

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

- > *Diagnostic Population - Habitat -
Développement économique -
Equipements et services - Numérique -
Occupation du sol*

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Communautaire de la
CAPSO en date du 24 Juin 2019

LE PRESIDENT



Francois DECOSTER



AGENCE
D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

SOMMAIRE

Préambule.....	7
Partie 1 - Population	9
Les grandes tendances d'évolution de la population.....	11
Les facteurs de croissance.....	15
L'évolution des ménages.....	20
L'évolution de la structure de la population	22
Un vieillissement inéluctable de la population	25
Partie 2 - Habitat	29
Les Caractéristiques générales du parc de logements	31
Une majorité de propriétaires occupants	36
Un parc locatif concentré dans le pôle urbain	39
La qualité du parc ancien	48
Les dynamiques des marchés immobilier et foncier	52
Partie 3 - Développement économique	57
Caractéristiques des emplois du territoire.....	59
La population active	63
Les déplacements domicile-travail.....	68
Les dynamiques économiques	72
Le commerce	76
Le foncier à vocation économique	96
Le tourisme.....	99
Partie 4 - Equipements et services.....	111
L'offre en services publics (hors scolaires)	113
Les établissements scolaires	115
L'offre de soins	116
Partie 5 - Numérique.....	119
Aménagement numérique - réseaux et desserte.....	121
Les équipements, usages et services.....	125
Partie 6 - Occupation du sol	127

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Population en 2012 (INSEE - RP 2012) .	11
Figure 2 : Évolution de la population depuis 1968 (INSEE – RP 2012)	12
Figure 3 : Évolution de la population depuis 1968 - indice base 100 (INSEE – RP 2012)	12
Figure 4 : Variation de la densité de population entre 1982 et 2006 (INSEE – RP 2012)	13
Figure 5 : Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)	14
Figure 6 : Évolutions des soldes naturel et migratoire depuis 1968 (INSEE – RP 2012).....	15
Figure 7 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel depuis 1968 (INSEE – RP 2012)	16
Figure 8 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)	16
Figure 9 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire depuis 1968 (INSEE – RP 2012)	18
Figure 10 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)	19
Figure 11 : Évolution du nombre de ménages depuis 1968 (INSEE – RP 2012)	20
Figure 12 : Comparatif des évolutions de la population et du nombre de ménages depuis 1968 - indice base 100 (INSEE - RP 2012).....	21
Figure 13 : Variation annuelle moyenne du nombre de ménages entre 1999 et 2012 (INSEE - RP 2012)	21
Figure 14 : Évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)..	22
Figure 15 : Part des ménages seuls en 2012 (INSEE – RP 2012)	23
Figure 16 : Part des couples avec enfant(s) en 2012 (INSEE – RP 2012)	23
Figure 17 : Évolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE - RP 2012)	24
Figure 18 : Population par grandes tranches d'âges (INSEE – RP 2012)	25
Figure 19 : Pyramide des âges (INSEE – RP 2012)	26
Figure 20 : Indice de jeunesse en 2012 (INSEE – RP 2012)	27
Figure 21 : Composition du parc de logements en 2013 (Filocom 2013)	31
Figure 22: Evolution des résidences principales entre 2003 et 2013 (Filocom 2003-2013)	32
Figure 23: Les constructions neuves entre 2004 et 2013 (Sitadel 2015)	33
Figure 24: Statuts d'occupation des logements en 2013 (Filocom 2013)	34
Figure 25: Les logements vacants en 2013 (Filocom 2013)	35
Figure 26 : Répartition par classes d'âge des propriétaires occupants en 2013 (Filocom 2013)	36
Figure 27 : Répartition par nombre de pièces des logements de propriétaires occupants en 2013 (Filocom 2013)	36
Figure 28: Part des propriétaires occupant leur logement depuis plus de 10 ans (Filocom 2013)..	37
Figure 29 : Répartition des revenus des ménages propriétaires occupants selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)	38
Figure 30: Le parc locatif en 2013 (Filocom 2013)	39
Figure 31: Le parc locatif privé en 2013 (Filocom 2013)	40
Figure 32 : Répartition par classes d'âge des ménages du parc locatif privé en 2013 (Filocom 2013)	41
Figure 33 : Répartition des ménages locataires du parc privé par ancienneté d'emménagement (Filocom 2013)	41
Figure 34 : Répartition du parc locatif privé par taille de logements (Filocom 2013).....	41
Figure 35 : Répartition des revenus des ménages du parc locatif privé selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)	42
Figure 36: Le parc locatif social en 2013 (Filocom 2013)	44
Figure 37 : Répartition par classes d'âge des ménages du parc locatif social en 2013 (Filocom 2013)	45
Figure 38 : Répartition des ménages locataires du parc social par ancienneté d'emménagement (Filocom 2013)	45
Figure 39 : Répartition du parc locatif social par taille de logements (Filocom 2013).....	46
Figure 40 : Répartition des revenus des ménages du parc locatif social selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)	46
Figure 41: Epoques de construction des résidences principales en 2013 (Filocom 2013)	48
Figure 42: Les résidences principales construites avant 1974 (Filocom 2013).....	49
Figure 43 : Epoques de construction des résidences principales selon le statut d'occupation en 2013 (Filocom 2013)	50

Figure 44 : Evolution du prix médian des maisons entre 2005 et 2011 sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF)	52
Figure 45 : Evolution du nombre de mutations concernant un appartement entre 2005 et 2011, sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF).....	53
Figure 46 : Evolution du prix médian du m ² des terrains à bâtir entre 2005 et 2011 sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF).....	54
Figure 47 : Emploi au lieu de travail en 2012 (INSEE - RP 2012)	59
Figure 48 : Variation annuelle moyenne de l'emploi entre 1999 et 2012 (INSEE - RP 2012)	60
Figure 49 : Évolution de l'emploi selon le secteur d'activité entre 1999 et 2012 (INSEE - RP2012) ...	61
Figure 50 : Répartition des emplois du pôle territorial de Longuenesse selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE - RP 2012).....	62
Figure 51 : Répartition des emplois occupés par les salariés (INSEE - RP 2012).....	63
Figure 52 : Répartition des salariés selon le temps partiel et le temps complet (INSEE - RP 2012)	64
Figure 53 : Part des salariés ayant un emploi précaire (INSEE - RP 2012)	64
Figure 54 : Taux de chômage en 2012 (INSEE - RP 2012)	65
Figure 55 : Revenu médian par unité de consommation en 2012 (INSEE - RP 2012).....	66
Figure 56 : Part des cadres et professions intermédiaires dans la population active en 2012 (INSEE - RP 2012).....	67
Figure 57 : Diplôme le plus élevé de la population de 15 ans ou plus (INSEE - RP 2012).....	67
Figure 58 : Part de la population de 15 ans ou plus étant diplômé de l'enseignement supérieur (INSEE - RP 2012)	68
Figure 59 : Flux domicile-travail internes (INSEE - fichiers détails)	69
Figure 60 : Les migrations domicile-travail du pôle territorial de Longuenesse vers les territoires voisins (INSEE 2012 - fichiers détails).....	70
Figure 61 : Les migrations domicile-travail depuis les territoires voisins (INSEE 2012 - fichiers détails)	71
Figure 62 : Création d'établissements entre 2006 et 2014 (INSEE - RP 2012).....	72
Figure 63 : Établissements actifs de 50 salariés ou plus (INSEE - RP 2012)	73
Figure 64 : Nombre de salariés dans les établissements actifs de 50 salariés ou plus (INSEE - RP 2012)	74

Figure 65 : Localisation de l'offre traditionnelle – hors garage auto (étude Cibles et stratégies 2015)	76
Figure 66 : Plancher commercial des grandes et moyennes surfaces de 300 m ² et plus en 2015 (Cibles et stratégies 2015).....	77
Figure 67 : Répartition du plancher commercial des GMS en 2015 par type (étude Cibles et stratégies)	78
Figure 68 : Hiérarchisation des polarités commerciales sur le pôle territorial de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015) ...	79
Figure 69 : Superposition des zones de chalandise des principaux pôles commerciaux (étude Cibles et stratégies 2015)	80
Figure 70 : Nombre de locaux vacants (AUD) - 2017	81
Figure 71 : Localisation de l'offre commerciale sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)	82
Figure 72 : Localisation des professionnels de santé sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)	83
Figure 73 : Localisation des équipements structurants sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)	83
Figure 74 : Analyse urbaine du centre de Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)	84
Figure 75 : Analyse urbaine du centre d'Arques (étude Cibles et stratégies 2015)	85
Figure 76 : Zone de chalandise primaire d'Arques (étude Cibles et stratégies 2015)	86
Figure 77 : Analyse urbaine du centre de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015) ...	87
Figure 78 : Zone de chalandise primaire de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015) ...	87
Figure 79 : Analyse urbaine du centre commercial Auchan Rives de l'Aa (étude Cibles et stratégies 2015)	88
Figure 80 : Analyse urbaine du pôle « la Bruyère » à Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015) ...	89
Figure 81 : Analyse urbaine du centre commercial « la Mélodie » à Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)	90
Figure 82 : Analyse urbaine du centre commercial « la Garenne » à Arques (étude Cibles et stratégies 2015)	91
Figure 83 : Analyse urbaine du centre commercial « le Val de l'Aa » à Saint-Martin-lez-Tatinghem (étude Cibles et stratégies 2015)	92
Figure 84 : Analyse urbaine du centre commercial « Noir Cornet / Fonds Squin / Château Cambronne » à Saint-Martin-lez-Tatinghem (étude Cibles et stratégies 2015)	93

Figure 85 - Tableau de synthèse de la stratégie commerce à l'échelle du Pays de Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)	94
Figure 86 : Zones d'activités au 1er janvier 2016 (AUD).....	96
Figure 87 : Etat d'occupation des zones d'activités au 1er janvier 2016 (AUD).....	97
Figure 88: Labels et reconnaissances d'intérêt touristique.....	100
Figure 89 - Offre en équipements et sites touristiques en 2016	101
Figure 90 - Fréquentation des équipements touristiques en 2014	102
Figure 91 - Sentiers de randonnées pédestres, équestres, VTT et cyclotouristiques	104
Figure 92 - Offre en hôtellerie de plein air et en aires de camping-cars au 1er janvier 2016	106
Figure 93 - Offre hôtelière au 1er janvier 2016..	107
Figure 94 - Offre en meublés de tourisme, chambres d'hôtes, gîtes de séjours et logements insolites au 1er janvier 2016	107
Figure 95 - Offre en restauration au 1er janvier 2016	109

Figure 96 - Répartition des services publics en 2015 (INSEE - BPE2015).....	113
Figure 97 - Répartition des équipements intercommunaux (AUD)	114
Figure 98 - Répartition des équipements scolaires du 1er degré (Rectorat de Lille)	115
Figure 99 - Répartition des médecins généralistes & des projets des maisons de santé pluridisciplinaires (AUD) - 2017.....	117
Figure 100 : Débit ADSL entrant.....	121
Figure 101 : Couverture par la technologie Radio	122
Figure 102 : Schéma directeur du très haut débit en Nord-Pas-de-Calais – Zone d'intention d'initiatives privées Déploiements prévus par Orange et SFR	123
Figure 103 : Couverture de la population en 4G par au moins un opérateur (mai 2015)	124
Figure 104 - Occupation du sol en 2015.....	130
Figure 105 - Evolution des espaces agricoles entre 2005 et 2015	131
Figure 106 - Evolution des espaces naturels et forestiers entre 2005 et 2015	132
Figure 107 - Evolution des espaces artificialisés entre 2005 et 2015.....	133

Préambule

.....

