



LE LOGEMENT

SUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CALAISIS

- I Le parc de logements et ses caractéristiques
- II Le parc de logements vacants
- III Le parc social

Les chiffres clés de la Communauté d'Agglomération du Calaisis

En 2010, **95 875 habitants** (-2,69% depuis 1999)

Contexte en 2009

- **40 021 ménages**
- **2,4 personnes par ménage** (2,47 pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- Part des 0-19 ans : 28,38% (26,98% pour la région Nord-Pas-de-Calais) / part des 20-64 ans : 58,38% (58,64% pour la région Nord-Pas-de-Calais) / part des 65 ans et plus : 13,25% (14,38% pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- **32% de ménages composés d'une personne** (30,2% pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- 17,8% de familles mono parentales (15,1% pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- 13,77% de familles nombreuses (3 enfants ou plus âgés de moins de 25 ans) (12,82% pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- Revenu médian par UC : 14 434€ (16 001€ pour la région Nord-Pas-de-Calais)
- **Taux de chômage pour la zone d'emploi du Calaisis au 4^{ème} trimestre 2012 : 18%** (14% pour la région Nord-Pas-de-Calais)

Les chiffres clés du logement sur la Communauté d'Agglomération du Calaisis en 2011

- **45 774 logements**
- **9,18% de logements vacants**
- **7,23% des résidences principales sont « sans confort »**
- 48,9% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 23,8% par des locataires du secteur privé, 26,1% par des locataires HLM et SEM
- **11 403 logements locatifs sociaux au 01/01/2012**



Le parc de logements et ses caractéristiques

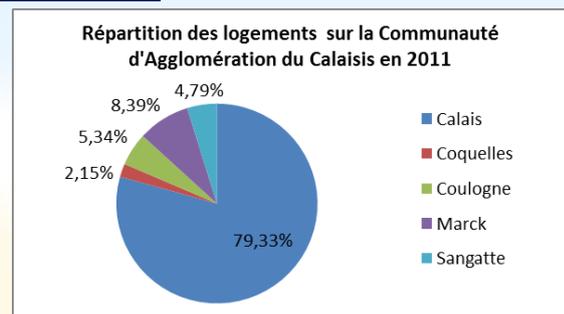
I.1) Structure du parc de logements et évolution

- Un Poids non négligeable de la ville de Calais dans la Communauté d'Agglomération

En 2011, on recense sur la Communauté d'Agglomération du Calais 45 774 logements soit une évolution de près de 12% sur la période 1999-2011.

La ville de Calais a un poids important dans l'agglomération puisqu'elle regroupe à elle seule 79% des logements de la Communauté d'Agglomération.

Certaines communes ont connu sur la période 1999-2011 des évolutions importantes de leur parc de logements : + 27,24% pour Marck et + 24,10% pour Sangatte entre 1999 et 2011. Cela étant corrélé à l'augmentation de la population sur ces deux communes : + 6,70% pour Marck et + 15,50% pour Sangatte sur la période 1999-2010.



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

Structure du parc de logements en 2011

2011	Logements vacants	Part des logements vacants en 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Total logements	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2011
Calais	3 766	10,37%	31 782	764	36 312	10,02%
Coquelles	43	4,37%	926	14	983	19,30%
Coulogne	91	3,72%	2 260	94	2 445	8,14%
Marck	145	3,78%	3 629	66	3 840	27,24%
Sangatte	157	7,16%	1 902	135	2 194	24,10%
CA du Calais	4 202	9,18%	40 499	1 073	45 774	11,99%
Pays du Calais	5 903	8,15%	64 408	2 126	72 437	16,00%
Région	144 458	7,78%	1 650 522	61 627	1 856 607	11,37%

Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

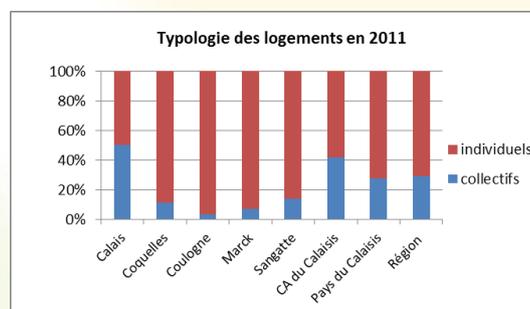
88,48% des logements sont des résidences principales sur la Communauté d'Agglomération du Calais. Les logements vacants représentent eux 9,18% du parc de logements. Leur part étant plus importante sur les communes de Calais (10,37%) et Sangatte (7,16%). Le phénomène de résidences secondaires est peu présent sur l'agglomération hormis sur la ville de Sangatte avec une part de 6,15%.

