est très présente dans ce territoire rural.

En outre, la part des cadres (355 individus) a augmenté (+3%) et celle des artisans-commerçants-chefs d'entreprise (690 individus) a peu évolué.

Par conséquent, la structure de la population active occupée a évolué depuis plusieurs années : la part des professions intermédiaires et employés a augmenté et celle des ouvriers et agriculteurs a reculé.

Répartition selon le statut professionnel

Les actifs de la CC Pays d'Opale ayant un emploi sont davantage salariés pour 87.8%. Parmi ces salariés la majorité est en CDI (Contrat à Durée Indéterminée) ou titulaire de la fonction publique, néanmoins 10.3% des salariés sont dans une situation précaire : CDD, intérim, stage, contrat aidé.

En ce qui concerne les non-salariés qui représentent 13.7% des actifs ayant un emploi, on observe la part prépondérante des indépendants (médecin, avocats, architectes, ...) avec 53% des emplois non-salariés.

En outre, on remarque que la pratique du temps partiel est assez répandue : près de 20% de la population active ayant un emploi.

ACT T1 - Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2015

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	10 852	100,0	19,9	44,8
Salariés	9 532	87,8	21,4	45,8
Non-salariés	1 320	12,2	9,4	38,0

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2015

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	5 988	100	4 865	100
Salariés	5 169	86,3	4 362	89,7
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	4 554	76,1	3 637	74,8
Contrats à durée déterminée	287	4,8	496	10,2
Intérim	131	2,2	39	0,8
Emplois aidés	63	1,1	133	2,7
Apprentissage - Stage	134	2,2	57	1,2
Non-Salariés	818	13,7	502	10,3
Indépendants	405	6,8	316	6,5
Employeurs	407	6,8	166	3,4
Aides familiaux	6	0,1	20	0,4

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

2.3. Analyse du pôle d'emploi et des déplacements domicile/travail

2.3.1. Caractéristiques de la zone d'emploi de la CC Pays d'Opale

En termes de **nombre d'emplois** disponibles sur le territoire, on compte 5 325 emplois au sein de la **CC Pays d'Opale** en 2014 ce qui est sensiblement équivalent à ce que l'on identifie sur les territoires similaires.

La CA du Calaisais est le grand pourvoyeur d'emplois de la CC Pays d'Opale.

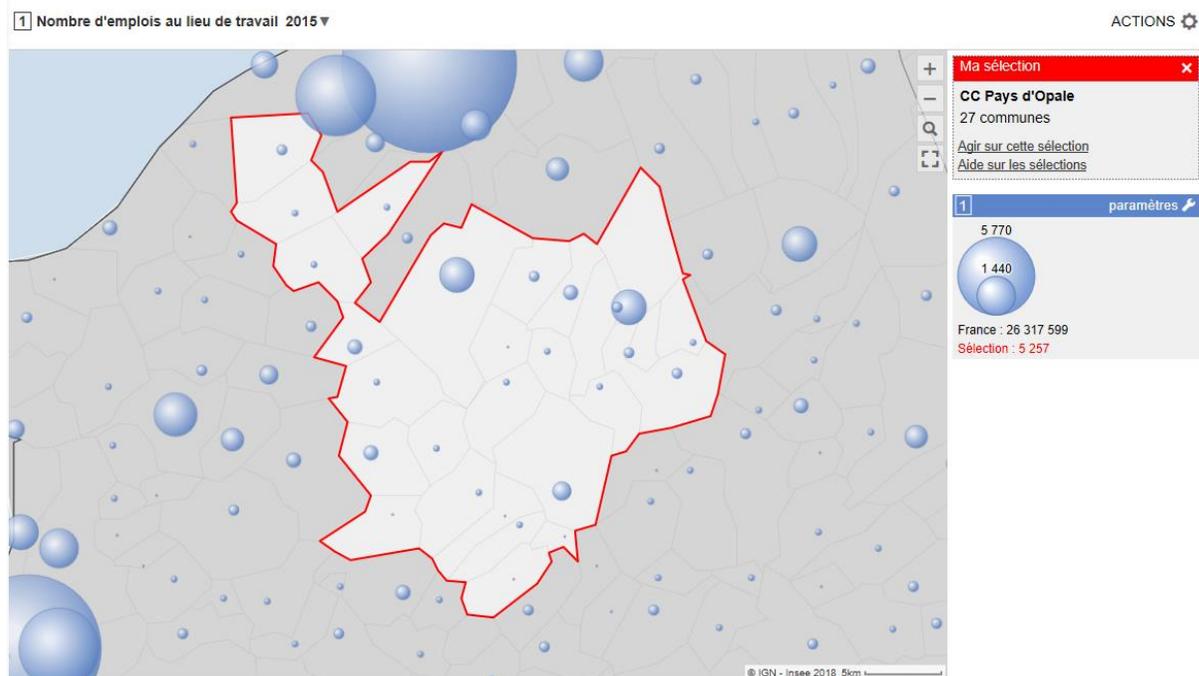
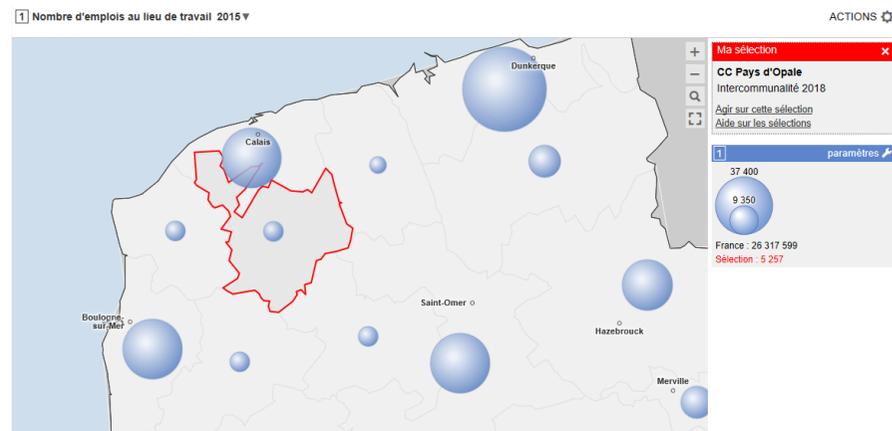
Par communes, Guînes et Ardres détiennent la plus grosse part des emplois, et sont donc les employeurs et le pôle d'activité principal de la CC Pays d'Opale.

On observe la structuration en pôles de la Communauté de Communes au sein de laquelle apparaissent des villes centres (Ardres et Guînes) et des villes relais (Licques Hardinghen, Caffiers).

Entre 1999 et 2008 la **croissance moyenne de l'emploi** sur la **CC Trois-Pays** a été de 11.2%, soit 1.25% de croissance annuelle ; passant ainsi de 2374 emplois en 1999 à 2641 en 2008. L'évolution du périmètre de l'EPCI rend complexe la comparaison entre 2008 et aujourd'hui.

Toutefois l'**indicateur de concentration d'emploi**⁸ est de 49.1% sur le territoire de la Communauté de Communes en 2014.

Cette moyenne est bien inférieure à la moyenne départementale (89.9%) et a tendance à baisser depuis 1999 où elle était supérieure à 50.



⁸ L'**indice de concentration de l'emploi** (ou **Taux d'attraction de l'emploi**) : est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

A contrario, on observe sur le territoire de la CC Pays d'Opale, une croissance de la population et de la population active ayant un emploi plus rapide que le nombre d'emplois de la zone, conséquence du phénomène de périurbanisation (les habitants vivent sur le territoire mais n'y travaillent pas).

En termes d'**emplois occupés par les résidents**, 19.5 % des emplois offerts par le territoire sont occupés par des habitants de la **CC Pays d'Opale**. Il s'agit d'une moyenne fréquente pour un territoire rural. En effet, les villages n'étant que peu fournisseurs d'emplois, les communes ont tendance à se transformer en « villages dotoirs », où les gens vivent mais ne travaillent pas. A l'inverse pour les entités plus urbaines telles que la CA du Calaisis, on constate une part beaucoup plus élevée des actifs ayant un emploi qui vivent et travaillent au sein même de la communauté d'agglomération.

2.3.2. Caractéristiques des emplois occupés sur la CC Pays d'Opale

En 2014 selon l'INSEE, le type d'activité majoritairement représenté sur la Communauté de Communes Pays d'Opale est le secteur de l'Administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ; ainsi que dans une moindre mesure, le commerce, les transports et les services divers.

Le secteur de la construction et de l'industrie représente respectivement 7.2 et 6.7%

Le secteur de l'agriculture, en recul depuis 2008, représente 6% des emplois présents sur le territoire. Toutefois, la part des emplois induit par l'activité agriculture est beaucoup plus importante.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2015			
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	5 417	100,0	54,0	83,4
Agriculture	323	6,0	19,6	30,2
Industrie	364	6,7	30,2	90,8
Construction	388	7,2	6,2	71,8
Commerce, transports, services divers	1 855	34,2	52,1	78,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 487	45,9	70,8	95,1

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires lieu de travail.

Ceci montre que les emplois qui se sont davantage multipliés sur le territoire sont ceux des domaines qui touchent au service à la population : instituteurs des écoles, commerçants de petits commerces de proximité, médecins et personnels de santé, ...

Les emplois fournis par la CC Pays d'Opale sont des emplois salariés à 80.1%, dont 25.3 % d'entre eux sont des emplois à temps partiels.

2.3.3. Déplacements domicile/travail

La majorité des actifs de la Communauté de Communes Pays d'Opale qui ont un emploi ne travaillent pas au sein du territoire, mais dans une autre commune du Pas-de-Calais ; en particulier sur la CA du Calaisis, pourvoyeur d'emploi.

19.5% des actifs ayant un emploi qui résident sur le territoire de la CC Pays d'Opale travaillent au sein de la CC.

Par conséquent, on observe que la plupart des actifs quittent la CC Pays d'Opale pour travailler ; tout ceci implique nécessaire des coûts de transports importants pour tous ces actifs. Le PLUI s'attachera à traiter la mobilité et les déplacements domicile-travail.

3.1. Evolution des ménages

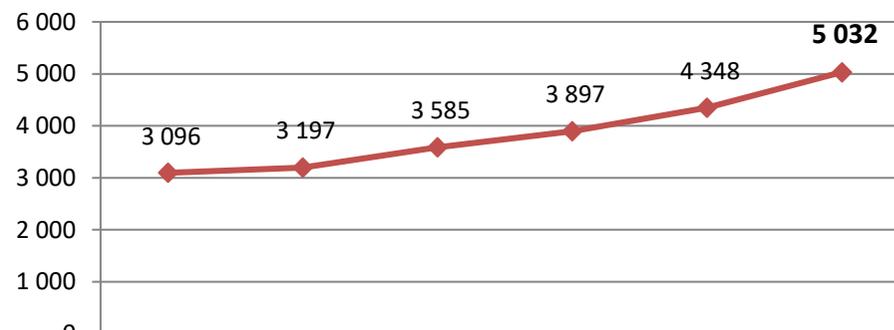
3.1.1. Une croissance du nombre de ménages plus rapide que celle de la population

On dénombre 10 522 ménages⁹ en 2014 sur l'ensemble de la **Communauté de Communes Pays d'Opale**. Ce sont donc 10522 ménages pour 27915 habitants, ce qui crée une moyenne de 2.6 personnes par ménages en 2014 : c'est ce qu'on appelle le taux d'occupation¹⁰. Ce taux était de 2.8 en 2008. Le nombre de ménages en 40 ans s'est accru de 63%, entre 1968 et 2008, alors que dans le même temps la population augmentait dans une moindre mesure de 22% en moyenne.

Cette progression globale du nombre de ménages par rapport à une plus faible hausse de la population marque la **baisse du taux d'occupation** des logements qui est passé de 3.7 personnes par ménage à **2.8 personnes par ménage** en 2008.

Ce taux est de 2.6 personnes par ménage en 2014.

