



Contribution n°5

Plan Local de L'Habitat

Le territoire calaisien est confronté à un problème d'image tant sur le plan économique que sur celui du cadre de vie dont l'habitat est une des composantes. La vente des maisons de maître et leur découpage en appartements, logements souvent dans un très mauvais état, voire insalubres, a transformé de façon négative le centre de la principale commune de l'agglomération.

C'est à partir de ce constat alarmant que l'Agglomération du Calaisis a lancé son Programme Local de l'Habitat. Le travail s'est déroulé sur une année pour aboutir à un document reprenant un diagnostic, des orientations et un programme d'action.

Le Président de Cap Calaisis a sollicité l'avis du Conseil de Développement.

Celui-ci, réuni en commission et après présentation du dossier par les techniciens de la Direction des Territoires de Cap Calaisis, a élaboré le présent document.

Le diagnostic du Plan Local de l'Habitat fait notamment apparaître les évolutions suivantes sur l'agglomération du Calaisis :



Une baisse de la démographie et un vieillissement de la population.

Des difficultés de parcours résidentiel, entraînant un départ des primo-accédant vers les communes périphériques hors agglomération.

Des déséquilibres sociaux importants touchant une grande majorité des quartiers calaisiens.

trop rares implantations d'activités économiques nouvelles, ont provoqué le départ d'une partie des habitants, notamment des cadres. Les principaux emplois restant sont en majorité des emplois de service souvent peu qualifiés qui se traduisent par des faibles niveaux de revenus pour les salariés.



Point de vigilance

Si l'on sait qu'une grande partie des habitants, ayant un revenu au niveau du plafond de ressource, loge dans le parc privé, le diagnostic apporte peu d'informations précises sur l'état de ce parc.

Il est constaté que la mixité sociale, recherchée au fil des années, n'a pas apporté le dynamisme escompté. L'évolution s'est traduite en une paupérisation croissante des quartiers. Les primo-accédant les ont fuis.

La concentration de population, impactant sur l'image extérieure, a provoqué une stigmatisation du centre-ville.

Cette concentration n'a pas pour seule cause les logements PLAI, elle est aussi fortement liée à la mise sur le marché locatif, par des bailleurs privés, d'immeubles qui ont été découpés pour loger un maximum de locataires.

L'arrêt des entreprises, la baisse des effectifs, les plans sociaux, les délocalisations, les

Point de vigilance

La jeunesse des primo accédant impacte sur les ressources disponibles qui deviennent insuffisantes. Les chiffres présentés n'intègrent pas la crise et les problèmes d'accès au crédit. Il faut intégrer ce paramètre dans le schéma à venir. Accession à la propriété, oui mais avec quels moyens ?

Le Plan Local de l'Habitat présenté met l'accent sur la nécessité de densifier le centre de l'agglomération. Ainsi, sur la ville de Calais, il est proposé 30





logements à l'hectare. Cette densité permet d'économiser de l'espace agricole. En effet ce sont plus de 3.000 ha de terres agricoles qui sont perdues tous les ans sur le Pas-de-Calais au profit du logement.

banisation et la fuite des ménages les plus aisés de l'hyper-centre de l'agglomération.

Pour redynamiser le territoire, il faudra mettre en conjonction l'habitat, l'économie et l'environnement. Ainsi, il serait nécessaire de développer une offre pavillonnaire sur la ville de Calais. Celle-ci n'existant pas pour l'instant, cela intensifie l'attractivité de l'offre en milieu rural.

Sans préciser la localisation des futurs logements, le Plan Local de l'Habitat ambitionne d'améliorer la qualité des logements notamment à travers la création d'éco quartiers. La hausse en qualité de l'habitat, liée à une amélioration des espaces publics doit permettre de concurrencer la périurbanisation.

Les programmes ne peuvent viser les seuls retraités ou transformer Calais en base arrière des salariés Lillois ils doivent stabiliser une population locale. Reste posé le problème de la capacité financière des futurs acquéreurs non seulement pour rendre ces programmes immobiliers viables, mais pour mobiliser un pouvoir d'achat susceptible de régénérer l'activité du Centre ville de Calais.



Point de vigilance

Encore faut-il que cette protection de l'espace agricole ne soit pas contredite par une pratique, sinon des agriculteurs directement, tout au moins des propriétaires des terres agricoles. Remarquons que pour qu'il y ait acheteur, il faut qu'il y ait vendeur. Les promoteurs immobiliers accentuent ainsi la périur-

Point de vigilance

S'il y a nécessité de renforcer l'habitat de qualité au centre de ville de Calais, ne faut-il pas diminuer le nombre de logements prévus sur les autres communes de l'agglomération ?

Eviter des concurrences entre projets immobiliers dans le périmètre de la Communauté, voire au-delà.

Un travail important doit aussi être effectué sur les quartiers dit prioritaires. En effet les ménages préfé-

rent se loger en centre-ville plutôt qu'au beau-Marais par exemple, en invoquant le manque de qualité des logements.

Si l'ensemble des problématiques sur le logement ont été abordées dans le document, un travail plus fin sur des publics spécifiques aurait pu être effectué. Ainsi une réflexion autour de programmes mixtes intergénérationnels aurait pu être proposée, avec une vraie question sur la diversité et la mixité des publics au sein des quartiers pour éviter les quartiers de relégation.

Le Plan Local de l'Habitat propose de travailler sur des programmes para hôtelier pour accueillir des populations de préretraités à retraités. Mais y a-t-il un vrai besoin ?

Point de vigilance

Le Conseil constate que le territoire de l'agglomération génère de nombreux contrats de courte durée, contrats d'apprentissage, stagiaires, apprentis en alternance, personnes en formation ou sur chantier (Port 2015). A cet effet, il reste nécessaire de travailler sur les logements d'accueil provisoire.

Si sur l'hébergement social d'urgence, les objectifs sont atteints à l'heure actuelle, il se pose la question de l'humanisation (qualitatif) des logements.

rent se loger en centre-ville plutôt qu'au beau-Marais par exemple, en invoquant le manque de qualité des logements.

De manière contradictoire, ils vont privilégier le Centre ville de Calais, alors que les logements y sont parfois insalubres.

Il y a donc un vrai travail à faire sur la réhabilitation des logements à l'image de ce qui a pu être impulsé au travers de l'ANRU.

Le territoire du Calaisis est soumis au risque de submersion marine. Ainsi, il n'est pas prévu de nouveaux types d'habitat prenant en compte cet aléa naturel.

Pour finir, devant le nombre important d'aides pouvant être attribuées par l'intercommunalité, a-t-il été envisagé les moyens d'éviter la course au premier arrivé premier servi ?

Pour tout contact

Conseil de Développement
de l'Agglomération du Calaisis
76, boulevard Gambetta - 62100 CALAIS
Tél : 03.21.19.55.60 - Fax : 03.21.19.55.09
conseildedeveloppement@agglo-calais.fr



Contribution n°1 : Cahier d'acteur Port 2015
Contribution n°2 : Diagnostic du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Calaisis
Contribution n°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Calaisis
Contribution n°4 : Projet d'Excellence Territorial