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le présent diagnostic du pôle territorial de Longuenesse vise à préciser les éléments de connaissance et les enjeux relatifs aux thématiques suivantes :

- Population,
- Habitat,
- Développement économique (dont commerce, tourisme et foncier à vocation économique),
- Equipements et services,
- Numérique,
- Occupation du sol (état en 2015 et évolution entre 2005 et 2015).

Partie 1

Population

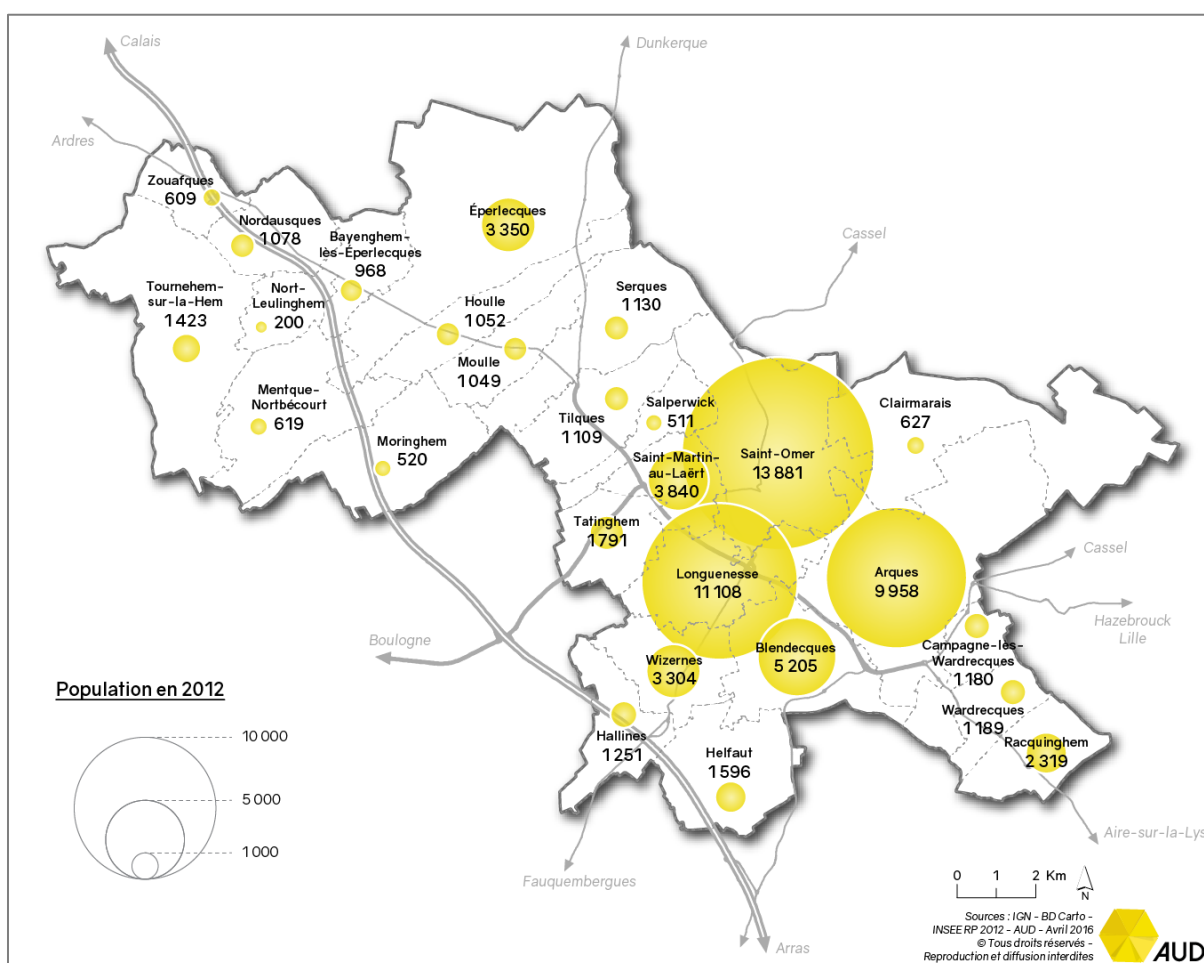
.....

1 Les grandes tendances d'évolution de la population

Selon les dernières données de l'INSEE, en 2012, le pôle territorial de Longuenesse comptait 70 867

habitants, soit 52,6% de la population du Pays de Saint-Omer.

Figure 1 : Population en 2012 (INSEE - RP 2012)



Globalement, le pôle territorial de Longuenesse se structure autour de son pôle urbain composé de 5 communes : Saint-Omer (13 881 habitants), Longuenesse (11 108), Arques (9 958), Saint-Martin-au-Laërt (commune déléguée de Saint-Martin-lez-Tatinghem, 3 840) et Blendecques (5 205). Trois autres communes atteignent les 2 000 habitants : Éperlecques (3 350), Wizernes (3 304) et

Racquinghem (2 319). Le nord-ouest du territoire est constitué de plus petites communes.

L'évolution de la population depuis 1968 montre que le pôle territorial de Longuenesse a connu une croissance démographique soutenue jusqu'aux années 1980, suivie d'un ralentissement dans les

années 1990 et d'une stabilisation de sa population depuis le début des années 2000.

En une quarantaine d'années, le pôle territorial de Longuenesse a gagné plus de 15 000 habitants, soit une évolution de 27,2%.

A titre de comparaison, l'augmentation de la population des Hauts-de-France sur cette même période a été plus faible.

Figure 2 : Évolution de la population depuis 1968 (INSEE – RP 2012)

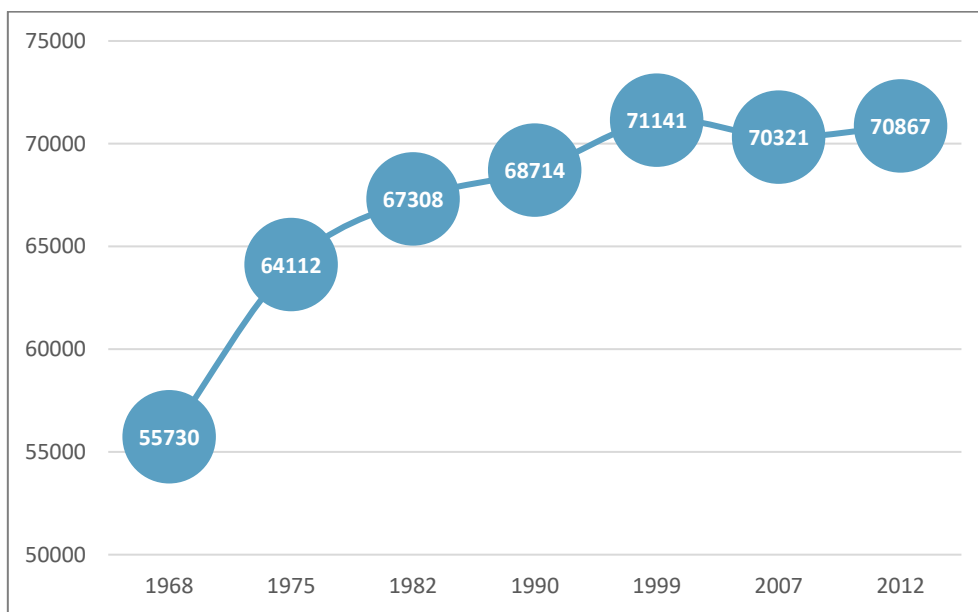
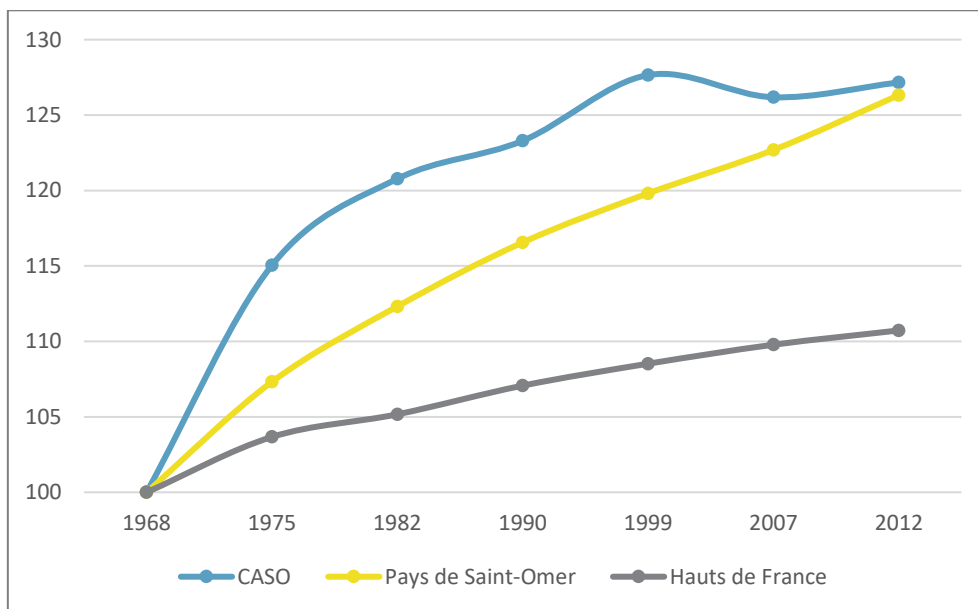