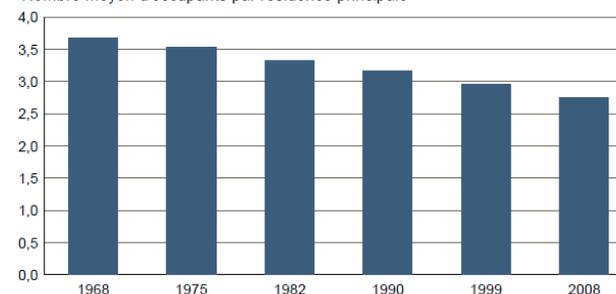
On explique la baisse du taux d'occupation par deux grandes évolutions majeures : le vieillissement des ménages (les enfants quittent le foyer, la part des personnes âgées augmente) et la croissance du nombre de divorces. Ces deux facteurs créent des familles en général plus petites (célibataires, couples sans enfant, familles monoparentales, personnes veuves, ...) ce qui engendre le phénomène de décohabitation et de desserrement des ménages, et aujourd'hui de nouveaux besoins en logements.



Evolution du nombre de ménages au sein de la Communauté de Communes des Trois-Pays entre 1968 et 2008

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

⁹ « **Ménages = Résidences principales** » : Il y a égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. En effet, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

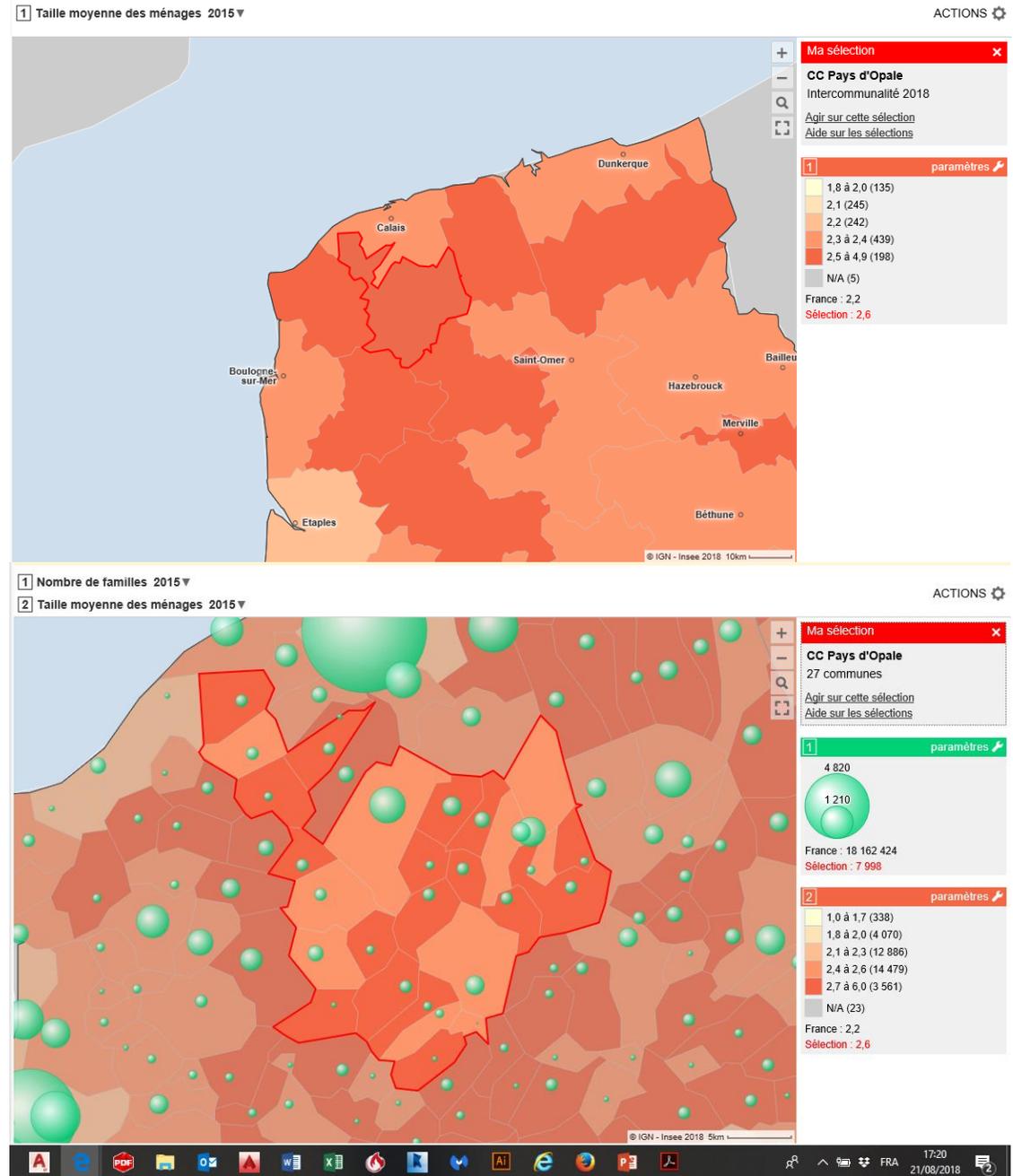
¹⁰ Le **taux d'occupation** est le nombre de personnes par ménages.

Comparaison territoriale :

Un taux d'occupation supérieur aux entités supérieures qui traduit l'attractivité de l'arrière-pays du Calaisis.

Le taux d'occupation au niveau départemental et français, mais aussi de toutes les autres EPCI des alentours est bien inférieur à celui de la CC Pays d'Opale, soit 2.6 personnes par résidences principales ; ce taux est par ailleurs identique à celui des Communauté de Communes d'identité similaire.

Par communes, un taux d'occupation variable. En 2014, le taux d'occupation varie entre 2.4 personnes et 3.1 personnes par ménages sur les communes de la communauté de communes. Les communes telles que Boursin, Andres, ou Caffiers, ont en moyenne 2.9 personnes par ménage, alors que Hocquinghen, Brêmes ou Ardres ont 2.4 personnes par ménages.



3.1.2. Evolution de la structure des ménages

Cette stabilisation à 2.6 personnes par ménages sur la CC Pays d'Opale est expliquée par une structure des ménages qui reste « traditionnelle », c'est-à-dire « couple marié avec un ou deux enfants », car on voit que 67.3 % des ménages sont des couples avec un ou plusieurs enfants, 1 couple sur 2 est marié.

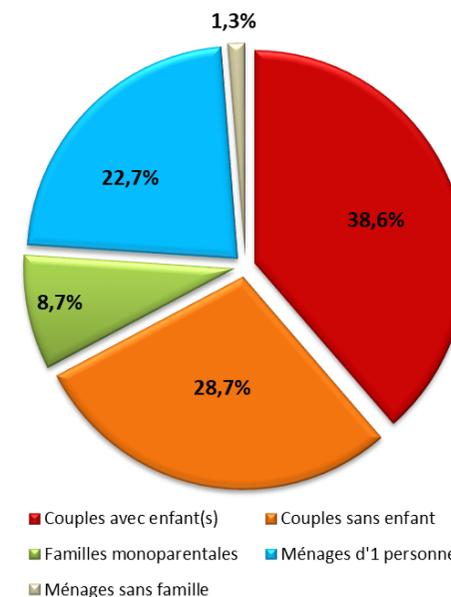
On remarque que les petits ménages prennent une place importante dans la CC Pays d'Opale; on considère que les petits ménages entre 1 ou 2 personnes sont les ménages d'une personne, les ménages sans famille et les couples sans enfant : ils représentent alors 52.7% de la population. En 2014 contre 49.1% en 2008.

Pour focaliser sur les ménages d'une personne : ils représentent une part de 22.7 % en 2014 de la population (19.8% en 2008) soit 2389 individus.

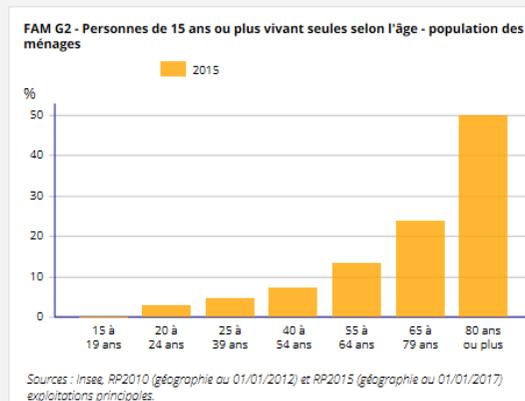
D'autre part, on remarque que la part des ménages de 1 personne augmente fortement avec l'âge. Toutefois, depuis quelques décennies, la part des ménages de 1 personne sur certaines tranches d'âge se développe, notamment les 20-24 ans (des jeunes célibataires), les 40-54 ans (des personnes divorcées)...

Pour pallier à la part importante de petits ménages liée au desserrement des ménages et au vieillissement de la population, à l'avenir il faudra prévoir la construction de logements supplémentaires, peut-être plus petits, adapté à la taille des ménages d'aujourd'hui. On verra dans la suite de ce rapport si l'état du parc actuel pourra permettre d'accueillir de plus en plus de petits ménages.

Répartition des ménages selon la structure familiale en 2014

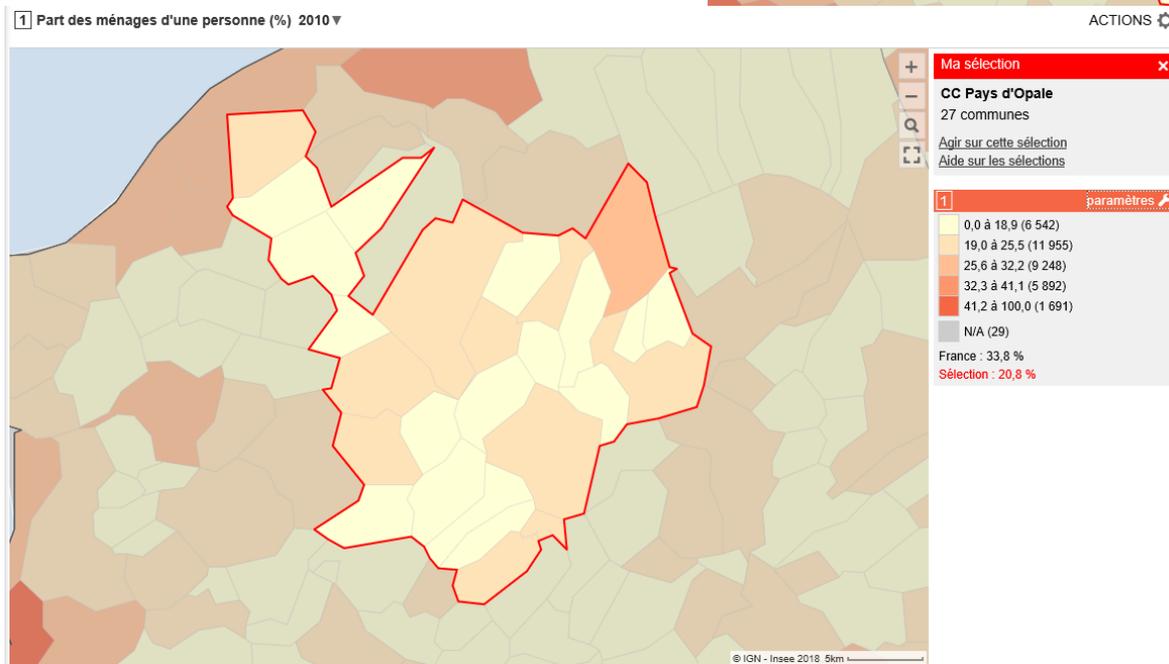
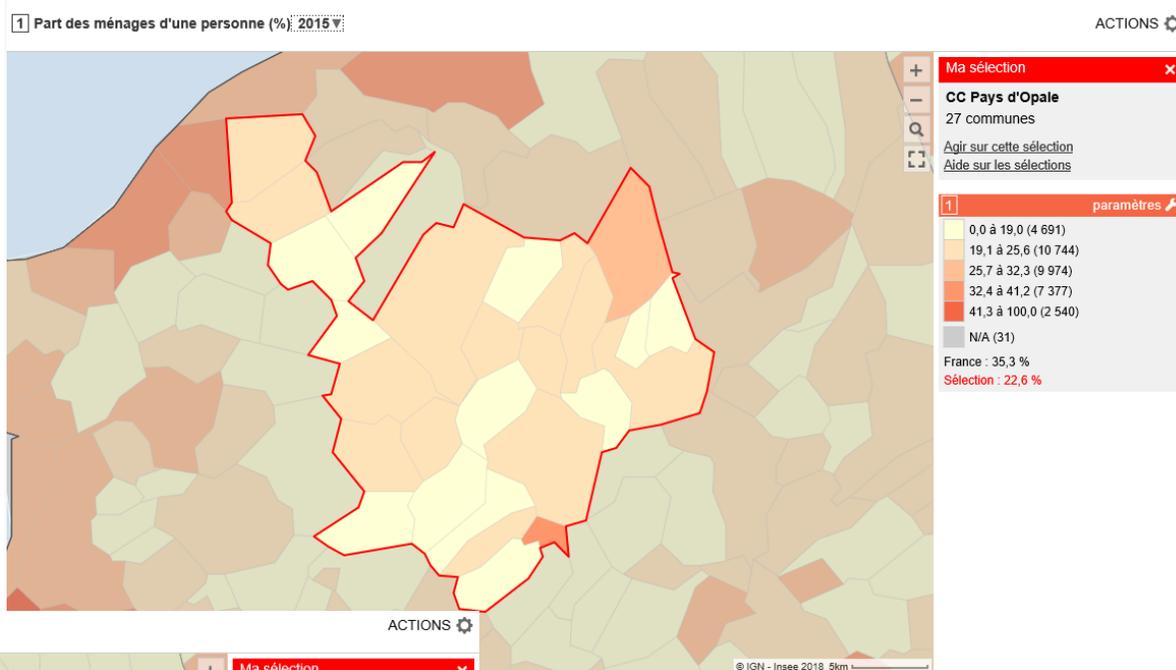


FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



La part des ménages de 1 personne varie selon les communes entre 13.3% pour la commune de Bainghen et 29.3% pour celle d'Ardres.

La part des ménages de 1 personne a évoluée sur l'ensemble du territoire depuis 2010 : les pourcentages se sont accentués de manière générale avec un accroissement plus important sur les communes autour de la ville d'Ardres.



3.2. Niveau de vie et ressources des ménages

22.05% des ménages de la **CC Pays d'Opale** vivent sous le seuil de pauvreté¹¹ (selon les sources FILOCOM 2009).

Le revenu net déclaré moyen sur la communauté de communes est de 18362€ en 2008. La communauté de communes compte 7481 foyers fiscaux dont 41.4% d'entre eux sont imposables.

De plus, **37.2% des ménages ont des revenus imposables inférieurs à 60% des plafonds HLM**¹². Pour détailler selon les statuts d'occupation, il s'agit de *50.7% des locataires d'un logement privé* qui ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM, et *30.7% des propriétaires*.

Le rapport interdécile¹³ (9ème décile/1er décile), c'est-à-dire le rapport entre les ménages les plus aisés et les plus pauvres est de 4.5. Autrement dit, les ménages les plus aisés gagnent 4.5 fois plus que les ménages les plus pauvres. Ce rapport est bien moins inférieur au ratio départemental (5.9) ou français (5.6) ; Ce qui montre une structure moins inégalitaire entre les ménages de la communauté de communes, qu'entre les ménages du Pas-de-Calais ou français, expliqué par la structure relativement homogène de la population comme on l'a énoncé précédemment dans ce rapport : population rurale, majoritairement salariée, peu diplômée, ...

11 Le 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 tient 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.

12 Plafonds HLM: les plafonds de ressources qui permettent à un ménage de prétendre à l'attribution d'un logement HLM sont en 2012 de 37645€ pour un ménage de 4 personnes, de 25930€ pour un ménage de 2 personnes, de 19417€ pour un ménage d'1 personne. Ainsi, par exemple, si un ménage de 4 personnes a des revenus imposables inférieurs à 60% de 37645€ alors il est éligible à l'attribution d'un logement social.

13 Rapport interdécile (9ème décile/1er décile): ce ratio établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus par unité de consommation les plus extrêmes.

Les dynamiques de population sur la CC Pays d'Opale montrent donc :

- Une densité de population de 120.3 habitants au km², davantage concentrée sur le nord de la communauté de communes.
- Une croissance démographique de +0.5% concentrée sur les territoires ruraux du sud du territoire :
 - Un solde naturel positif (+0.4%) avec un taux de natalité et un taux de mortalité élevés mais en réduction. Les communes les plus fécondes sont situées davantage dans le sud de la communauté de communes.
 - Un solde migratoire positif (+0.2%) boosté par une part importante d'entrées de nouveaux ménages sur la CC durant la dernière décennie, les communes les plus attractives sont davantage situées au sud de la communauté de communes.
- Une population très jeune avec un indice de jeunesse supérieur à 1 et une part élevée des tranches d'âge 0-14 ans et 30-44 ans.
 - Le réservoir de jeunes se trouve à Guïnes, Andres ou Licques. Les pôles jeunes sont Campagne-les-Guïnes, Andres, Hermelingshen ou Boursin.
 - La plus grande part de personnes âgées de plus de 60 ans au sein de la communauté de communes est concentrée sur Guïnes, Andres puis sur Licques ou Hardingshen. Les pôles vieillissants de la communauté de communes sont Caffiers, Hardingshen, Licques, Sanghen ou Hocquinghen. Par conséquent, on note la prépondérance de Licques ou Hardingshen (équipé d'une maison de retraite) en termes de « pôles âgés » dans la Communauté de Communes.

- Un IDH (Indice de Développement Humain) contrasté sur le territoire : malgré quelques communes qui affichent un IDH élevé, on constate un faible voir très faible sur certaines communes

Les dynamiques socioéconomiques de la population sur la CC Pays d'Opale montrent donc :

La population en âge de travailler (de plus de 15 ans) :

- 8.6 % sont des retraités
- 71.4 % sont actifs et 28.6 % sont inactifs
- Un niveau d'étude peu élevé (27% ont au plus le CAP ou BEP / 34% aucun diplôme)
- Des disparités entre tranches d'âge face à l'activité : 89.1% des 25-54 ans sont actifs, contre 41.3% pour les 15-24ans, et 42.6% pour les 55-64 ans.
- Des disparités entre sexes face à l'activité : les hommes sont moins touchés par l'inactivité que les femmes.

Les actifs (71.4 % de la population des plus de 15 ans) :

- Guïnes et Ardres sont les pourvoyeurs d'actifs
- Des disparités entre tranches d'âge face à l'emploi : les jeunes sont plus touchés par le chômage
- Des disparités entre sexes face à l'emploi : les femmes sont plus touchées par le chômage que les hommes.

Les actifs ayant un emploi (60.9% de la population des 15-64 ans) :

- Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur la CC Pays d'Opale sont les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers,
- Le statut professionnel le plus visible est le « salarié » et le « CDI ».

Le pôle d'emploi :

- 5 325 emplois identifiés sur le territoire communautaire
- Croissance du nombre d'emplois de +1.25%/an (entre 1999 et 2008) (contre +0.7% sur la CA du Calaisis, +1.07% dans le Pas-de-Calais)
- Attraction du bassin d'emplois de la CA du Calaisis

L'occupation des emplois offerts sur la CC Pays d'Opale :

- 19.5 % des emplois offerts par le territoire sont occupés par des habitants de la CC Pays d'Opale

- 80.1 % des emplois appartiennent aux secteurs d'activité : « Administration publique, enseignement, santé, action sociale », ainsi que « Commerce, transport, et services divers ».
- Des déplacements domicile/travail intenses : car 80.5 % des actifs occupés travaillent à l'extérieur de la CC Pays d'Opale. La plupart travaillent sur la CA du Calaisis.

Pour résumer :

- **Un dynamisme démographique, soutenu entre 1999 et 2012, qui tend à se stabiliser :**
 - une croissance continue de la population qui après une période de fort développement tend à se stabiliser
 - la jeunesse de la population
 - un solde migratoire positif en ralentissement
 - une augmentation continue du nombre de ménages
- **Un déséquilibre entre la ville centre et ses pourtours et les villages au sud du territoire :**
 - un vieillissement plus marqué au nord : une baisse du solde naturel et une augmentation des ménages de 1 personne
 - un rajeunissement des villages : solde naturel en hausse
 - un développement plus important des campagnes que des villes : solde migratoire positif en croissance au sud / solde négatif autour de Guînes et Ardres
- **Une décroissance de l'emploi et une précarisation des ménages :**
 - une baisse de la concentration d'emploi sur la Communauté de Communes : le phénomène de périurbanisation
 - une part importante de population précaire

Analyse du parc de logements

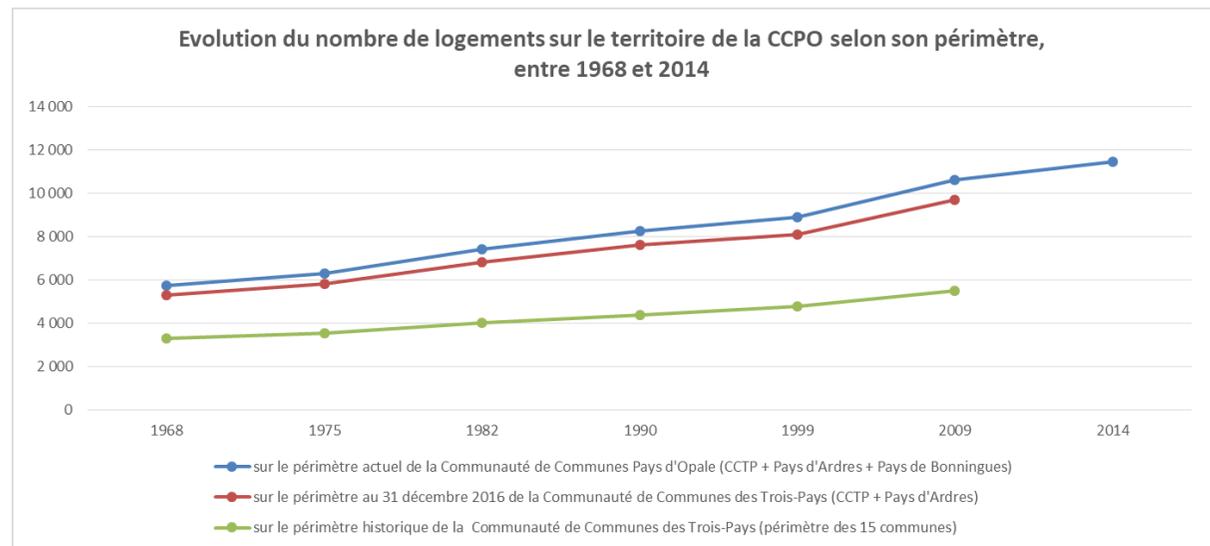
B.1

1.1. Analyse du parc de logements global

1.1.1. Evolutions et nouveaux logements

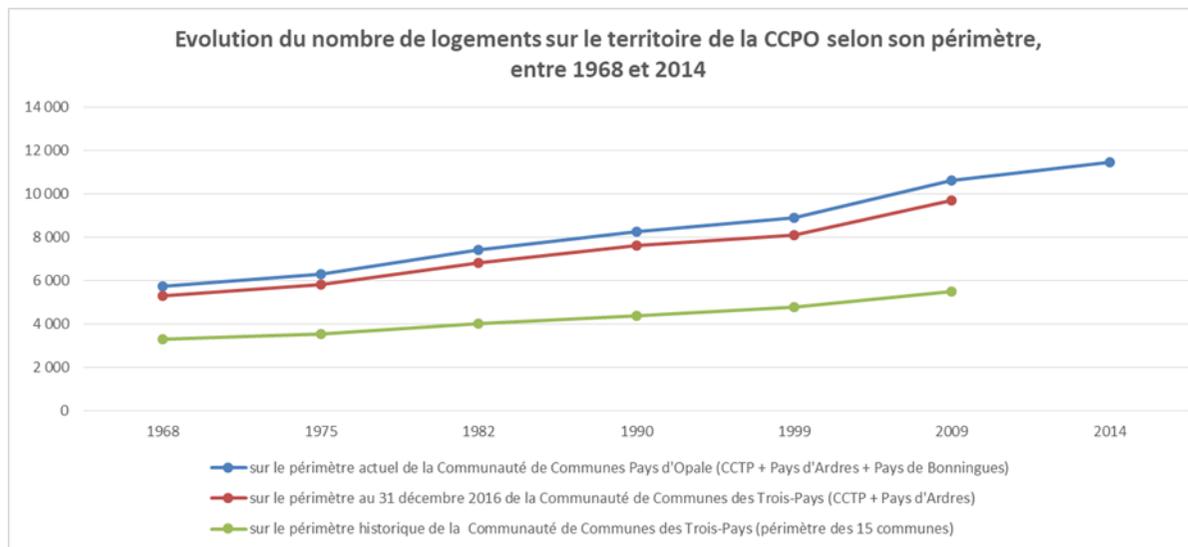
Le nombre de logements de la Communauté de Communes Pays d'Opale est en augmentation constante depuis 1968.

