

Contribution n°12

A l'occasion du renouvellement du Plan Local de l'Habitat, il a été présenté au Conseil de Développement, le diagnostic réalisé à cette occasion. A la suite le Conseil produit la présente contribution afin d'alimenter les débats qui se tiendront durant la phase d'écriture des objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Démographie

Le territoire reste attractif, malgré une légère baisse démographique dans les années 2000.

Des opportunités démographiques liées aux projets économiques du territoire et en périphérie, notamment le 17.000 emplois attendus à Gravelines lors de la création des usines de batteries.



Le territoire se doit d'être prêt à accueillir ses populations.

Le territoire a donc 4 ans pour proposer de nouvelles offres foncières et pour trouver les financements des projets d'habitats.

On constate une fuite des populations jeunes, ce sont une perte de forces vives pour le territoire, obligeant les entreprises à recruter de plus en plus loin. Il faut donc pouvoir proposer des

Plan Local de l'Habitat Comment habiter demain

logements attractifs aux jeunes actifs, comme des appartements avec des grands balcons.

Habitat

Le prix du foncier est encore attractif, notamment sur les communes rurales à l'ouest du territoire et il existe des disponibilités foncières présentes au sein des tissus urbains des communes.



Toutefois, il y a toujours une tendance marquée à la périurbanisation, avec la construction encore bien présente de lotissements qui sont consommateurs d'espaces.

Habiter à Calais

Il existe un habitat ancien sur le territoire qui est non qualitatif et qu'il faut donc retravailler.

Les familles souhaitant arriver sur Calais, demandent une certaine qualité de vie. Trouver un appartement dans l'hyper centre est très difficile, poussant ces familles à se loger sur l'extérieur.

Il convient donc de se demander quel type de famille, le territoire souhaite-t-il accueillir ?

Il faut être en capacité d'attirer des investisseurs sur les zones foncières les plus qualitatives, soit au bord de l'eau (canaux, bassins...). Ainsi Dunkerque a su redynamiser son immobilier avec des sites en bord de bassins, attirant les promoteurs de la région lilloise. La possibilité d'offrir de tel lieu sur le territoire permettrait d'attirer des promoteurs extérieurs et faire entrer des réseaux bancaires.



Créer une jonction entre Calais Nord et la Plage par la construction de grands appartements de type F3 à F5 avec balcons serait un véritable enjeu de développement pour le territoire.

Actuellement le prix de revient pour un appartement standard est de 3.200 € le m². Il est très difficile de vendre à ce prix sur Calais, il serait nécessaire de vendre à moins de 2.800 € le m², mais cela n'équilibre pas le foncier. Les derniers immeubles neufs sont donc des constructions des bailleurs sociaux et non de promoteurs privés.

Le territoire du Calaisis et notamment le centre-ville de Calais comporte de nombreuses friches industrielles à

dépolluer, frais s'ajoutant au coût de la construction, rendant tout équilibre budgétaire impossible.

La collectivité doit, à travers les Fonds Friches, proposer aux promoteurs des terrains déjà dépollués à des prix compétitifs.

Sur la ville de Calais se pose toujours la problématique du logement indigne couplée à un problème de réglementation énergétique. Il faut pouvoir proposer aux jeunes des logements à la revente et leur apporter une aide pour valoriser leur logement (façades, peintures des logements ...).

Habiter en périphérie de Calais

Plusieurs questions se posent sur la périphérie rurale de Calais :

- Quel développement pour les territoires ruraux ?
- Quel devenir avec l'objectif des ZAN à 0m² d'artificialisation en 2050 ?
- Quelle forme d'habitat pour y répondre ?
- Comment gérer les problématiques de submersion marine ou d'inondation ?

Il paraît évident que le logement individuel neuf est amené à disparaître.

Si l'on tient compte des ZNIEFF, du Parc Naturel Régional et du SCoT, on peut penser que l'urbanisation future se fera sur Calais et sa première couronne et non en milieu rural.

Equipements

La commune de Calais est le pôle de regroupement des équipements scolaires, universitaires, culturels et de santé.

Toutefois, il manque encore de logements étudiants sur le territoire.

Il existe une offre culturelle diversifiée (conservatoire, école d'art, musées, théâtres, cinémas, médiathèque et bibliothèques, projet des Machines...), qui participe à l'identité et au rayonnement du territoire.

La végétalisation du Théâtre peut-être un tout supplémentaire pour l'attractivité.



Une faible densité de médecins généralistes ou de personnels médicaux en dehors de Calais et des communes principales.

Il y a un manque de diversité des équipements (culturels, scolaires, de santé) sur les communes rurales.

Tourisme

Il existe de nombreux atouts touristiques (tourisme de nature, patrimonial et culturel, sportif et de loisirs).

La reconstruction de Front de Mer est un véritable atout touristique pour le territoire. Le projet de construction d'un hôtel haut de gamme avec une écriture architecturale de qualité doit pouvoir attirer des personnes avec des plus hauts revenus.

Le secteur de la plage est ainsi très attractif, les logements s'y vendant très bien, avec malgré tout de plus en plus d'AirBnB

Il y a une bonne image touristique du territoire avec une situation géographique idéale (réseau routier, ferroviaire, portuaire, fluvial, aérien...), favorable au développement touristique du territoire.

Il y a des spécificités à valoriser (paysage littoral, vestiges des deux guerres, fortifications...).

Mobilité

Le territoire est bien desservi par des réseaux routiers, autoroutiers et ferroviaires structurants, et l'on trouve un réseau secondaire qui permet de mailler le territoire.

A contrario, cela entraîne des nuisances sonores liées aux infrastructures d'envergure sur le territoire.

Il convient de travailler avec la SNCF sur le renforcement de la ligne Calais - Gravelines dans la perspective de l'arrivée des nouvelles industries.