Figure 3 : Évolution de la population depuis 1968 - indice base 100 (INSEE – RP 2012)

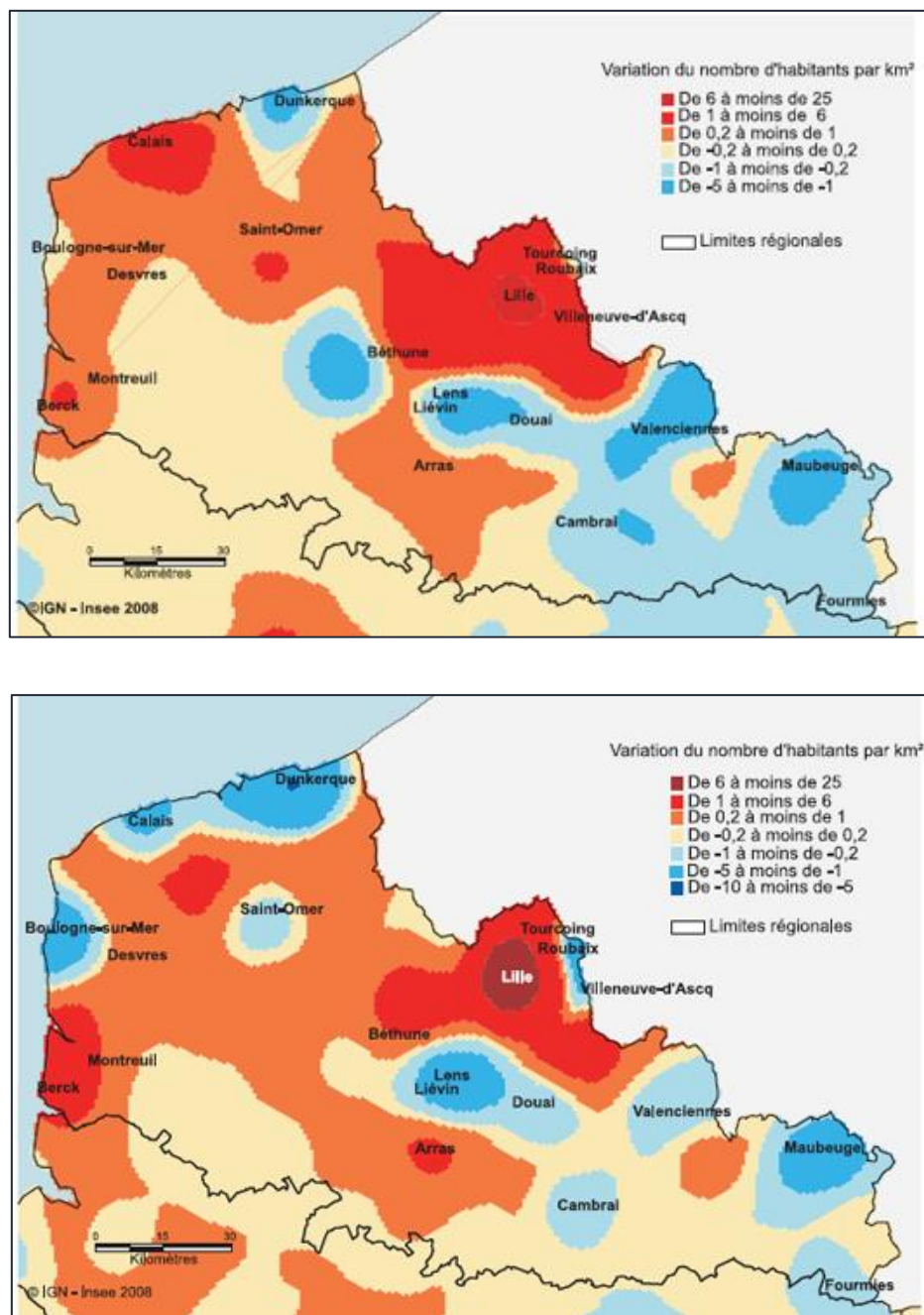


A l'échelle régionale, les centres urbains, à l'exception de la métropole lilloise et de l'arrageois, connaissent une dédensification de population.

En effet, alors que la variation du nombre d'habitants au km² était positive entre 1982 et 1999 sur le territoire, elle est en baisse sur la période la plus récente (entre 1999 et 2006).

Ce constat est le même dans la plupart des agglomérations régionales qui perdent de la population au profit des territoires ruraux limitrophes qui connaissent une importante croissance démographique.

Figure 4 : Variation de la densité de population entre 1982 et 2006 (INSEE – RP 1212)



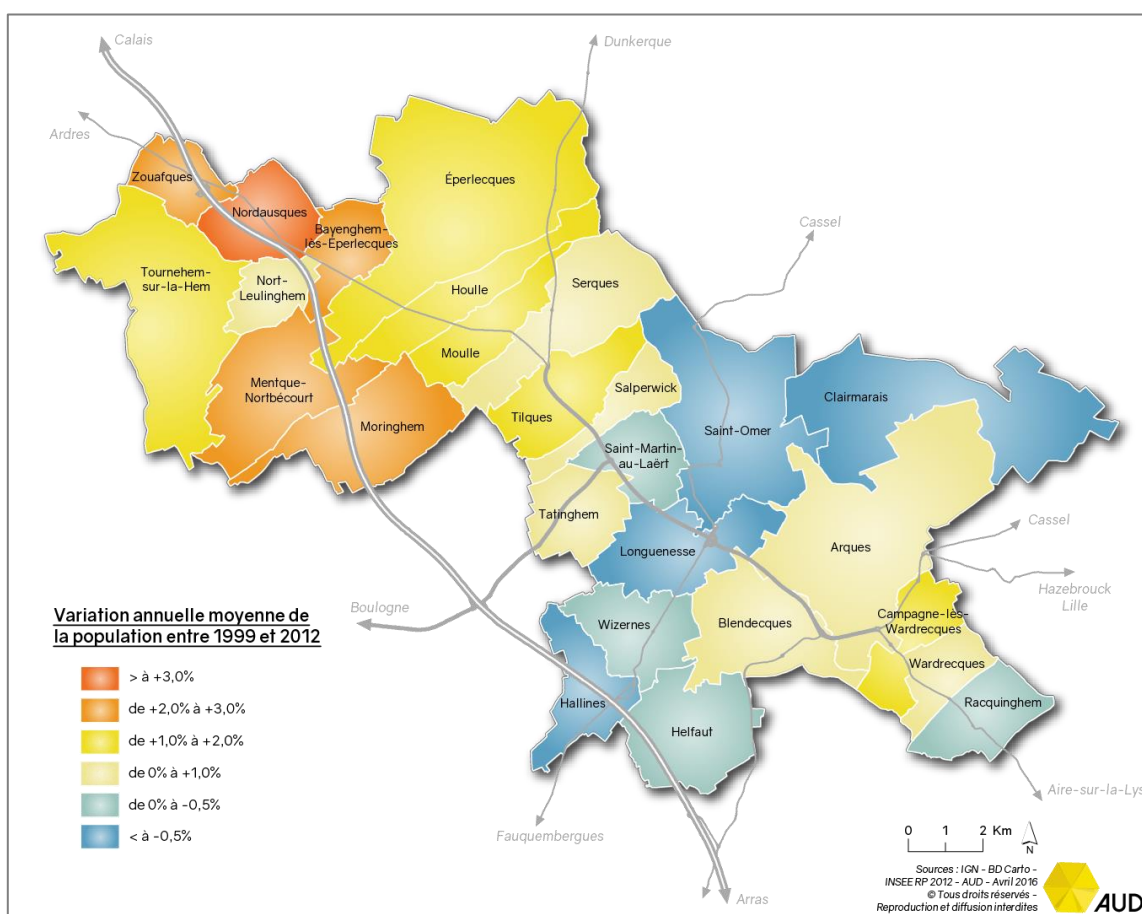
Cette tendance se confirme au sein même de l'agglomération audomaroise avec des rythmes de croissance contrastés. En effet, entre 1999 et 2012, les communes du pôle urbain et de la vallée de l'Aa ont perdu de la population. A l'inverse, les communes périurbaines ainsi que les communes situées sur la frange nord-ouest du territoire, le long de l'autoroute A26, ont gagné de la population.

Ainsi, le pôle territorial de Longuenesse a connu entre 1999 et 2012, une croissance annuelle moyenne de sa population stable (-0,03% par an)

avec une dédensification de son pôle urbain compensé par une dynamique démographique très positive de ses communes les plus rurales.

En valeur absolue, les communes d'Arques, Éperlecques et Nordausques sont celles qui ont gagné le plus d'habitants durant cette même période (respectivement +627, +465 et +445 habitants). A l'inverse, les 2 communes les plus peuplées du territoire ont chacune perdu plus de 1 000 habitants : Longuenesse (-1 410) et Saint-Omer (-1 866).