Entre 1999 et 2014, le **taux de croissance du nombre de logements** est de 32.3%, soit de l'ordre de **+2.1% par an**, alors que dans le même temps la croissance démographique était de 0.8 % par an.

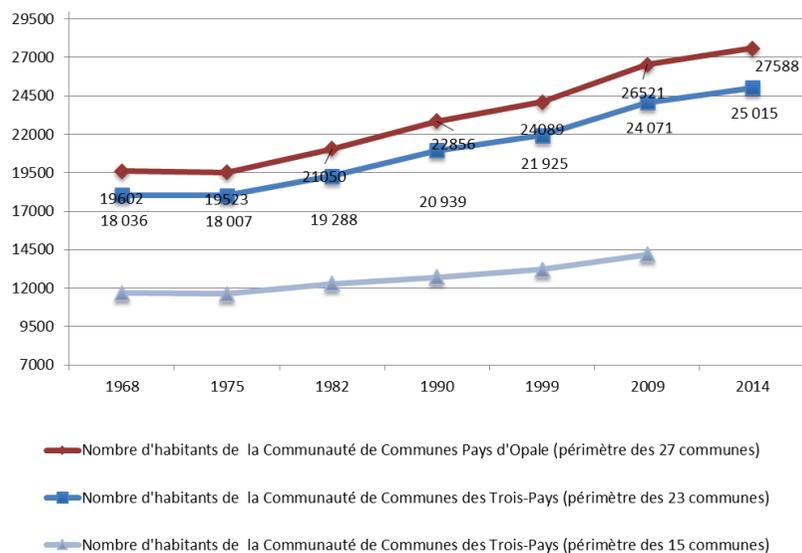


Cette croissance du nombre de logements corrélée à une hausse plus modeste de la population marque le phénomène de décohabitation des ménages (c'est-à-dire, les ménages deviennent plus petits et plus nombreux) : phénomène causé par le vieillissement des ménages, la baisse de la natalité, le célibat, ou encore l'accroissement du nombre de divorces. En revanche, l'évolution positive en continue du nombre d'habitants, montre la forte attractivité résidentielle de la CC Pays d'Opale entre 1999 et 2014, ce qui explique de fait l'accroissement du nombre de logements.

Les deux graphiques ci-contre établissent l'évolution à la fois de la population et du nombre de logements selon le périmètre de l'EPCI : de la Communauté de Communes des Trois-Pays historique (celle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1) puis avec l'intégration des 8 communes du Pays d'Ardres et enfin la fusion avec les 4 commune du Pays de Bonningues. Ces éléments permettent d'identifier l'influence de chacun des 2 Pays ayant rejoints la Communauté de Communes.



Evolution du nombre d'habitants de la Communauté de Communes Pays d'Opale / évolution selon les différentes échelles de l'ECPI (de 15 à 27 communes)

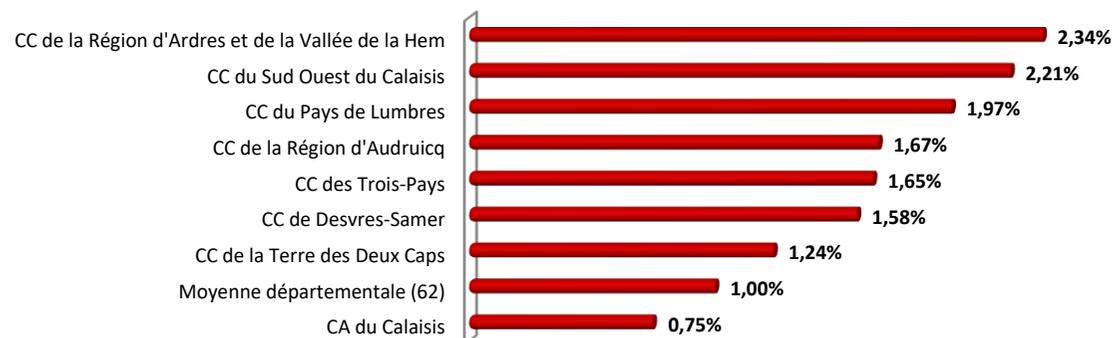


Si on identifie une légère augmentation du rythme d'accroissement de la population sur les Pays d'Ardres et Bonningues, ce phénomène est accentué sur la croissance de logements.

En effet, entre 1990 et 2009, la croissance moyenne annuelle du nombre de logements était de :

- +1.3% à l'échelle de la Communauté de Communes historique,
- + 1.4% à l'échelle de la Communauté de Communes des Trois-Pays 23 communes et
- +1.5% à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

On retrouve ces données au travers du comparatif territorial établi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1. (Évolution de la population)



Par communes, durant la dernière décennie de 1999-2008, le taux de croissance des logements est très élevé dans la commune d'Alembon avec 5.36%/an, mais aussi Bainghen, Boursin, Caffiers, et Hocquinghen qui connaissent une croissance du logement supérieure à 2.8%/an. Les autres communes se situent aux alentours de la moyenne de la CC Trois-Pays qui est de 1.65%, hormis, Guïnes, Sanghen et Campagne-Les-Guïnes qui connaissent un taux de croissance inférieur ou égal à 1.05%, avec même une stagnation pour Campagne-Les-Guïnes.

1.1.2. Evolutions par catégories de logements

Le nombre de logements de la **CC Pays d'Opale** varie en fonction des différentes catégories de logement¹⁴ : résidences principales, résidences secondaires et occasionnelles, et logements vacants.

¹⁴ **Catégories de logement :**

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages ;
- les logements occasionnels : logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;
- les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;
- les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :
 - . proposé à la vente, à la location,
 - . déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
 - . en attente de règlement de succession,
 - . conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
 - . gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Le parc logement de la Communauté de Communes est en grande majorité composé de résidences principales (90%). La part des résidences secondaires est assez faible (4%) et celle des logements vacants tendue (6%). Cette dernière permet une rotation tendue au sein du parc résidentiel.

Aussi, la croissance du nombre de logement est due avant tout à la croissance du nombre de **résidences principales** avec environ 2295 résidences construites sur 15 ans. Le nombre de résidences principales constructions depuis 15 ans représentent près de 85% des logements réalisés sur cette période.

En revanche la part des **résidences secondaires** parmi les autres catégories de logements a tendance à décroître avec le temps. Après une forte augmentation du nombre des résidences secondaires entre 1975 et 1982, et un pic atteint en 1990, leur nombre a tendance à décroître.

Leur part est de 4.1% en 2014.

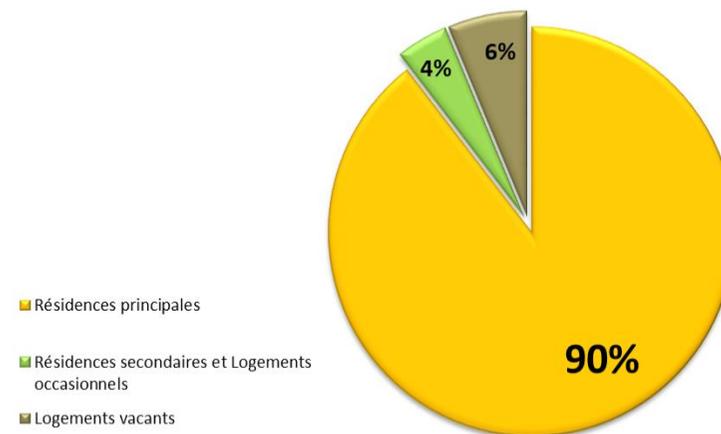
La Communauté de Communes Pays d'Opale montre donc un faible attrait touristique de ce point de vue.

En outre, la part des **logements vacants** est plutôt stable. La croissance du nombre de logements vacants est moins importante que celle du nombre de logements. Leur part au sein du parc a tendance à se réduire : les logements vacants représentent 6.3% du parc de logements de la Communauté de Communes.

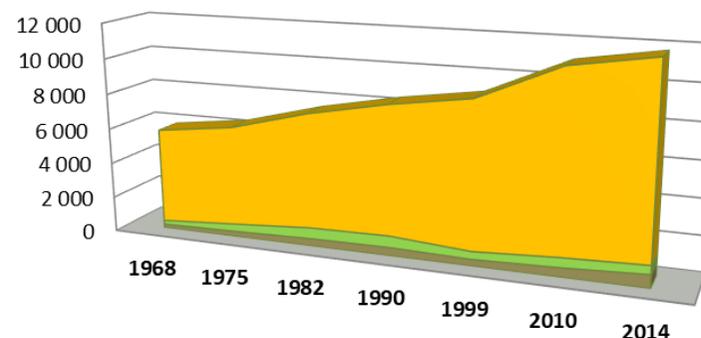
Comparaison territoriale : Au sein de leurs parcs de logements respectifs, les communautés de communes attestent d'une répartition différente selon les catégories de logement : résidence principale, résidence secondaire ou logement vacant.

En 2014, la Communauté de Communes Pays d'Opale est structurée de manière similaire aux territoires limitrophes avec un taux de vacance de l'ordre de 6.4%.

Répartition des logements de la CC Pays d'Opale en 2014



Evolution du nombre de logements par catégories entre 1968 et 2014

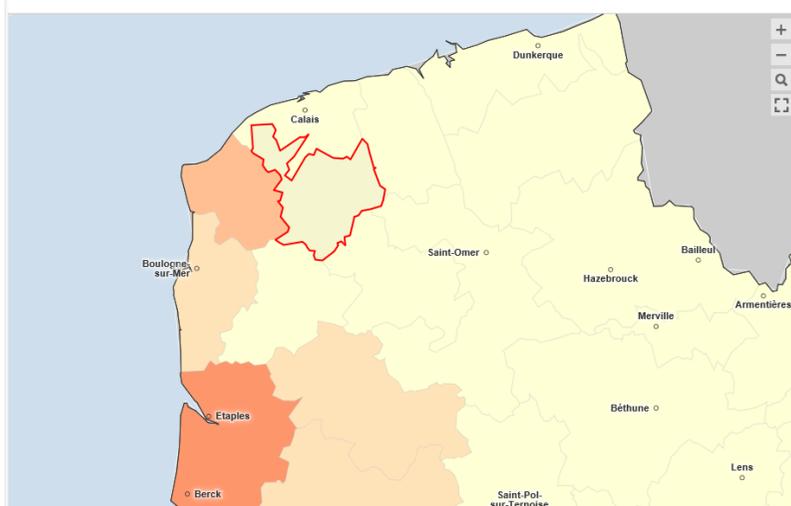


	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2014
■ Résidences principales	5 379	5 623	6 462	7 249	8 216	9 949	10 509
■ Résidences secondaires et logements occasionnels	225	437	628	654	440	552	487
■ Logements vacants	213	302	423	472	376	517	745

La part des résidences secondaires est quant à elle plus importante sur les EPCI du littoral au sud du Calaisis : la part de leurs résidences secondaires s'explique par une plus forte attractivité touristique des bords de mer : c'est le cas de la CC de la Terre des Deux Caps par exemple.