I.2) Caractéristiques et typologie des logements

- Un territoire fortement marqué par l'habitat individuel

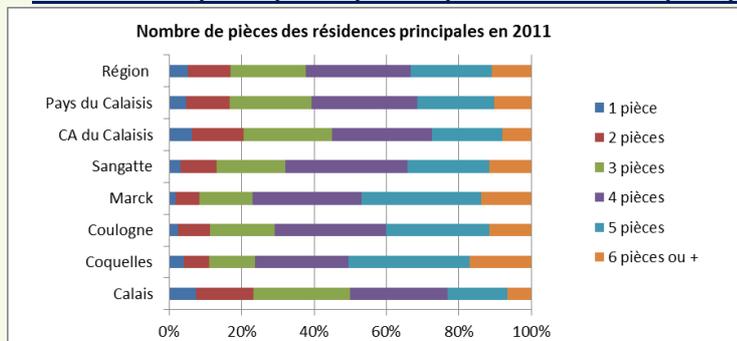
La maison individuelle est le mode d'habitat privilégié des habitants de la Communauté d'Agglomération du Calais (58% des logements et 61% des résidences principales en 2011 sont de type individuel).

Des disparités existent néanmoins entre la ville centre Calais, à 50% composée de logements individuels, et les communes périphériques avec des taux supérieurs à 86% de logements individuels.



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

- Un nombre de pièces plus important pour les résidences principales des communes périphériques à Calais



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

55% des résidences principales de la Communauté d'Agglomération du Calais ont 4 pièces ou plus (soit 7 points de moins que pour la région Nord-Pas-de-Calais).

La part des résidences principales comprenant 4 pièces ou plus est plus importante sur les communes périphériques que sur la ville de Calais.

45 774 logements

88,48% de résidences principales
9,18% de logements vacants
2,34% de résidences secondaires

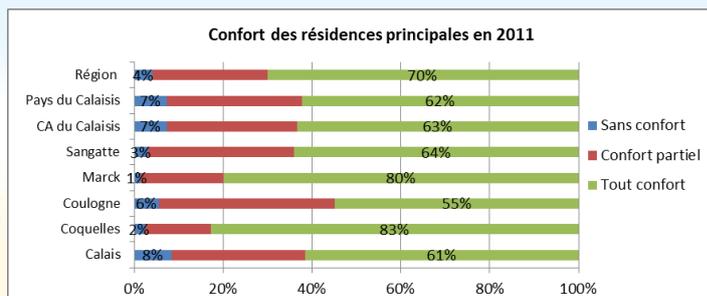
58% des logements sont individuels

1.3) Le confort des résidences principales

- **Une part plus importante de résidences principales « sans confort » sur la ville de Calais**

63,4% des résidences principales de la Communauté d'Agglomération disposent de « tout le confort » (contre 70,1% pour la région Nord-Pas-de-Calais) et **7,2% sont jugées comme inconfortables (4,1% pour la région Nord-Pas-de-Calais).**

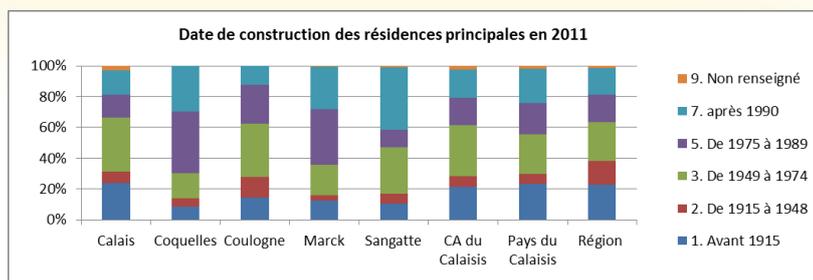
Cette absence de confort apparaît plus présente sur les communes de Calais (où 8,4% de résidences principales sont jugées comme inconfortables) et dans une moindre mesure sur la ville de Coulogne (5,5%).