Figure 5 : Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)

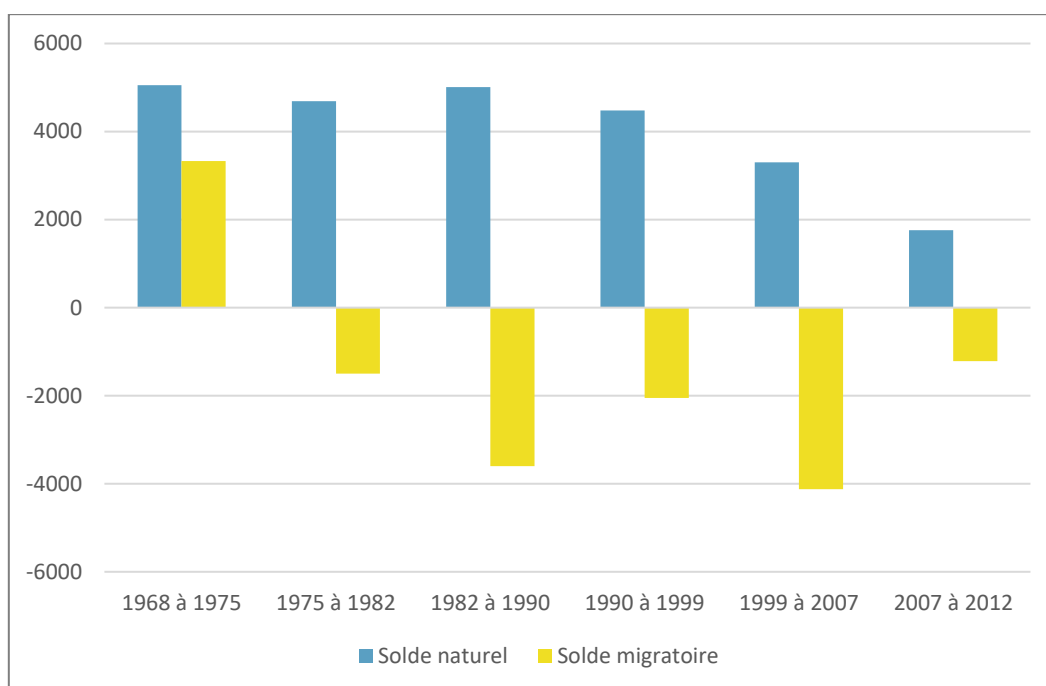


2 Les facteurs de croissance

L'évolution démographique observée à l'échelle du pôle territorial de Longuenesse est soutenue par un solde naturel¹ excédentaire mais en perte de vitesse

et par un solde migratoire² fortement déficitaire dans l'ensemble.

Figure 6 : Évolutions des soldes naturel et migratoire depuis 1968 (INSEE – RP 2012)



Ces 40 dernières années, la croissance naturelle a été le principal moteur de l'augmentation de la population du pôle territorial de Longuenesse. Toujours positif, le solde naturel s'est peu à peu érodé par un effet ciseau avec une baisse du nombre de naissances et une augmentation du nombre de décès due principalement au vieillissement de la population.

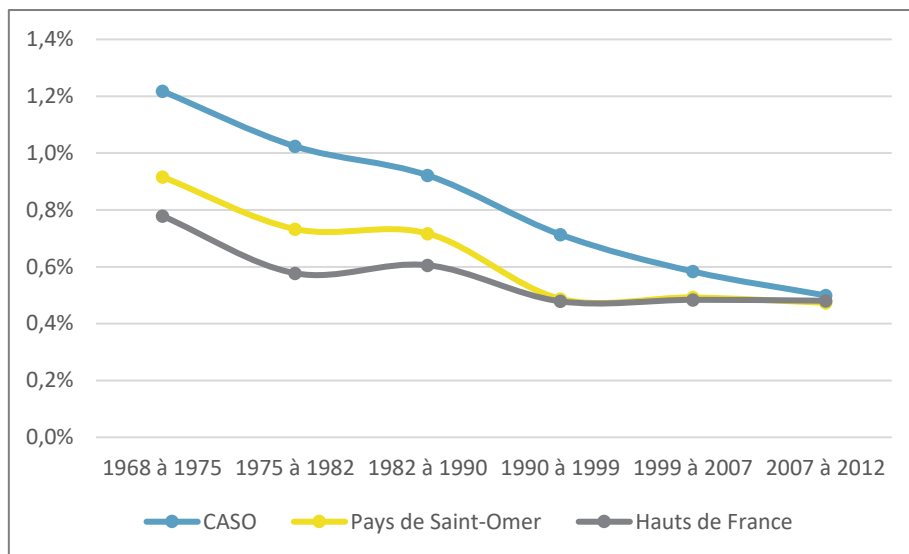
A titre de comparaison, la variation annuelle de la population du pôle territorial de Longuenesse due à son solde naturel a été largement supérieure à celles des Hauts-de-France et du Pays de Saint-Omer au début des années 1970. Néanmoins, cette dernière s'est érodée plus rapidement et a atteint le même taux de +0,5% par an sur la période la plus récente (2007 – 2012).

¹ Solde naturel : Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif. Source : INSEE.

² Solde migratoire : 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 au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. Source : INSEE.

Entre 1999 et 2012, le pôle territorial de Longuenesse a enregistré un gain de 5 065 habitants grâce à son solde naturel.

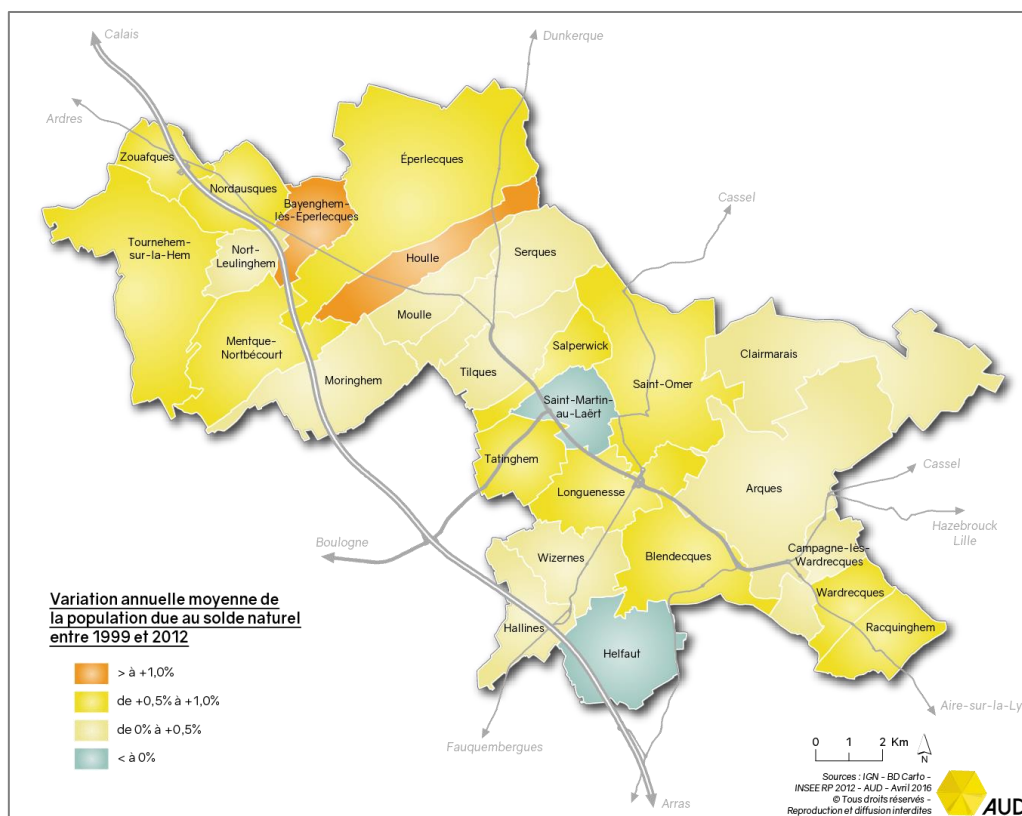
Figure 7 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel depuis 1968 (INSEE – RP 2012)



A l'échelle communale, l'évolution du solde naturel est restée relativement homogène. Seules les communes de Saint-Martin-au-Laërt (commune

délégée de Saint-Martin-lez-Tatinghem) et Helfaut se distinguent par un nombre de décès supérieur au nombre de naissances entre 1999 et 2012.

Figure 8 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)



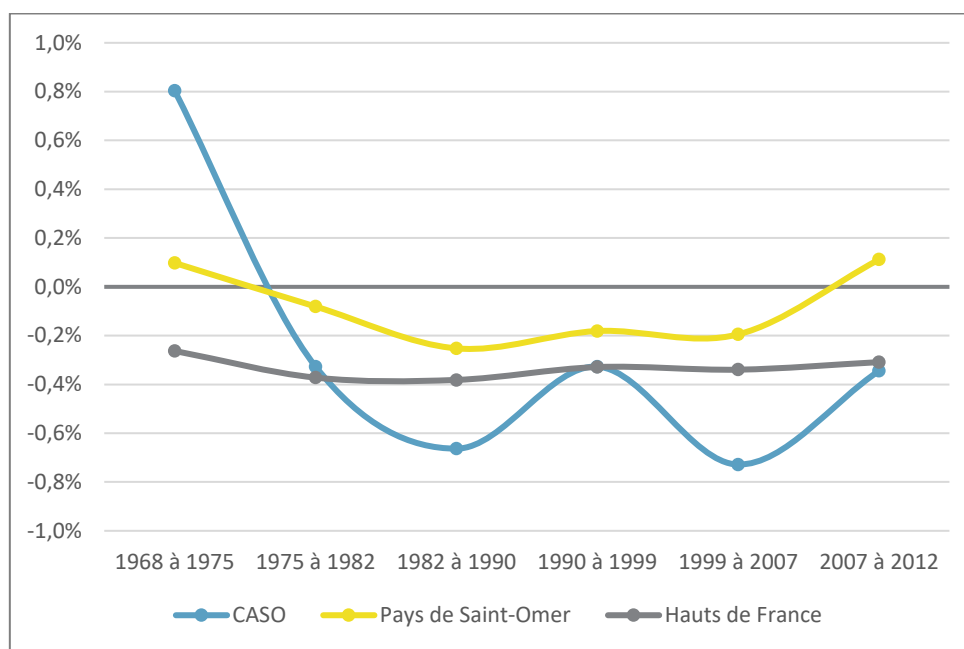
Depuis plusieurs années, le solde naturel excédentaire du pôle territorial de Longuenesse permet de compenser son solde migratoire fortement déficitaire.

En effet, alors que son solde migratoire culminait à +0,8% par an entre 1968 et 1975 (suite au développement des communes de Longuenesse,

Saint-Martin-au-Laërt et Arques), le pôle territorial de Longuenesse a connu depuis davantage de départs que d'arrivées sur son territoire.

Entre 1999 et 2012, le pôle territorial de Longuenesse a ainsi perdu 5 339 habitants, soit une perte plus conséquente que son solde naturel sur la même période (+5 065 habitants).