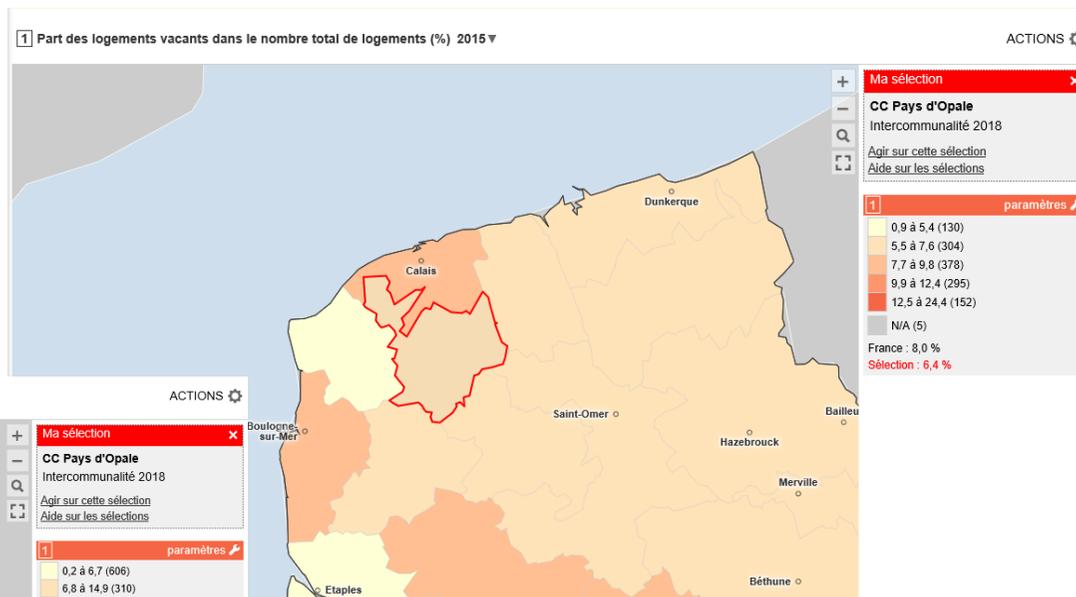
Les moyennes départementale et française ont une répartition beaucoup plus élevée pour le logement vacant et les résidences secondaires : c'est-à-dire pour la France : 9.5% (résidences secondaires) et 8 %(logements vacants).

1 Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements (%) 2015 ▼

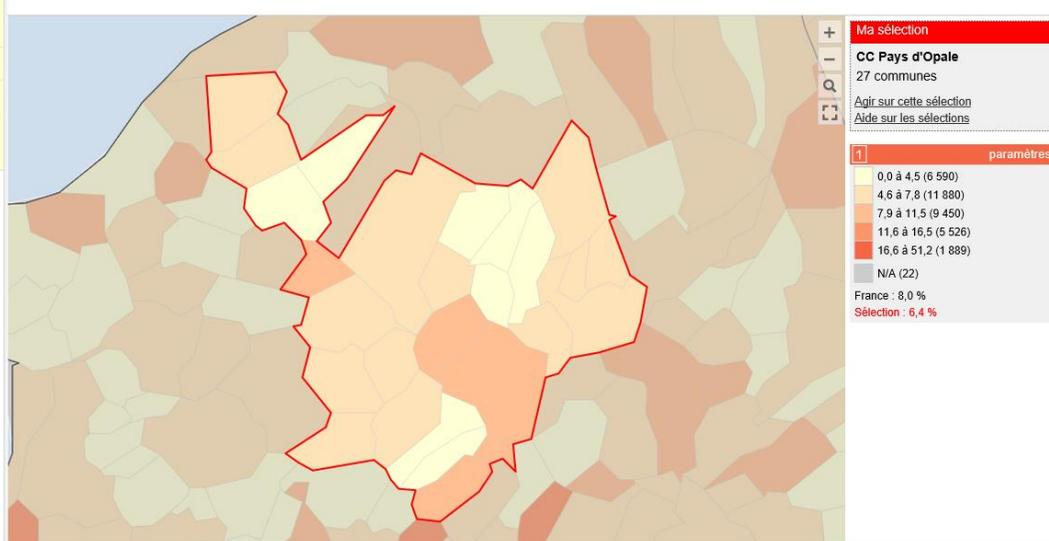


Le schéma observé pour la CC Pays d'Opale diffère pour chaque **commune** car sur certaines on observe :

- une part importante de logements vacants (Bainghen, Hocquinghen, Licques, Caffiers),
- une part importante de résidences secondaires (Pihen les Guînes, Balinghen),
- une part très faible de logements vacants (Rodelinghem, Sanghen, Herbinghen).



1 Part des logements vacants dans le nombre total de logements (%) 2015 ▼



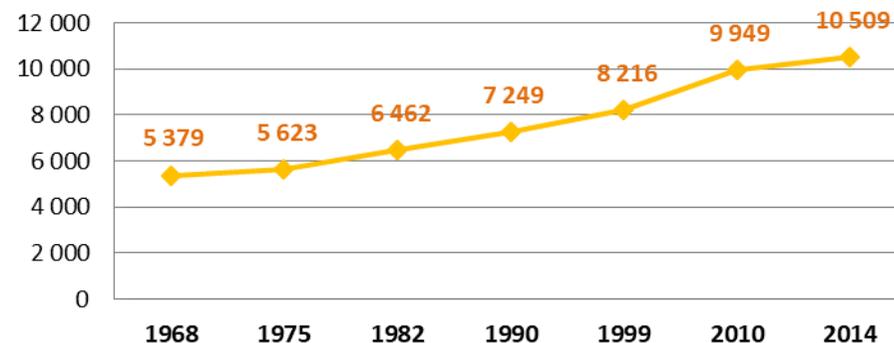
1.2. Analyse du parc de résidences principales¹⁵

1.2.1. Evolutions

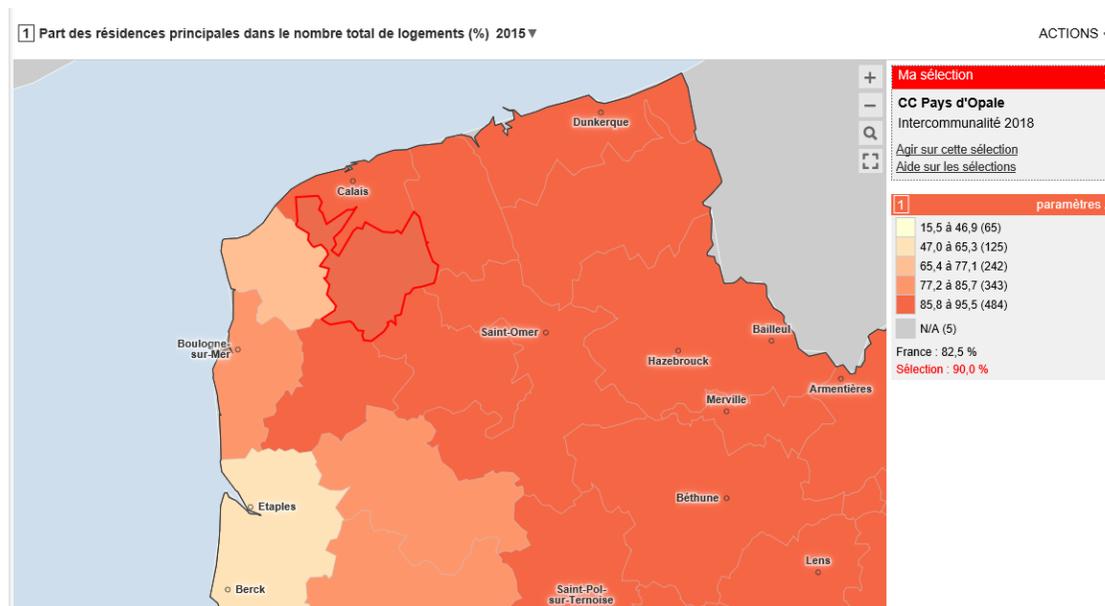
En 2014, on dénombre 10 509 résidences principales sur la **CC Pays d'Opale**, soit 89.5% du parc des logements.

On constate une évolution constante avec une accélération entre 1999 et 2010 (croissance annuelle moyenne de 2%). Le développement s'est légèrement ralenti depuis 2010.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2014



Comparaison territoriale : L'importance de la part des résidences principales au sein de la Communauté de Communes Pays d'Opale est similaire aux entités territoriales limitrophes hormis celles bénéficiant d'une façade maritime et d'un attrait touristique développé. Ainsi, la moyenne de la communauté de communes est très supérieure à celle départementale (88.2%) et nationale (82.5%). Une part plus faible s'explique par une plus grande importance pour les autres EPCI des catégories de logements vacants et secondaires.



¹⁵ Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

1.2.2. Nouveaux logements

On compte 2293 résidences principales de plus entre 2010 et 2015 soit environ 458 nouveaux logements par an. Ainsi, la croissance du nombre de résidences principales a été de 6.5 % entre 2010 et 2015, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1.32%.

Comparaison territoriale : Une croissance sur l'arrière-pays importante

La croissance annuelle du nombre de logements de la CC Pays d'Opale se situe bien au-dessus de la moyenne départementale, française et celle de la CA du Calaisis. Cela signifie que les territoires urbains déjà très denses ne construisent pas autant que les territoires ruraux qui sont frappés par le phénomène de périurbanisation.

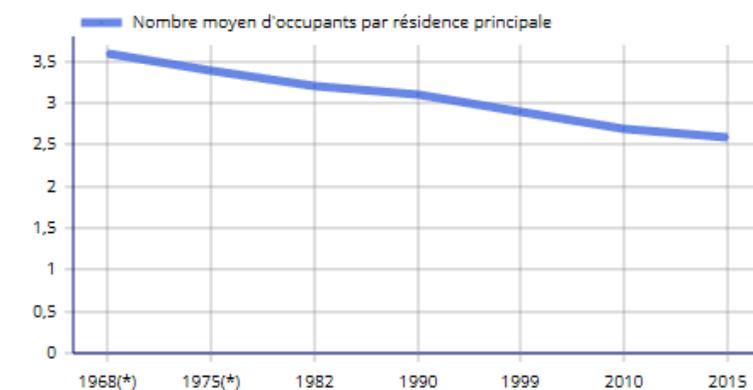
Par communes : On note une croissance générale des résidences principales sur les 20 dernières années. Néanmoins, il existe un différentiel entre communes.

Les communes de Alembon, Bainghen, Herbinghen, Boursin ou Bouquehault, ont connu **une croissance de plus de 3%/an**, alors que les communes telles que Campagne-Les-Guînes ou Guînes ont une croissance inférieure ou égale à 1%.

Par ailleurs, on peut corréliser la croissance du nombre de résidences principales entre 1999 et 2008 avec l'accroissement de population sur la même période. Toutefois, la croissance du nombre de logements est plus importante que celle de la population. Ce phénomène s'explique par le phénomène de décohabitation, vieillissement de la population et diminution de la taille des familles. Le taux d'occupation des logements est passé de 3.6 personnes par logement en 1968 à 2.6 en 2015.