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP

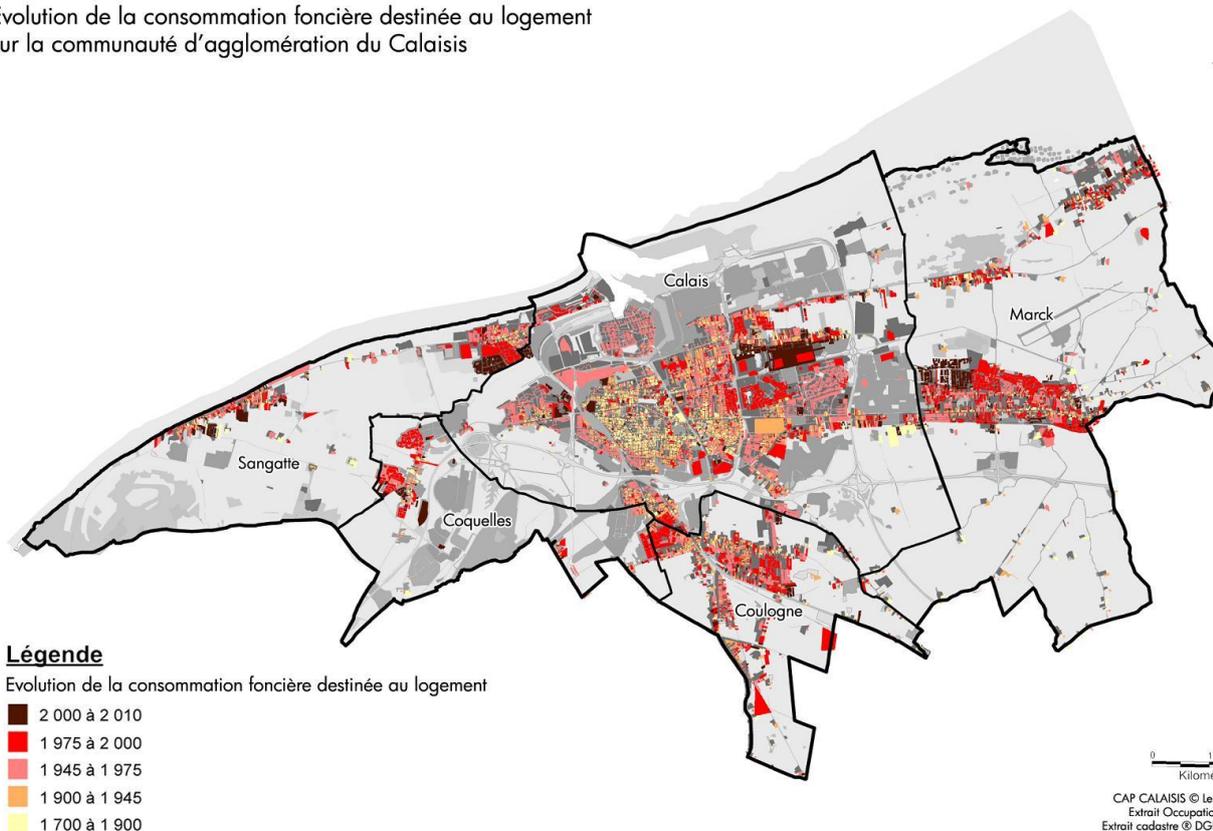
Cet état d'absence de confort peut s'expliquer notamment par un parc relativement ancien sur certaines communes. Les communes disposant d'un parc plutôt récent : Coquelles (70% du parc date d'après 1975), Marck (64% du parc date d'après 1975) concentrent une part plus importante de résidences principales avec « tout le confort ».

Le parc de logements apparaît plus ancien sur les communes de Coulogne et de Calais (plus particulièrement sur le centre-ville St Pierre où l'on retrouve de nombreuses maisons de maîtres). Les communes périphériques concentrent dans l'ensemble un parc plus récent : elles accueillent les nouvelles constructions et lotissements.



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP

Evolution de la consommation foncière destinée au logement sur la communauté d'agglomération du Calais



63,4% des résidences principales ont « tout le confort »

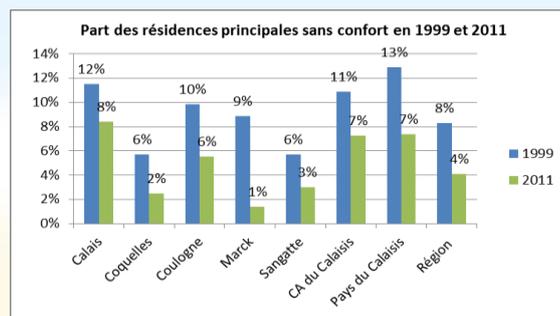
7,2% des résidences principales sont « sans confort » sur l'agglomération (4,1% pour la région)

8,4% des résidences principales sont « sans confort » sur la ville de Calais

Les différences de confort entre les communes de l'agglomération peuvent également s'expliquer par les différences de revenu médian existant entre la ville centre (revenu médian par UC de 13 470 euros en 2010) et les communes périphériques (revenu médian par UC supérieur à 17 800 euros).