Figure 9 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire depuis 1968 (INSEE – RP 2012)

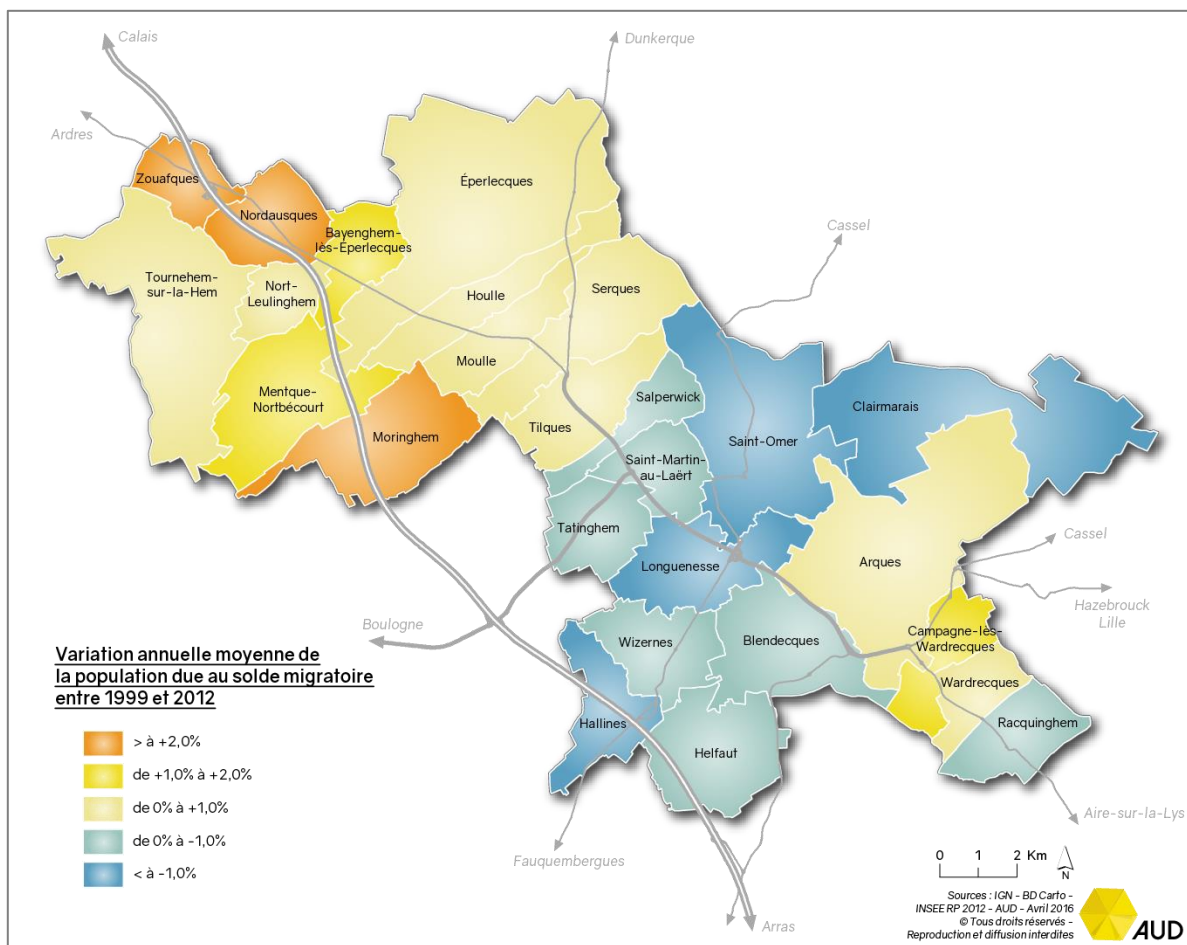


Néanmoins, des différences notables apparaissent entre communes. Hormis Arques, les communes du cœur urbain et de la vallée de l'Aa ont connu plus de départs que d'arrivées entre 1999 et 2012.

A l'inverse, les communes les plus rurales, situées à l'ouest du territoire ont connu une dynamique migratoire excédentaire, illustrant l'attractivité résidentielle de ces communes.

En valeur absolue, c'est la commune de Nordausques qui a attiré le plus de ménages avec un gain de +340 habitants entre 1999 et 2012. A contrario, les communes de Longuenesse et de Saint-Omer ont été fortement déficitaires, perdant respectivement 1 410 et 1 866 habitants.

Figure 10 : Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)



3 L'évolution des ménages

Une croissance soutenue du nombre de ménages

Alors que la population du pôle territorial de Longuenesse a légèrement diminué entre 1999 et 2012, le nombre de ménages a connu une progression sans précédent.

En 2012, le pôle territorial de Longuenesse comptait 29 271 ménages, soit une progression de +1,0% par

an par rapport à 1999 (25 854 ménages). En effet, sous l'effet des décohabitations, les ménages ont continué à augmenter alors que la population a baissé. Ces deux dynamiques témoignent de l'importance de leur prise en compte respective pour une approche prospective des besoins en logements.

Figure 11 : Évolution du nombre de ménages depuis 1968 (INSEE – RP 2012)

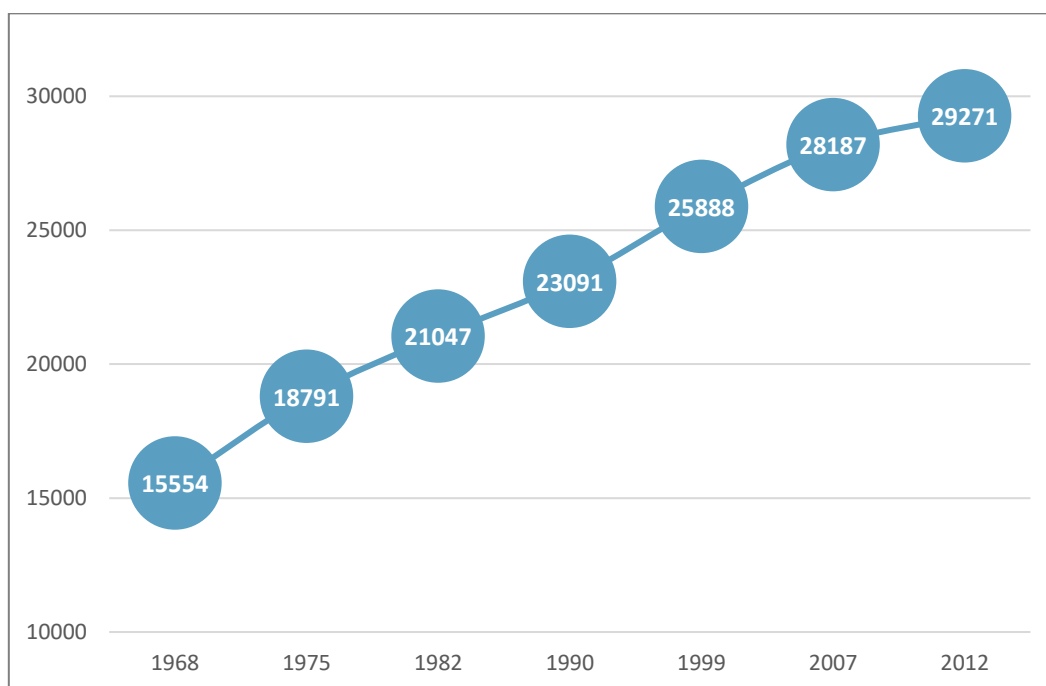
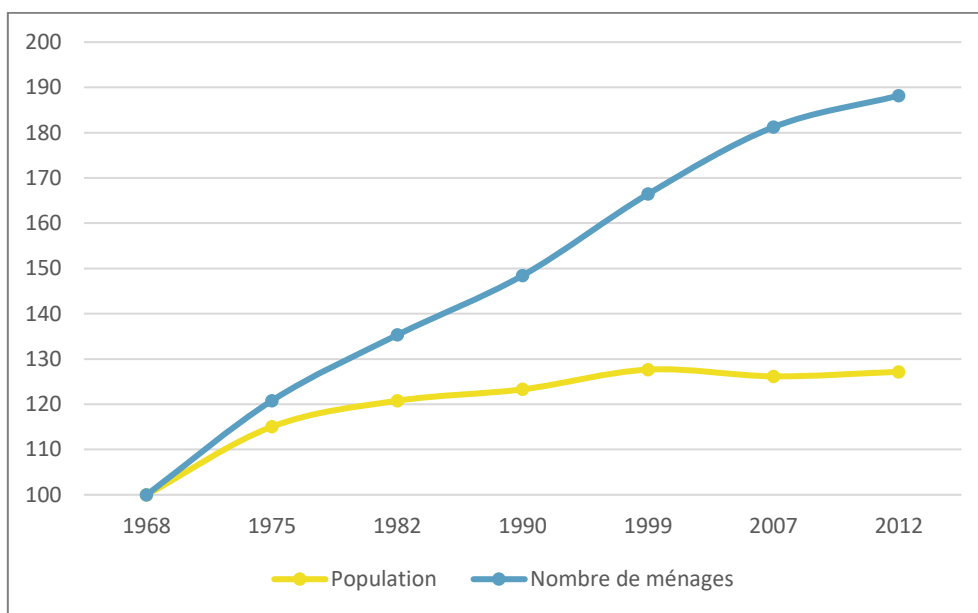