Au niveau des nouvelles constructions, on constate un dynamisme plus au Sud de la Communauté de Communes (communes de Alembon ou Boursin et sur les communes de l'ex CCSOC.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



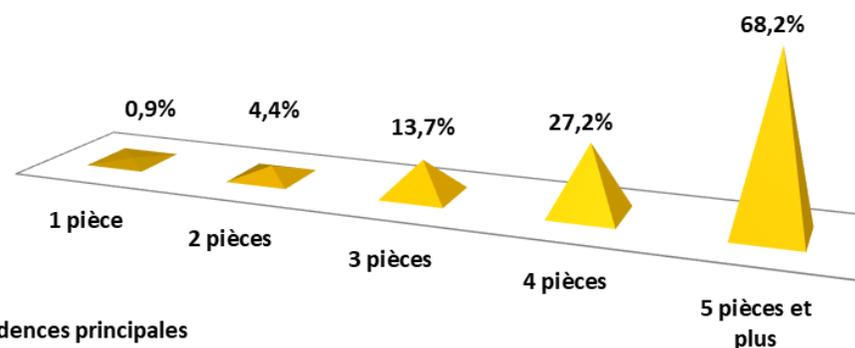
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

1.2.3. Une prédominance des grands logements

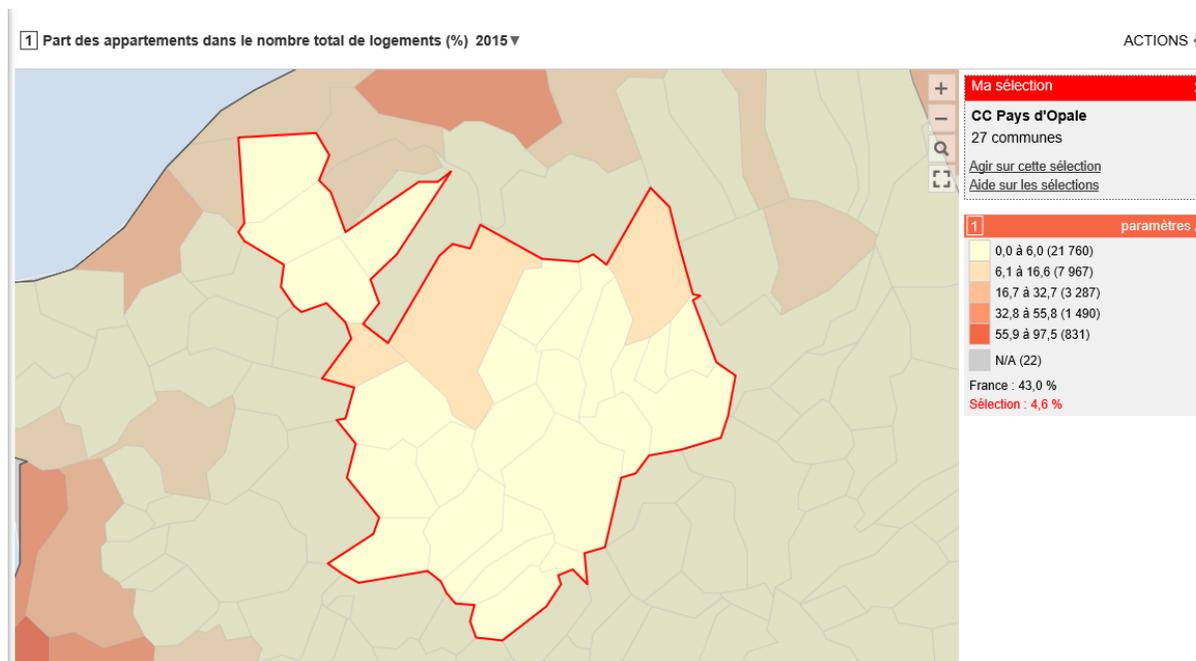
On peut observer la taille des logements au travers du nombre moyen de pièces¹⁶ par logement. Les résidences principales de la **CC Pays d'Opale** se composent de près de 70% de grands logements (5 pièces et plus) et possède moins de 20% de petits logements (maximum 3 pièces dans le logement).



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2014

1.2.4. Typologie des logements

92.8% des résidences principales de la **CC Pays d'Opale** sont des maisons, contre 4.8% d'appartements, ce qui est commun pour un territoire rural, par opposition aux territoires plus urbains. Ainsi, la présence d'appartements reste très marginale sur le territoire avec quelques appartements par communes pour les plus rurales. La plupart des appartements sont identifiés sur les villes centre de Guînes et Ardres. Ils représentent respectivement 8.7% et 11.5% du parc des logements. La réalisation de plusieurs lotissements constitués exclusivement de maisons individuelles explique la diminution de la part des appartements au sein du parc des logements, diminution constatée entre 2009 et 2014.



1.2.5. Confort des logements

¹⁶ **Nombre de pièces** : Au sens de l'INSEE, sont dénombrées les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ...

Seuls 4.3% des résidences principales habitées de la **CC Pays d'Opale** sont classées comme résidences sans confort¹⁷ selon l'INSEE.

Toutefois, dans les logements considérés comme confortables, seul le mode de chauffage est analysé :

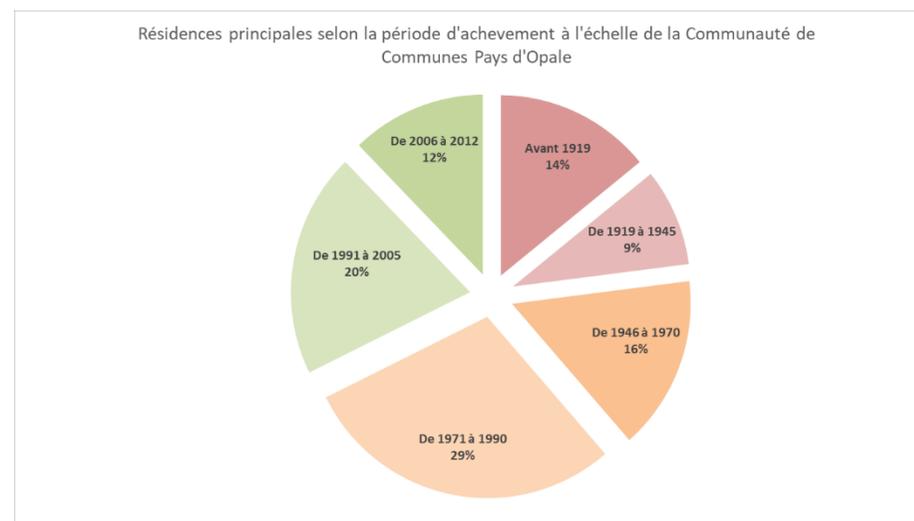
- 40 % dispose d'un chauffage central individuel,
- 26 % d'un chauffage individuel « tout électrique ».

Aussi, ce taux est à relativiser : selon la qualité de la construction et sa performance énergétique, le confort réel peut être très différent. La précarité énergétique est aujourd'hui une donnée qui permet de croiser confort des logements et moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

1.2.6. Ancienneté des logements

La **CC Pays d'Opale** a un parc de résidences principales relativement ancien car 14% des logements datent d'avant 1919, un logement sur 4 date d'avant 1945 et près de 40% d'avant les 1ers chocs pétroliers.

Toutefois, 12% du parc a moins de 10 ans.



¹⁷ **Résidence principale sans confort**: Une résidence principale est considérée confortable selon l'INSEE, si le logement possède au moins une salle de bain avec baignoire ou douche.

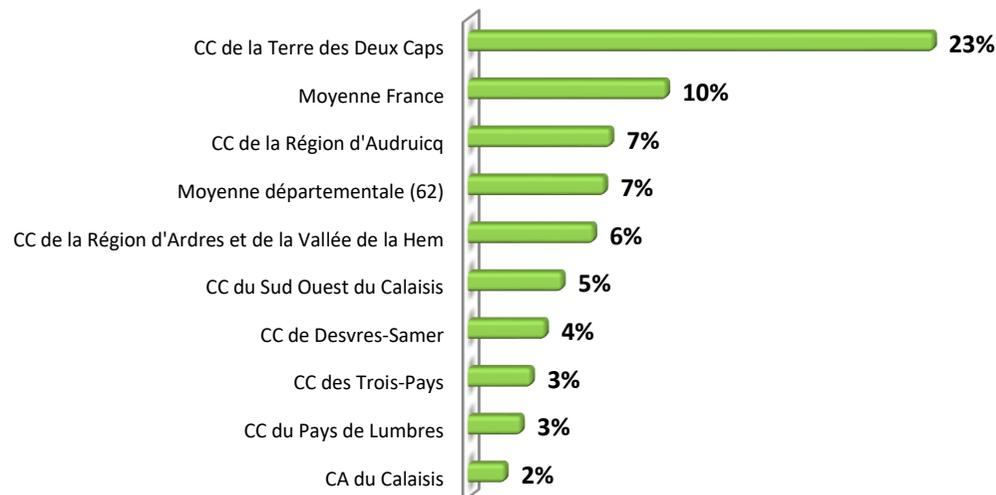
1.3. Analyse du parc de résidences secondaires et logements occasionnels

La **CC Pays d'Opale** détient un parc peu important de résidences secondaires et logements occasionnel.

En effet, il représente une part de 4.2% du total du parc de logements en 2014.

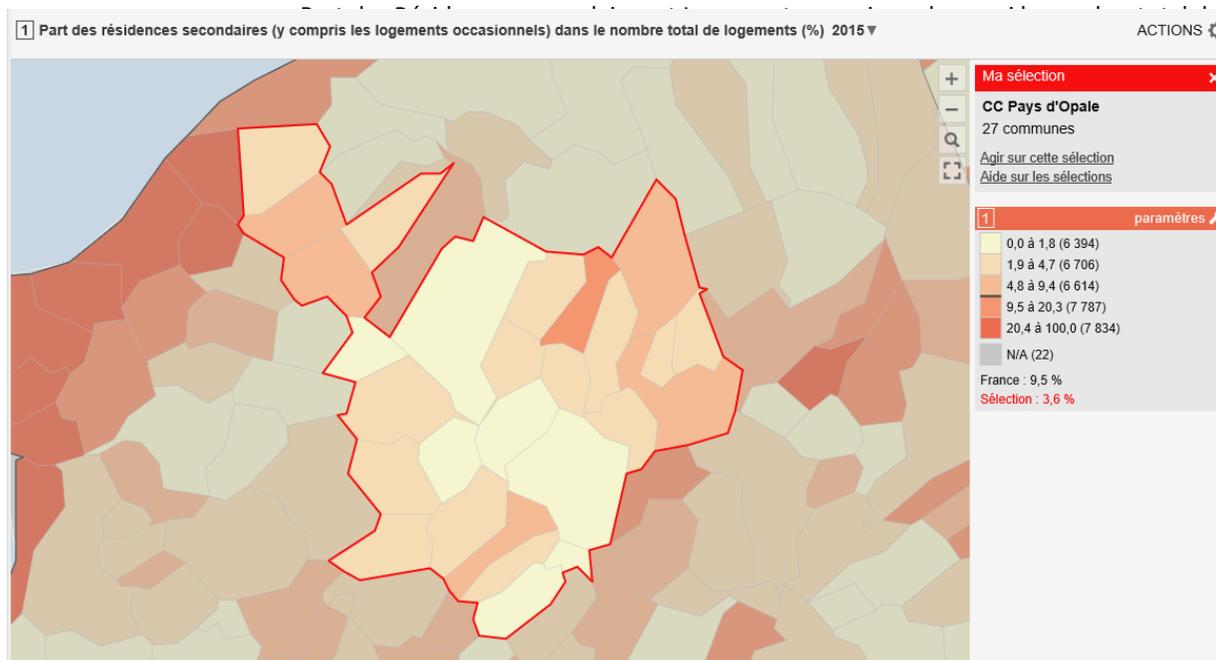
Comparaison territoriale : En 2008, les 3% de résidences secondaires sont inférieurs à la moyenne départementale (7%) et française (10%). Les autres EPCI sont dans le même cas que la CC des Trois-Pays, hormis pour les EPCI qui jouissent d'un tourisme de bords de mer ou d'un tourisme vert.

Ainsi, la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais possède une part de résidences légèrement supérieure à celle des Trois-Pays. Ce qui explique le taux de 4.2% résultant de la fusion de la Communauté de Communes Trois-Pays avec 4 communes de l'ex CCSOC (donnée que l'on retrouve sur la répartition par commune).



Par communes : On observe des communes beaucoup plus « touristiques » que d'autres. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** en effet, Sanghen ou Licques possèdent une part supérieure à 7% de résidences secondaires. On note également sur Licques, Fiennes, et Caffiers, un regain d'attractivité avec une évolution positive par rapport aux décennies antérieures. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** A l'inverse, Hocquinghen ou Guînes ne possèdent quasiment aucune résidence secondaire avec moins de 1% de leur parc de logements.