Attention, les constructions pavillonnaires en extérieur de Calais pose le problème de la vulnérabilité des ménages dépendants de la voiture avec la hausse du prix des carburants.

L'avenir, passant par la densification du centre ville de l'agglomération et de la première couronne, il faut

aménager au mieux les transports en commun pour faciliter les déplacements au sein de la zone pour éviter au maximum les déplacements en voitures.

L'enjeu est de pas freiner les déplacements courts et les liaisons entre communes.

Il faut travailler sur les liaisons douces pour se mettre en adéquation avec les attentes avec les nouveaux cadres.

De même ceux-ci souhaitent pouvoir se déplacer facilement en trains pour Lille ou Paris, il convient donc de travailler à l'avance les plans de mobilités avant les constructions.

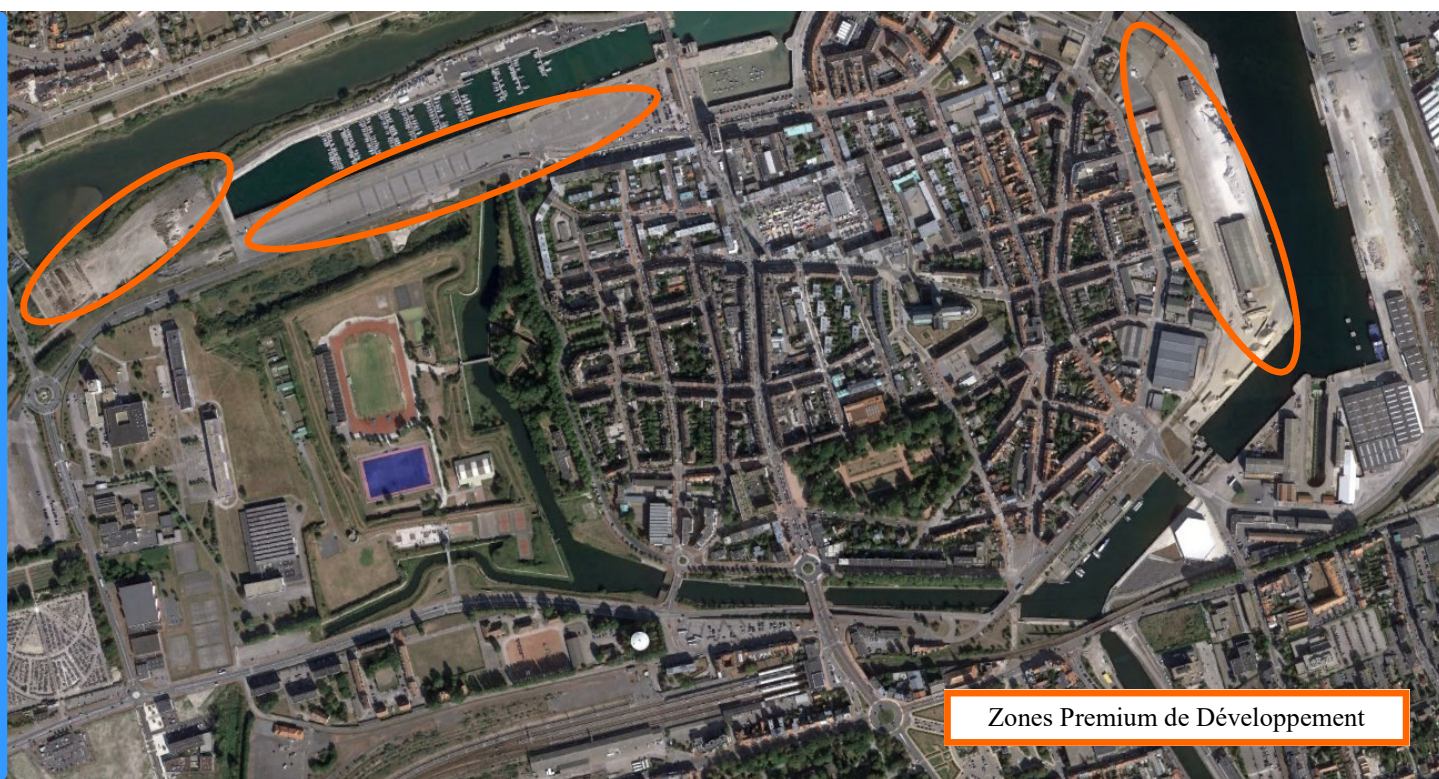
Télétravail

La crise COVID et la mise en place généralisée du télétravail a aussi changé la donne en terme d'habitat.

Il convient aujourd'hui d'avoir un territoire dit connecté (fibre, 4et 5G) et comme cité précédemment être en capacité de se déplacer vers les métropoles extérieures très facilement.

Cette demande est faite essentiellement par les jeunes actifs qui souhaitent aujourd'hui travailler autrement, en gardant une qualité de vie que le Littoral peut leur apporter.

Cela permettra aussi de répondre à une des problématiques citées précédemment, la perte des jeunes actifs calaisiens qui migrent en métropole.



Pour tout contact

Conseil de Développement
de l'Agglomération du Calaisis
76, boulevard Gambetta - 62100 CALAIS
Tél : 03.21.19.55.69 - Fax : 03.21.19.55.09
conseildedeveloppement@grandcalais.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
- Contribution n°5* : Plan Local de l'Habitat
- Contribution n°6* : Santé et Développement économique
- Contribution n°7* : « Port 2015 » Enquête publique
- Contribution n°8* : Courrier adressé à la Competition and Markets Authority - LONDRE
- Contribution n°9* : Projet de Territoire - Volet Culture
- Contribution n°10* : Projet « Destination Calais »
- Contribution n°11* : Intercommunalité et Territoire