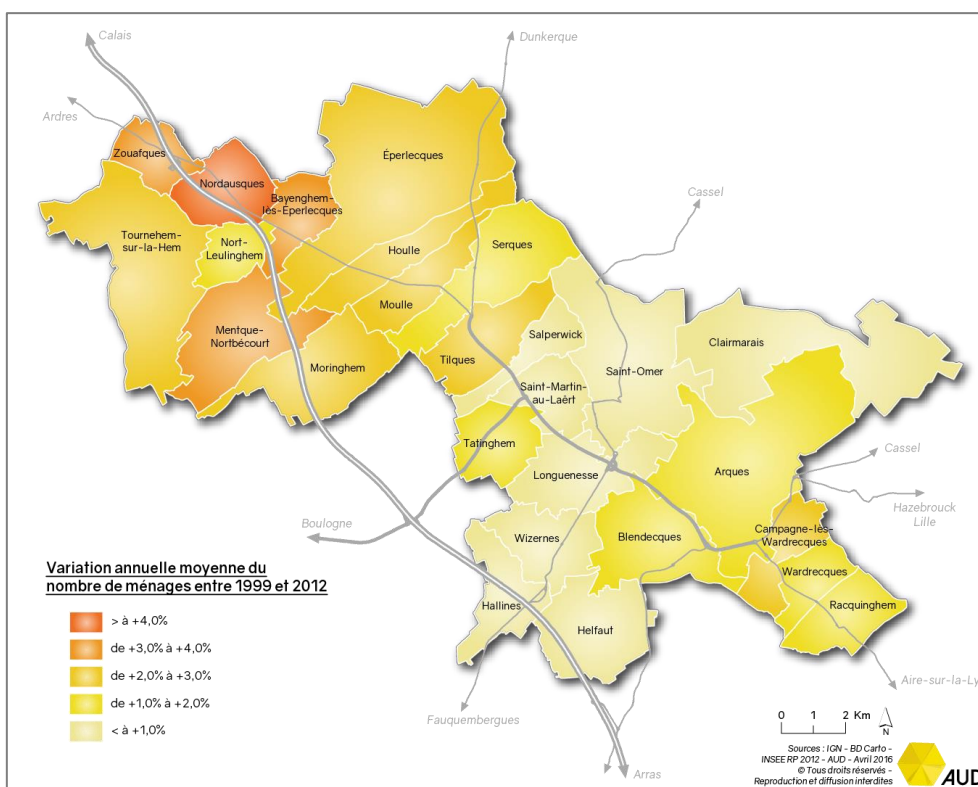
Figure 12 : Comparatif des évolutions de la population et du nombre de ménages depuis 1968 - indice base 100 (INSEE - RP 2012)



Cette augmentation du nombre de ménages est par ailleurs positive sur l'ensemble des communes du pôle territorial de Longuenesse. On observe

toutefois une plus faible croissance dans les communes de la vallée de l'Aa et du pôle urbain.

Figure 13 : Variation annuelle moyenne du nombre de ménages entre 1999 et 2012 (INSEE - RP 2012)



4. L'évolution de la structure de la population

DES MÉNAGES PLUS PETITS

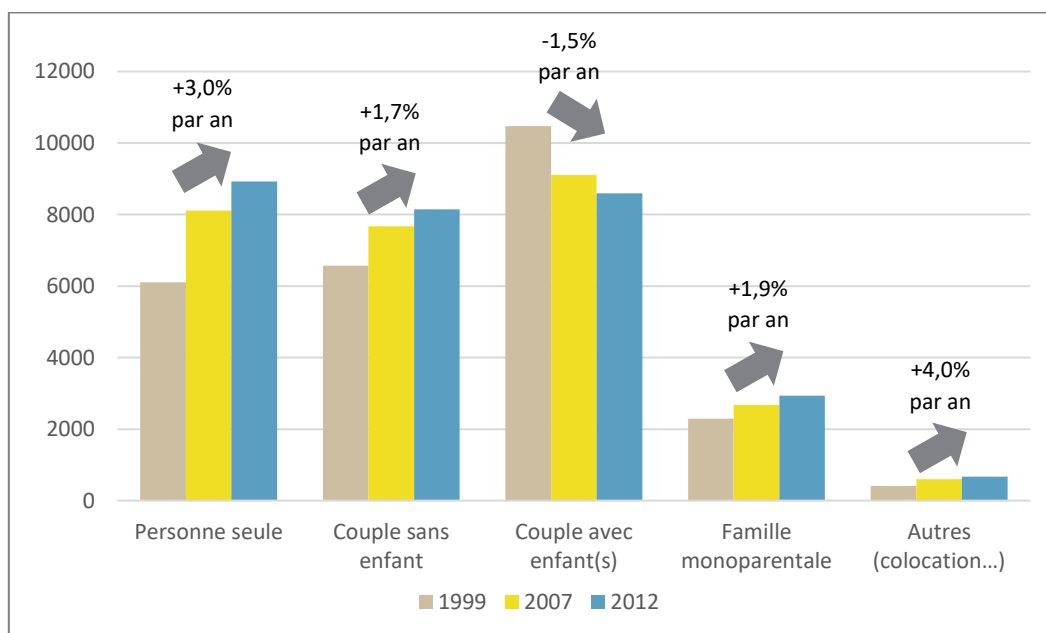
Si le pôle territorial de Longuenesse connaît une croissance du nombre de ménages importante, il convient de souligner que l'évolution quantitative s'accompagne d'une modification assez profonde de la structure de la population.

En effet, témoin des évolutions sociales et sociétales, la progression du nombre de ménages est plus souvent la conséquence de l'évolution des modes de cohabitation. Cette évolution est en effet de plus en plus importante tant sur le pôle territorial de Longuenesse que sur les territoires voisins en raison notamment de l'augmentation du nombre de divorces, du départ des enfants du foyer ou encore du veuvage.

Ainsi, ce sont les ménages d'une personne, les familles monoparentales et les couples sans enfant qui ont le plus fortement progressé entre 1999 et 2012 (respectivement de +3,0%, +1,9% et +1,7% en moyenne par an).

A l'inverse, les couples avec enfant(s) ont baissé de -1,5% en moyenne par an durant la même période, soit une perte annuelle moyenne de 145 couples avec enfant(s). Cette tendance est la même dans la plupart des territoires voisins, notamment dans l'ensemble des agglomérations régionales.

Figure 14 : Évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2012 (INSEE – RP 2012)



A l'échelle communale, on constate une part importante des ménages seuls dans les communes du cœur du pôle territorial de Longuenesse (46,9% des ménages de Saint-Omer sont des ménages

seuls). A l'inverse, la part des couples avec enfant(s) est plus importante dans les communes périurbaines.

Figure 15 : Part des ménages seuls en 2012 (INSEE – RP 2012)

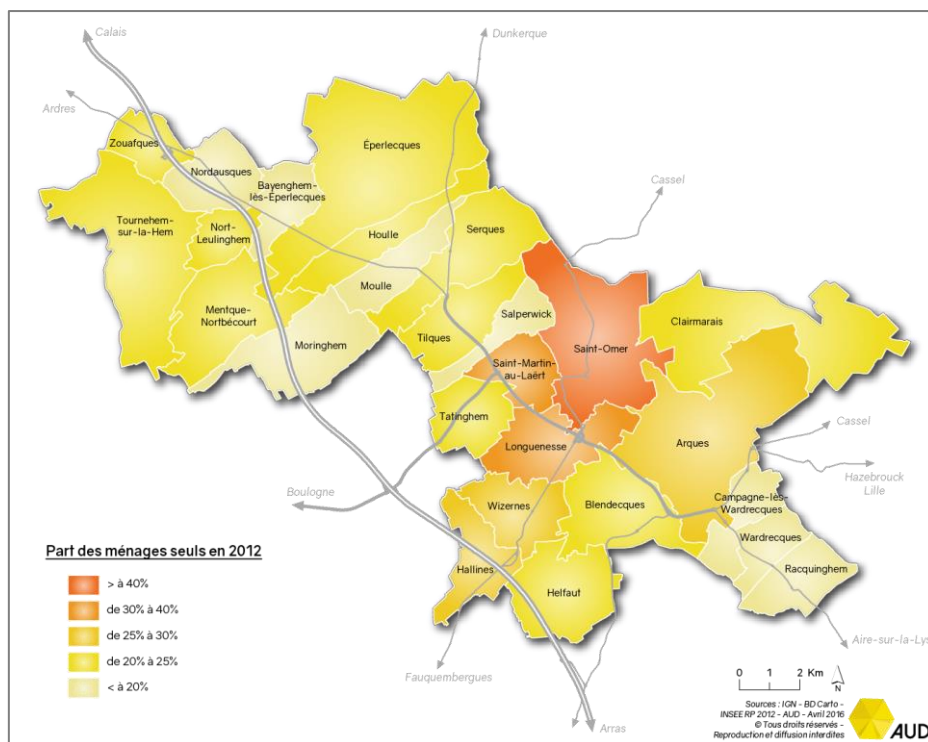
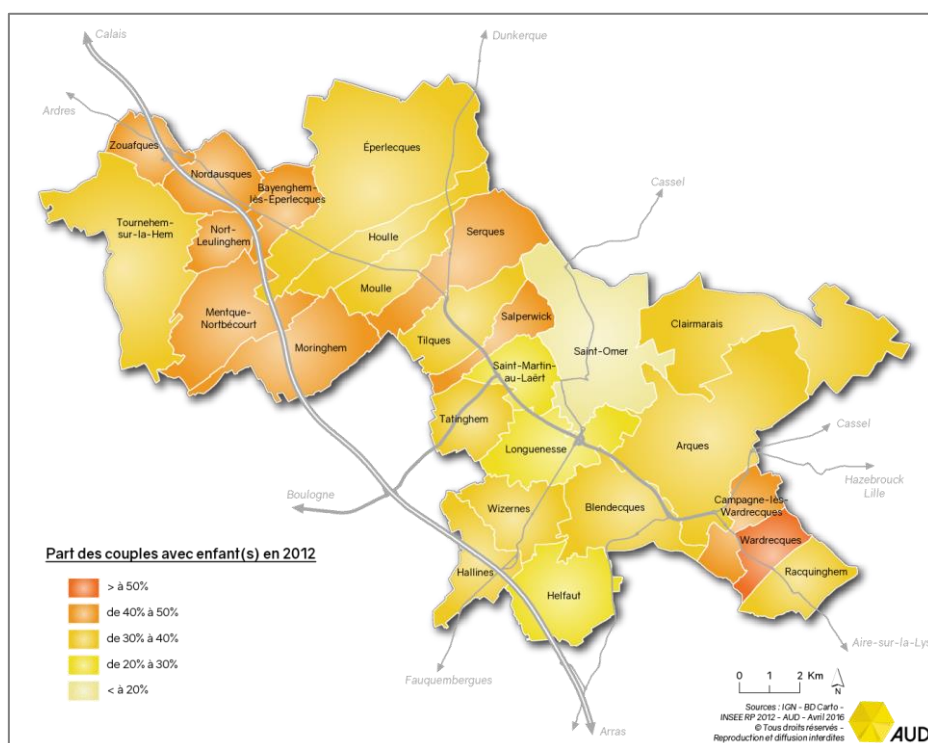