Si la ville de Guînes compte peu de résidences secondaires, la ville d'Ardres et les communes situées au pourtour immédiat du Lac d'Ardres présentent une part de résidences secondaires plus importante que les autres communes du territoire.



1.4. Analyse du parc de logements vacants

Le parc de logements vacants représente 6.3% en 2014, soit 655 logements.

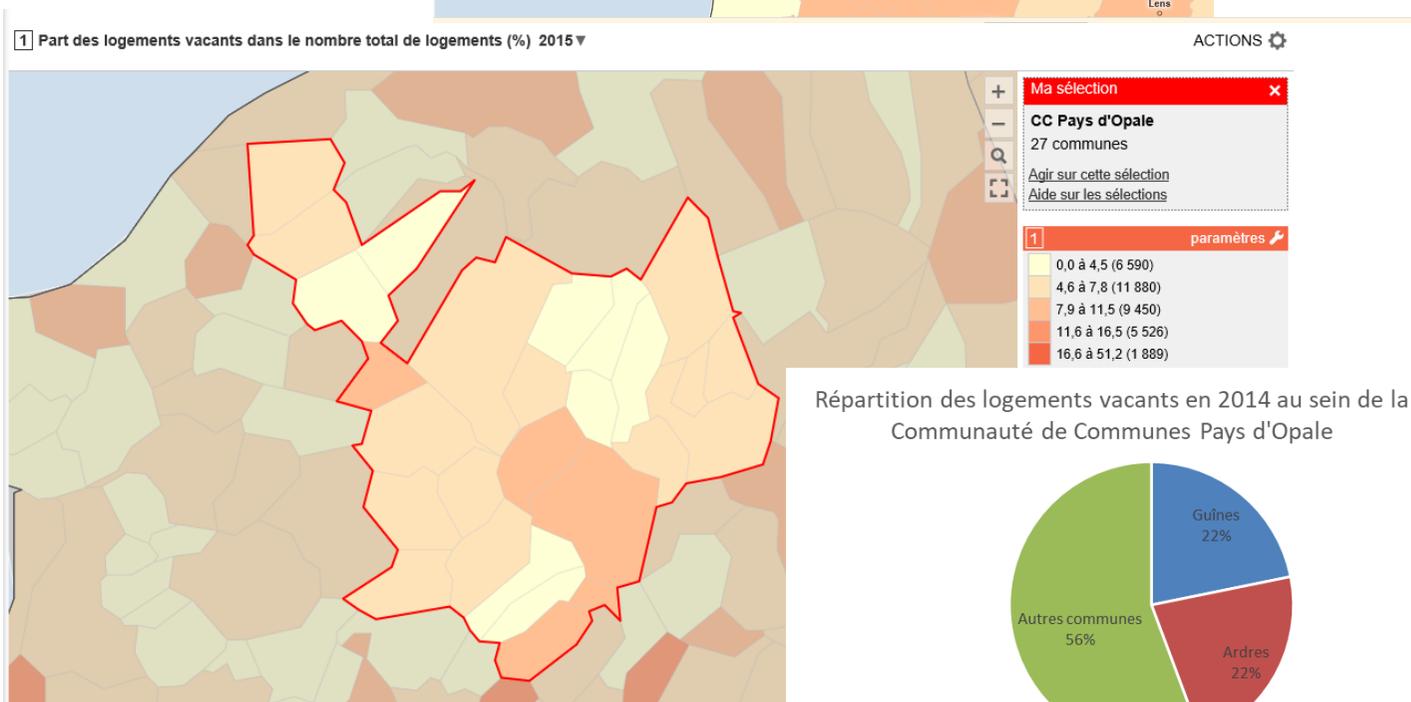
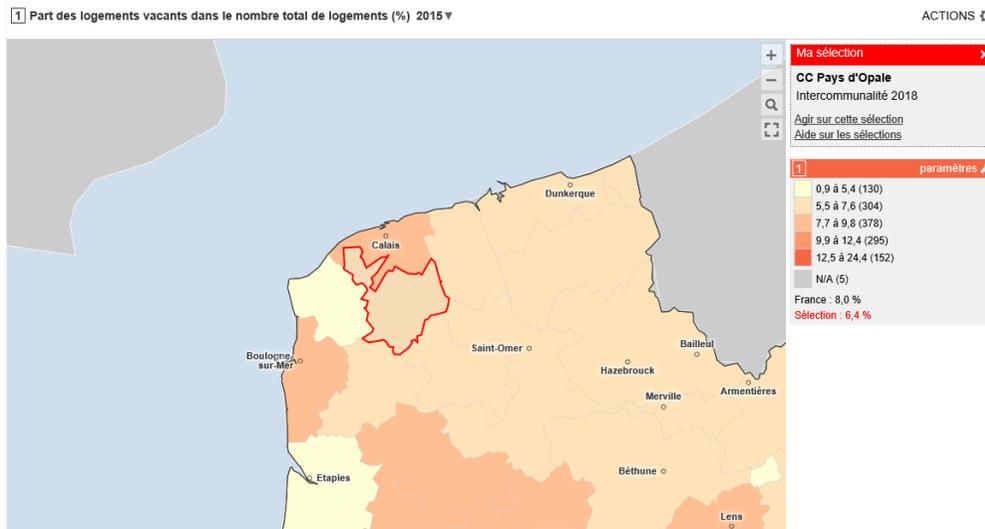
NB : Un marché classique est à environ 6% de vacance au-delà on estime un potentiel en réhabilitation, en dessous on estime que le marché de l'immobilier est tendu.

Comparaison territoriale : La CC Pays d'Opale s'inscrit dans la moyenne départementale avec son taux de vacance de 6.3%. Elle montre de bons résultats comparés à la moyenne française (8%) et celle du Calaisis (8.3%) qui affichent un fort potentiel de réhabilitation.

Sur les communes :

En termes de répartition territoriale, les villes centres concentrent à elles deux près de 45 % des logements vacants. Respectivement, le poids des logements vacants au sein du parc logements de chacune de ces villes est de 7.3% pour Ardres et 6.3% pour Guînes. Entre 2009 et 2014, leur part a évolué positivement pour chacune d'elle, passant de :

- 5.6% en 2009 à 6.3% pour Guînes,
- 4.8% en 2009 à 7.3% pour Ardres.



2.1. Modes d'occupation par typologies

La **CC Pays d'Opale** compte près de 73.5% de propriétaires et 25% de locataires selon les statuts d'occupation parmi les résidences principales.

Les résidences locataires se divisent en deux types : d'une part les locataires privés qui représentent 17.4% des logements sur la Communauté de Communes, et d'autre part les locataires HLM qui s'élèvent à 7.4%.

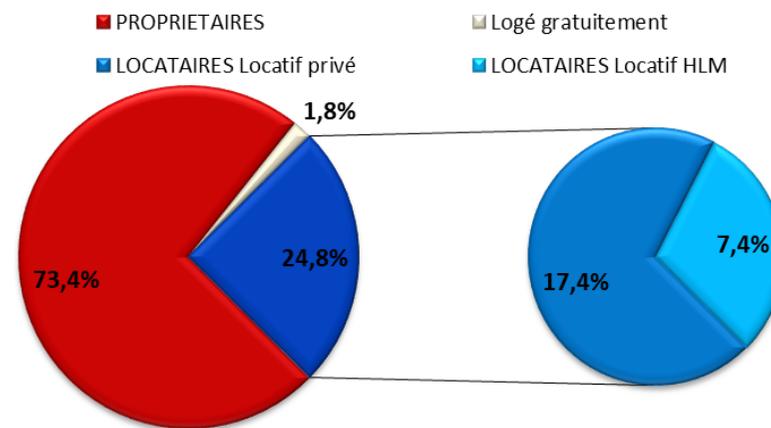
B : Un taux de locatif élevé au sein des communes ou intercommunalités permet une certaine rotation résidentielle créatrice d'effets vertueux sur la mixité sociale de la population.

Comparaison territoriale :

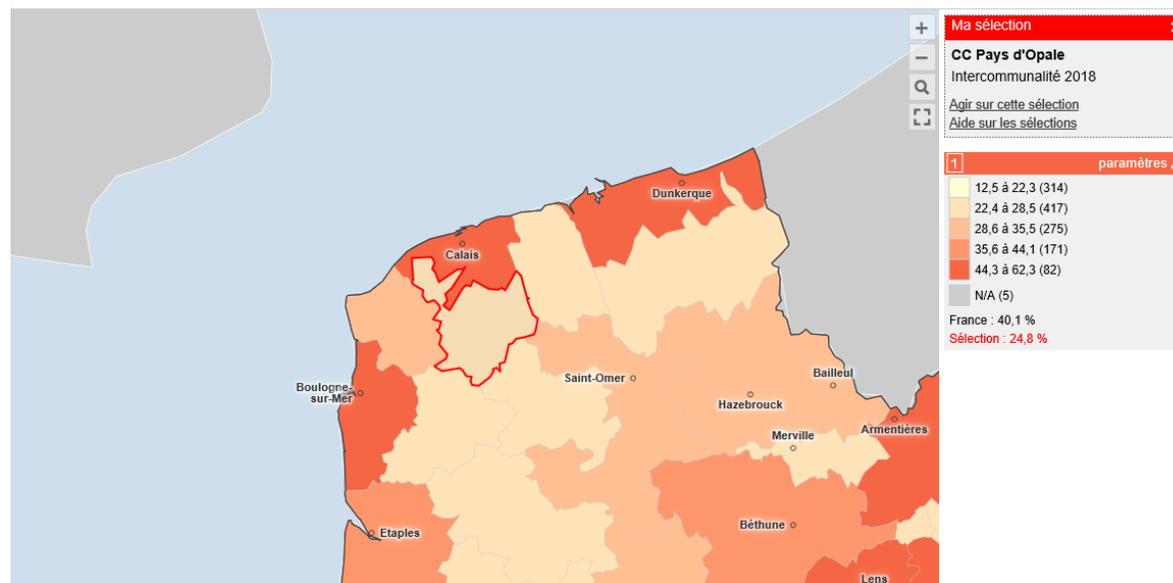
Lorsqu'on compare avec le reste du territoire, on constate que la CC Pays d'Opale possède une part de locataires similaire aux territoires d'identité similaire.

En revanche, on note la différence avec les territoires plus urbains, par exemple pour l'agglomération du Grand Calais, ou du Boulonnais où on compte près de 50% de locataires.

Répartition des résidences principales selon le statut Propriétaires/Locataires en 2014



1 Part des locataires dans les résidences principales (%) 2015

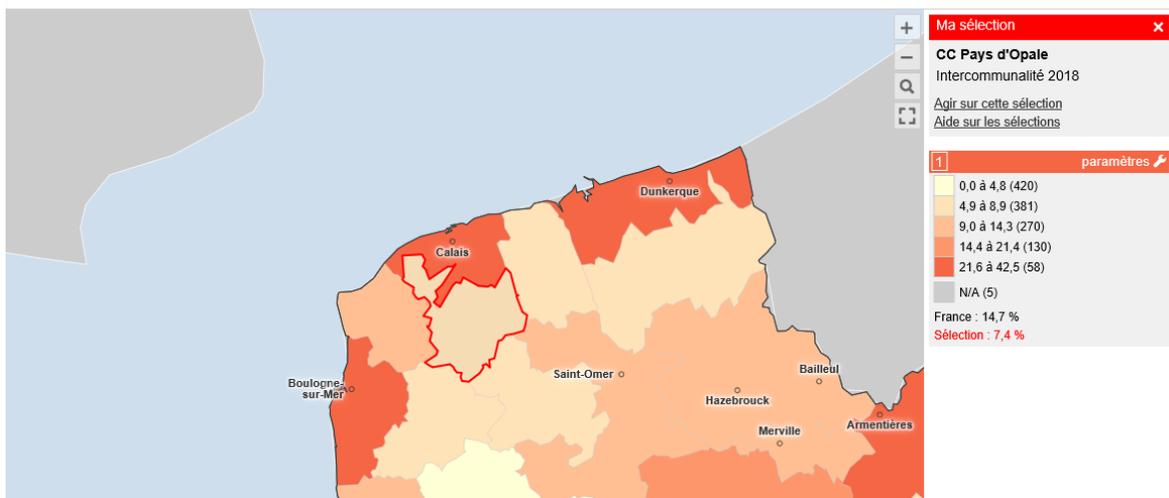


Les locataires se divisent en deux catégories : les locatifs privés ou les locatifs sociaux.