Entre 1999 et 2011, la part des résidences principales « sans confort » a diminué passant ainsi de 11% à 7%.

C'est sur la ville de Marck que cette baisse a été la plus forte puisque ce taux a diminué de 8 points entre 1999 et 2011 pour arriver à 1% de résidences principales « sans confort » en 2011.



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

II Le parc de logements vacants

II.1) Evolution de la part des logements vacants

En 2011, 9,18% des logements sont vacants sur la Communauté d'Agglomération (contre 7,78% pour la région Nord-Pas-de-Calais). Entre 1999 et 2011, cette part a augmenté passant ainsi de 5,77% à 9,18% soit une hausse de 3,41 points contre 0,32 points pour la région Nord-Pas-de-Calais.

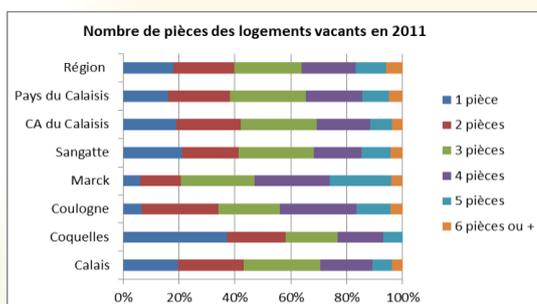
La part de logements vacants apparait particulièrement importante sur les communes de Calais (où l'on recense 10,37% de logements vacants) et de Sangatte (avec 7,16% de logements vacants).

II.2) Typologie et confort des logements vacants

- Des logements vacants disposant de moins de pièces que les résidences principales

Les logements vacants sur la Communauté d'Agglomération du Calais disposent en moyenne de moins de pièces que les résidences principales : 69% des logements vacants ont 3 pièces ou moins contre 45% pour les résidences principales.

Les logements vacants sont surreprésentés dans le parc collectif : 66% sont de type collectif.

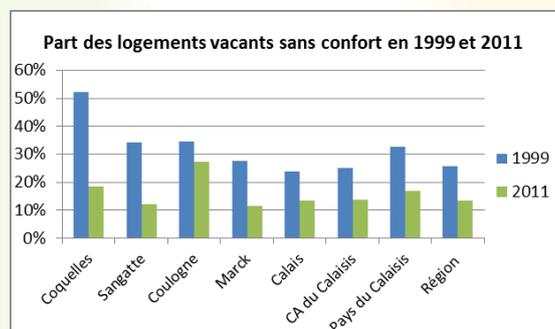


Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

- Un parc de logements vacants peu confortable sur quelques communes périphériques à Calais

En 2011, 13,6% des logements vacants sont « sans confort » contre 25,1% en 1999. Les raisons de la vacance semblent donc avoir changé.

On peut constater que malgré une part de logements vacants importante sur les communes de Calais et Sangatte, la part de logements vacants « sans confort » apparait plus faible que sur d'autres communes (respectivement 13,4% et 12,1%). Il s'agit là de taux bien inférieurs à ceux d'autres communes comme par exemple Coulogne où 27,5% des logements vacants sont « sans confort ».



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP

9,18% de logements vacants (7,78% pour la région Nord-Pas-de-Calais)

Des logements vacants à 69% constitués de 3 pièces ou moins

66% des logements vacants sont collectifs

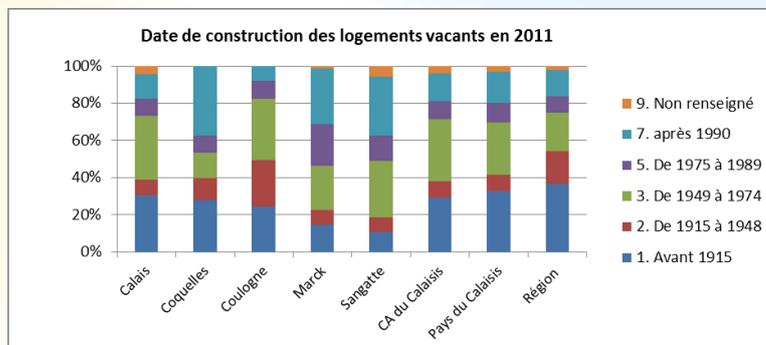
13,6% des logements vacants sont « sans confort »

D'autres raisons qu'une absence de confort peuvent donc expliquer cette vacance sur Sangatte et Calais : peut-être s'agit-il d'une vacance dite « conjoncturelle » (elle concerne les logements en attente d'un locataire ou d'un propriétaire).