Figure 16 : Part des couples avec enfant(s) en 2012 (INSEE – RP 2012)

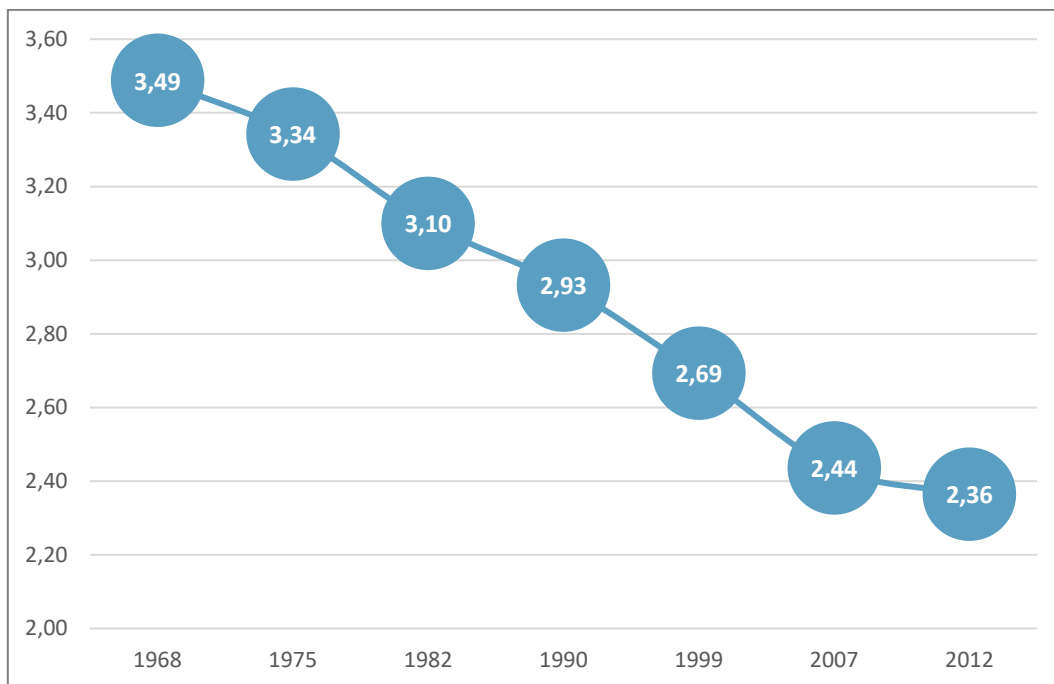


Par conséquent, le nombre de personnes par ménage est en baisse sur le pôle territorial de Longuenesse. Un ménage comptait en moyenne 3,49 personnes en 1968, il en compte 2,36 en 2012.

Ainsi, ce phénomène appelé « desserrement des ménages » s'explique par l'érosion des modes d'occupation traditionnels des logements en raison

notamment de la complexité accrue des parcours matrimoniaux et familiaux (divorces, recomposition familiale), et de l'installation en couple plus tardive des jeunes adultes. Cet ensemble de tendances sociétales, additionné à l'allongement de la durée de vie explique, pour l'essentiel, ce phénomène de fond.

Figure 17 : Évolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE - RP 2012)



5

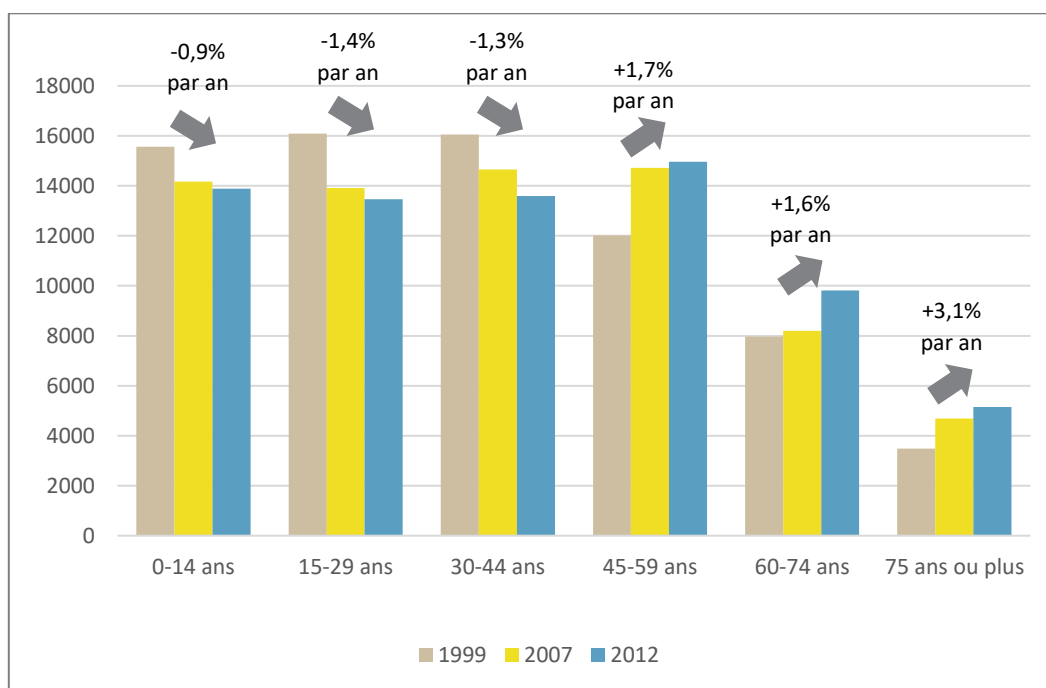
Un vieillissement inéluctable de la population

L'évolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2012 montre que le pôle territorial de Longuenesse est un territoire confronté à des perspectives de vieillissement importantes. En effet, avec l'arrivée des baby-boomers aux grands âges et la baisse des classes d'âges les plus jeunes, le vieillissement est inéluctable.

Les tranches d'âges de 45-59 ans, 60-74 ans et surtout les 75 ans ou plus, ont connu les plus fortes progressions depuis 1999 (respectivement +1,7%, +1,6% et +3,1% par an). Toutes les autres tranches d'âges, les plus jeunes, sont en perte de vitesse.

Ainsi, en 2012, plus d'1/5 des habitants du territoire était âgé de 60 ans ou plus ; ils sont 3 517 de plus qu'en 1999.

Figure 18 : Population par grandes tranches d'âges (INSEE – RP 2012)



Par ailleurs, l'analyse de la pyramide des âges permet d'esquisser une poursuite, voire une accélération de ce mouvement.

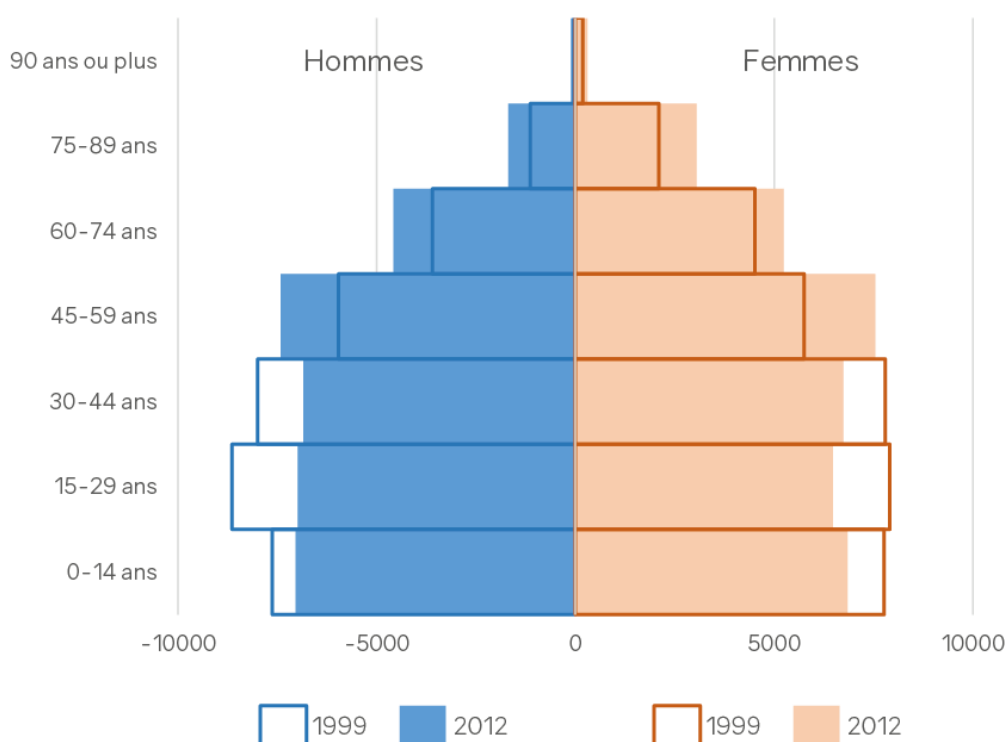
D'une part, le poids actuellement important des 45-59 ans contribuera à une progression notable des 3^{ème} et 4^{ème} âges au cours des décennies à venir.

D'autre part, la diminution des 15-29 ans observée depuis 1999 laisse présager une baisse du solde

naturel et par conséquent une diminution des moins de 20 ans.

Il est donc probable que le pôle territorial de Longuenesse connaisse dans les prochaines décennies un vieillissement de sa population, à la fois par le haut de la pyramide des âges avec une augmentation conséquente des personnes les plus âgées, et par le bas, avec une diminution des populations les plus jeunes.