En ce qui concerne le locatif HLM, on observe que la part des logements locatifs aidés sur le territoire de la Communauté de Communes est similaire que celle recensée sur les territoires similaires (CCRA,...). La part des logements aidés est plus importante sur les agglomérations de Calais, de Boulogne et Saint-Omer.

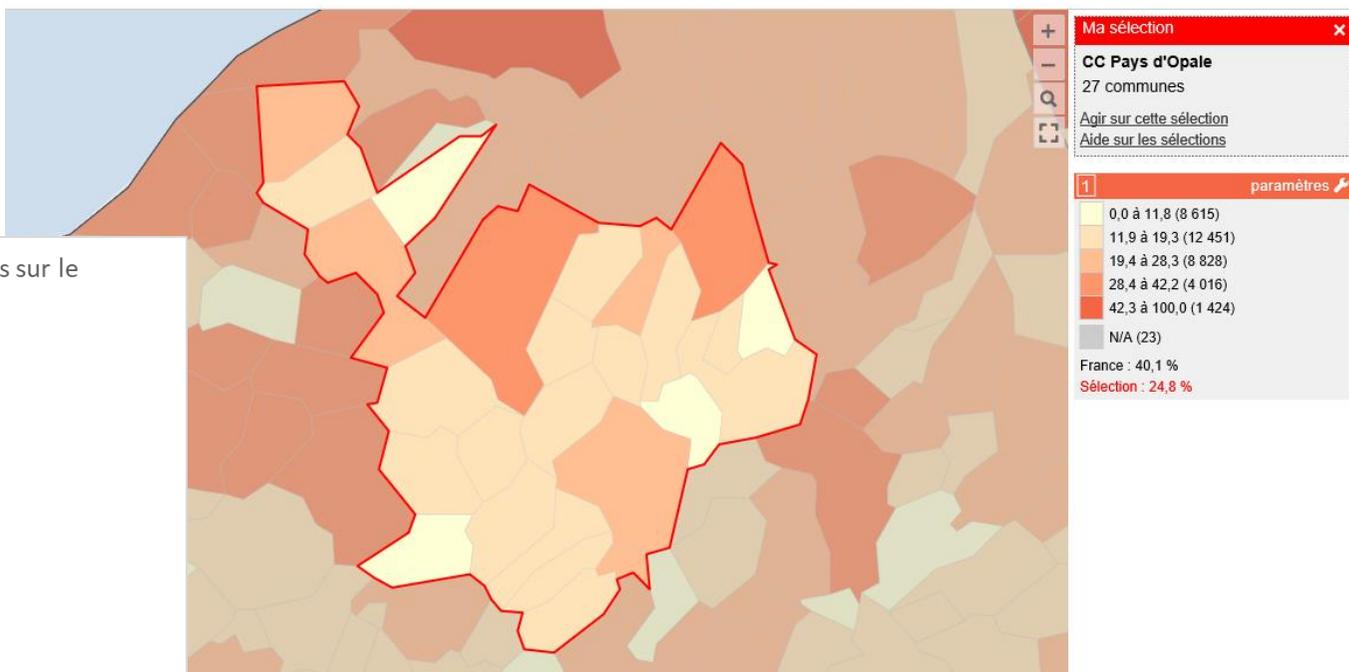
La part des logements locatifs aidés est de 14.7% à l'échelle nationale.

1 Part des locataires HLM dans les résidences principales (%) 2015 ▼

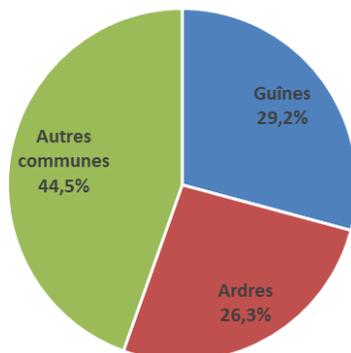


Par communes, on constate que la part du locatif augmente en fonction de la taille de la commune (Guînes ou Ardres). Toutefois, presque toutes les communes disposent de logements locatifs qui relèvent pour la plupart d'investissement privé.

1 Part des locataires dans les résidences principales (%) 2015 ▼



Répartition du parc des logements locatifs sur le territoire communautaire en 2014



En ce qui concerne la part du locatif social sur les communes, ce sont là aussi, les villes centres qui concentrent l'offre de logements. (Ardres et Guînes).

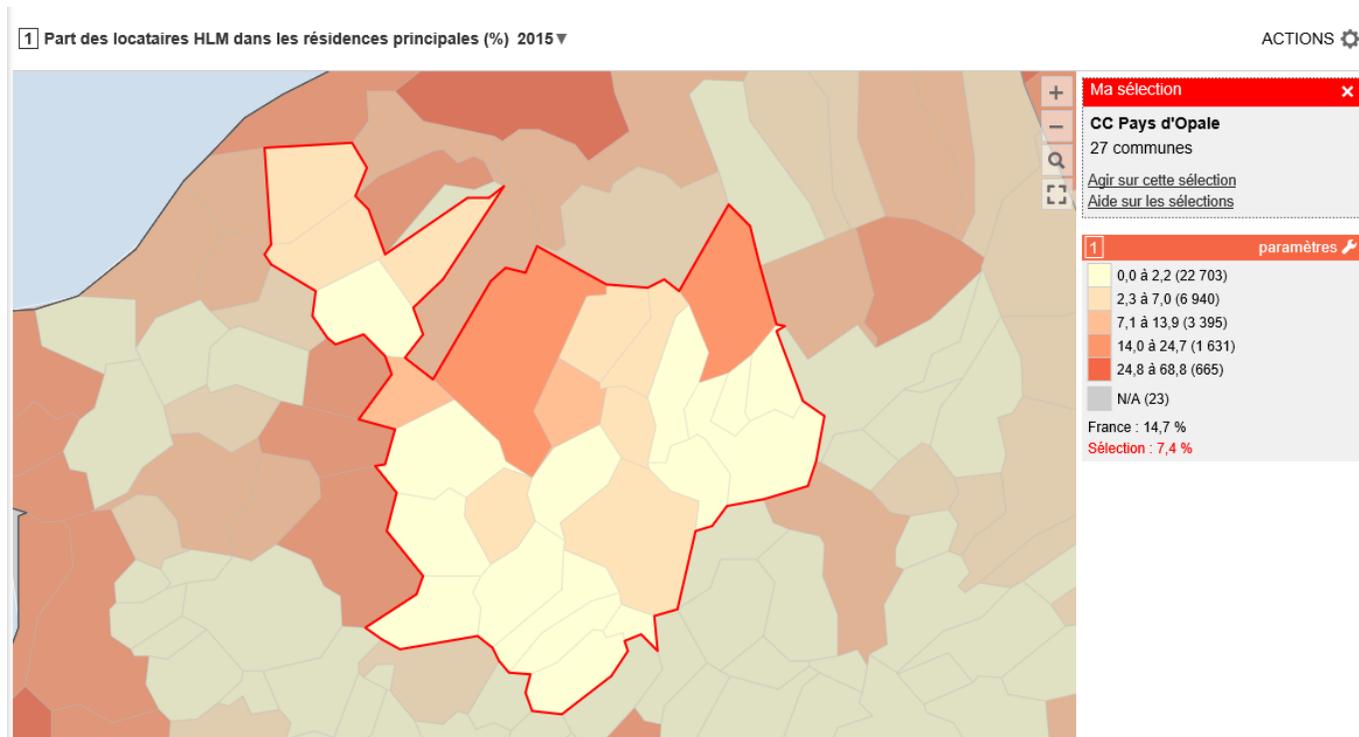
Guînes rassemble la majorité des logements sociaux : en effet, près de 45% des logements locatifs aidés de la Communauté de Communes se situent sur la commune de Guînes.

Vient ensuite la ville d'Ardres qui concentre 1/3 des logements aidés du territoire.

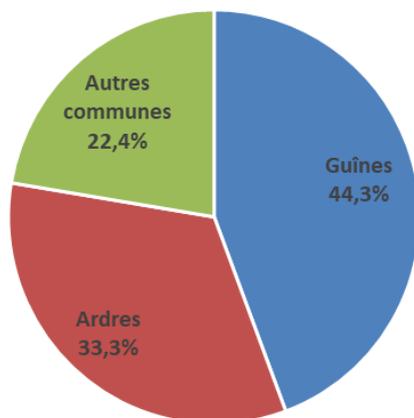
Quelques communes disposent d'un parc HLM dans des proportions variables :

- Peuplingues, 5.8%
- Caffiers, 12.8%
- Licques, 4.2%
-

et notamment sur les communes aux pourtours des villes centres.



Répartition du parc des logements locatifs aidés sur le territoire communautaire en 2014

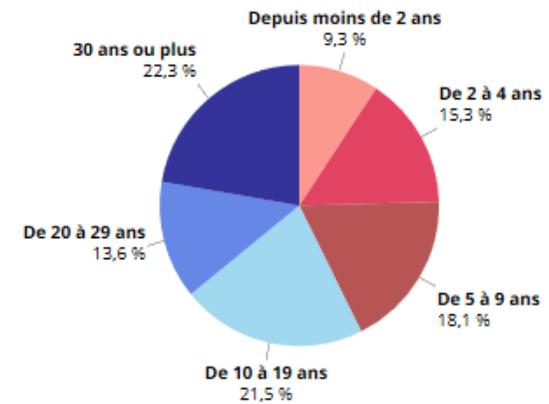


2.2. Mobilité résidentielle

Près de 60% des ménages sont emménagés sur le territoire communautaire depuis plus de 10 ans, dont 22.3% depuis plus de 30 ans.

Additionnés, il s'agit de 42.7% des ménages qui ont emménagés il y a moins de 10 ans dont 9.3% des ménages ont emménagés il y a moins de 2 ans.

Par conséquent, la majorité des ménages sont très anciennement installés, ce qui témoigne d'une rotation résidentielle assez faible.



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Par communes :

Les ménages propriétaires sont présents depuis très longtemps relativement aux locataires, hormis les communes où l'on a noté une croissance du nombre de nouvelles résidences principales et donc des résidents qui viennent de s'installer plus récemment. En règle générale, lorsque les personnes « achètent » sur le territoire, elles y restent longtemps, voir jusqu'à la fin de vie.

Une croissance continue en nouveaux logements depuis 1968 :

- Une augmentation continue du nombre de résidences principales (+2.1% par an entre 1999 et 2014)
- Une diminution du nombre de résidences secondaires : 4.1% du parc de logements en 2014
- Un taux de vacance qui permet une relative rotation résidentielle au sien du parc (6.3% du parc)

Stéréotype du parc de résidences principales de la CC Trois-Pays : « Des maisons, propriétaires, grandes, construction et emménagement anciens » :

- De grands logements : 70% de plus de 4 pièces, moins de 20% de petits logements
- Des propriétaires : près de 74% propriétaires et 23% locataires,
- dont moins de 8% sont des logements sociaux situés majoritairement sur Guînes et Ardres
- 1 logement sur 4 date d'avant 1915, 40% d'avant les 1ers chocs pétroliers

Peu de réserves au sein du parc vacant pour l'accueil de nouveaux ménages:

- Une baisse de la vacance depuis 1968 et un taux stable depuis quelques années (6.4%)
- Néanmoins un certain besoin de réhabilitation décelé :
 - Une grande part du bâti a été construite avant 1945 : bâtis historiques, atout touristique et d'identité paysagère
 - Un niveau de précarité énergétique plus important dans l'habitat ancien
 - Un parc locatif privé en mauvais état