Il peut également s'agir d'une vacance résultant d'une offre de logements de plus en plus importante (et ce comparée à la demande).

A l'inverse, la vacance structurelle résulte le plus souvent d'un parc vacant sans confort, souvent ancien. Ce parc est difficile à remettre sur le marché du fait du grand nombre de travaux à y réaliser (ces logements se rapprochant pour beaucoup du logement indigne). Des programmes aident à remettre en état, sur le marché ces logements : OPAH, PIG,...

Sur Coulogne, près de 50% des logements vacants ont été construits avant 1948, ce qui peut expliquer le taux élevé de logements vacants « sans confort » sur la ville : 27%.



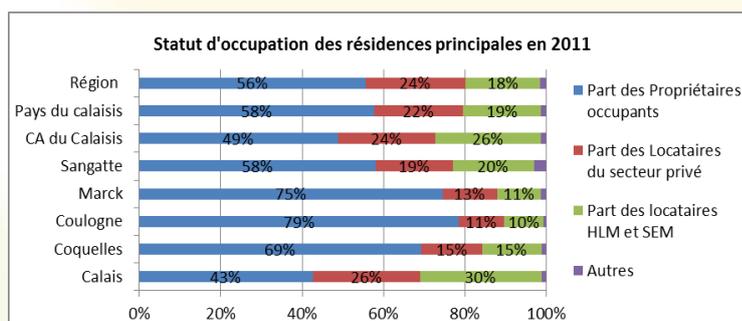
Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP

III Le parc social

III.1) Un territoire marqué par une surreprésentation des locataires du parc social

En 2011, **26,1% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc HLM ou SEM** (contre 18,5% pour la moyenne régionale) et 24% par des locataires du secteur privé.

Le statut d'occupation diffère d'une commune à une autre de la Communauté d'Agglomération du Calais : **les communes périphériques concentrant une part de propriétaires occupants plus élevée que sur Calais.**



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP

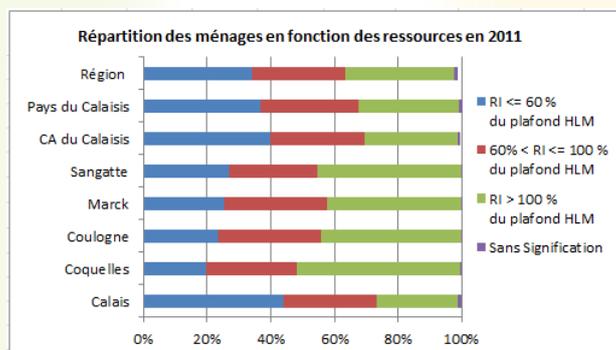
Cela peut entre autre être rapporté à la présence de ménages plus aisés dans les communes périphériques (revenu médian par unité de consommation supérieur à 17 800 euros en 2010) que sur la ville de Calais (13 470 euros).

Il est également à souligner que le parc est beaucoup plus récent dans les communes périphériques à Calais ce qui explique en partie ce phénomène.

III.2) Le niveau de revenus des ménages

69% des ménages de la Communauté d'Agglomération pourraient prétendre à un logement social (soit 6 points de plus que pour la région). Sur la ville de Calais cette part atteint même 73%.

40% des ménages de l'agglomération ont un revenu imposable inférieur à 60% du plafond HLM et peuvent donc prétendre à l'accès à un logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP

Un parc vacant plus ancien que celui des résidences principales

26,1% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc HLM ou SEM

49% de propriétaires occupants contre 55,6% pour la région

III.3) Une forte présence de logements locatifs sociaux sur la Communauté d'Agglomération du Calais et plus particulièrement sur la ville de Calais

Nombre de logements locatifs sociaux

	Nombre de logements locatifs sociaux				Logements locatifs sociaux loués ou proposés à la location	Part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales
	au 31/12/1999	au 31/12/2009	au 01/01/2011	au 01/01/2012		
Calais	9 516	9 982	10 065	10 211	10 029	31,56%
Coquelles	125	138	149	149	149	16,09%
Coulogne	159	178	175	179	175	7,74%
Marck	310	404	423	428	423	11,66%
Sangatte	258	422	438	436	436	22,92%
CA du Calaisis	10 368	11 124	11 250	11 403	11 212	27,68%
Pays du Calaisis	11 918	13 091	13 222	13 407	13 180	20,46%
Région NPC	306 752	396 278	398 376	406 895	397 015	24,05%

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - EPLS au 31/12/2009; 31/12/1999;
DREAL Nord-Pas-de-Calais - RPLS au 01/01/2011 ; 01/01/2012
FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP

Complément d'informations : L'article 55 de la loi SRU concerne les communes de Calais, Coulogne, Marck et Sangatte mais il y indique pour les deux communes n'atteignant pas les 20% de logements locatifs sociaux :

- 234 logements locatifs sociaux sur Coulogne (au 01/01/2012)
- 441 logements locatifs sociaux sur Marck (au 01/01/2012)

La différence du nombre de logements locatifs sociaux entre l'enquête RPLS et l'art 55 de la loi SRU s'explique en partie par un recensement différent de ces logements. Ainsi, le répertoire RPLS ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et les résidences sociales. A l'inverse, l'article 55 de la loi SRU les prend en compte et ce sous certaines conditions.

Ainsi, on peut remarquer plusieurs situations sur la Communauté d'Agglomération du Calais :

- Des **communes où la part des logements locatifs sociaux est supérieure à 20%** : Calais et Sangatte.
- Des **communes soumises à l'article 55 de la loi SRU n'atteignant pas les 20% de logements locatifs sociaux** : c'est le cas de Coulogne et de Marck. On peut néanmoins soulever les efforts faits par ces communes pour rattraper ce retard : financements de programmes immobiliers en locatif social, objectifs de logements locatifs sociaux annuels définis dans le cadre du PLH,...
- **Une commune non concernée par l'article 55 de la loi SRU** puisqu'elle n'atteint pas les 3 500 habitants : c'est le cas de la ville de Coquelles.

11 403 logements
locatifs sociaux au
01/01/2012

+10% de logements locatifs sociaux entre le 31/12/1999
et le 01/01/2012

2 communes concernées par
l'article 55 de la loi SRU :
Coulogne et Marck

Définitions et sigles

SIGLES

FILOCOM : Fichier des LOgements par COMmunes

HLM : Habitat à Loyer Modéré

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Plan Local de l'Habitat

SEM : Société d'Economie Mixte

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

DEFINITIONS

Logement (selon FILOCOM)

- **Sans confort** : ni baignoire, ni douche, ni wc.
- **Tout confort** : baignoire ou douche, wc et chauffage central.
- **Confort partiel** : les autres possibilités.

OPAH : Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et une ou plusieurs communes dont l'objectif est de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements.

PIG : Le Programme d'Intérêt Général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire.

Pour l'INSEE, une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Pour FILOCOM, les **résidences secondaires** sont pour partie des logements de vacances ou de week-end, pour partie de logements occasionnels.

Revenu médian par UC : Le niveau de vie médian est le revenu disponible après transferts, impôts et prestations sociales, par unité de consommation (UC), en deçà duquel se situe la moitié de la population de France métropolitaine.

Loi SRU : L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'**au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales**. (source : DREAL – NPC)

T1, T2, T3, T4, ... : correspond à la typologie du logement. Les chiffres correspondant au nombre de pièces hors cuisine, salle de bains, WC.

Logement vacant (selon FILOCOM) : Pour la DGI, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

La **vacance conjoncturelle** correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Il s'agit donc ici d'une vacance de courte durée.

La **vacance structurelle** se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne les logements proposés à la location ou à la vente, mais hors marché de fait car inadaptés à la demande : logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers défavorisés stigmatisés... Elle concerne aussi des logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logements pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire dans l'incapacité de gérer son bien (car trop âgé ou trop éloigné), ...

La vacance structurelle peut aussi correspondre à la disparition anticipée d'un logement avant sa destruction, c'est-à-dire qu'un logement peut être recensé comme vacant alors qu'il est en attente de démolition et donc transitoirement inoccupé.



Rédaction, conception graphique

Atelier d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Calaisis

Impression

Imprimerie I.C.O.

ISSN en cours

Communauté d'Agglomération du Calaisis

76, Boulevard Gambetta - BP 21 - 62101 Calais Cedex

Tél : 03 21 19 55 00

www.capcalaisis.fr

Sources de données



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Nord-Pas-de-Calais



VILLE
de
Calais



VILLE DE
COULOGNE



MARCK
EN CALAISIS