Figure 19 : Pyramide des âges (INSEE – RP 2012)



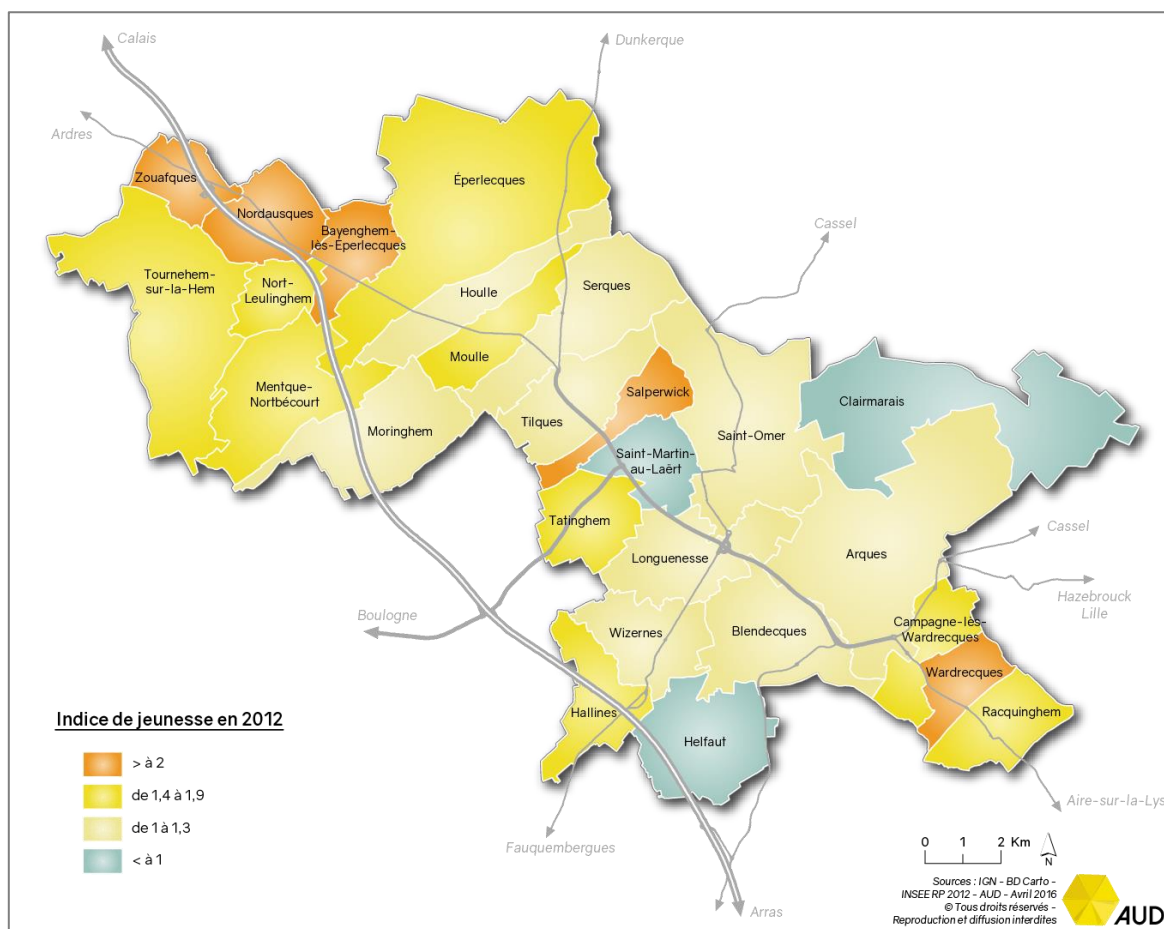
Néanmoins, si les perspectives démographiques sont très marquées par ce phénomène de vieillissement, le pôle territorial de Longuenesse reste un territoire relativement « jeune » avec un indice de jeunesse de 1,23, similaire à celui des Hauts-de-France (c'est-à-dire que le territoire compte 123 habitants de moins de 20 ans pour 100 de 60 ans ou plus).

Les communes de la frange ouest du territoire se caractérisent par un indice de jeunesse élevé

(supérieur à 1,4), comparativement aux communes de la vallée de l'Aa où le ratio est plus équilibré entre les moins de 20 ans et les 60 ans ou plus.

Par ailleurs, 3 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1 : Clairmarais, Helfaut et Saint-Martin-au-Laërt. Dans ces communes, le nombre de personnes ayant 60 ans ou plus est plus important que le nombre de personnes ayant moins de 20 ans.

Figure 20 : Indice de jeunesse en 2012 (INSEE – RP 2012)



ENJEUX

- Une population en augmentation continue entre 1968 et 1999 mais depuis, le nombre d'habitants se stabilise. Sur cette dernière période, le solde naturel excédentaire a permis de compenser un solde migratoire fortement déficitaire, et au sein du territoire, le pôle urbain et la vallée de l'Aa ont perdu des habitants. Ces tendances témoignent du phénomène de périurbanisation et de perte de dynamisme des agglomérations et centres urbains en Région.
- Un nombre de ménages en constante augmentation avec en parallèle, un nombre de personnes par ménage en baisse continue. Le pôle territorial de Longuenesse est ainsi touchée par un phénomène global de décohabitation ou de desserrement des ménages, particulièrement fort sur le pôle urbain.
- Un vieillissement engagé et inéluctable de la population mais un territoire encore relativement jeune, en particulier pour les communes situées à l'ouest du territoire.

Partie 2

Habitat

.....

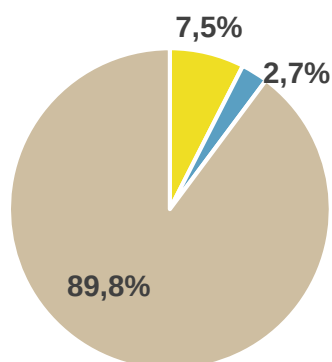
1

Les Caractéristiques générales du parc de logements

L'évolution du nombre de logements

33 065 logements étaient comptabilisés en 2013 sur le pôle territorial de Longuenesse, contre 27 754 en 2001, soit une augmentation de 19.1% du nombre de logements en 12 ans. Cette augmentation correspond à la création de 5 311 logements, soit une moyenne d'environ 450 logements créés par an.

Figure 21 : Composition du parc de logements en 2013 (Filocom 2013)



- Logements vacants
- Résidences secondaires
- Résidences principales

Parmi ces 33 065 logements, près de 90% sont des résidences principales, soit environ 29 700 logements. Le territoire compte environ 900 résidences secondaires, soit 2,7% de l'ensemble du

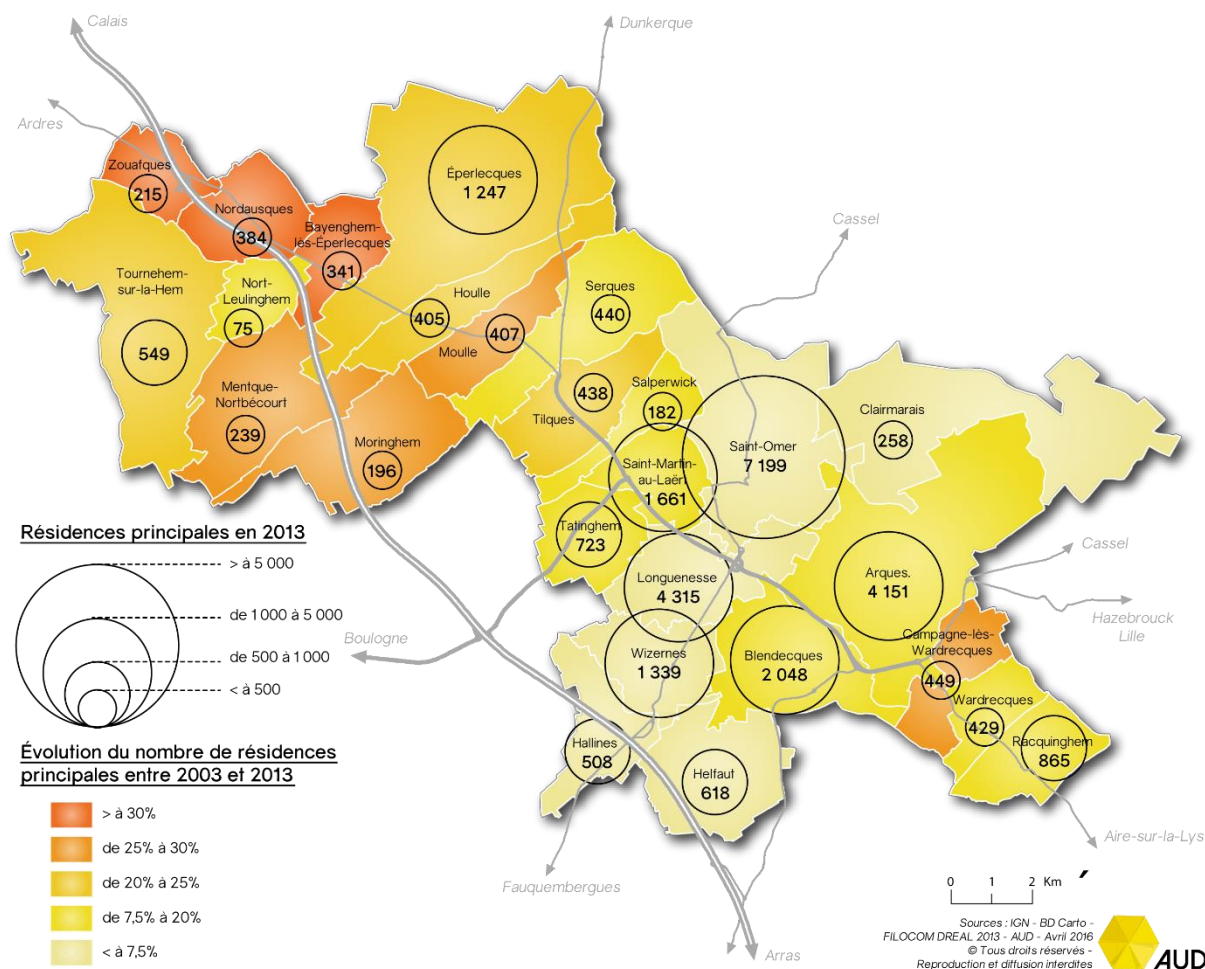
parc de logements, ce qui est assez proche de la moyenne en Nord-Pas de Calais (3,3%), mais assez inférieur à la moyenne observée dans le Pas-de-Calais (6,6%). Enfin, les logements vacants représentent 7,5% du parc, soit près de 2 500 logements, ce qui est légèrement inférieur aux moyennes du Département (7,8%) et du Nord-Pas-de-Calais (8,2%).

65,2% des résidences principales du pôle territorial de Longuenesse se concentrent dans le pôle urbain (Saint-Omer, Longuenesse, Arques, Saint-Martin-au-Laërt et Blendecques), et près d'un quart sur la seule ville-centre de Saint-Omer. Cependant, le poids du pôle urbain diminue au regard de l'évolution du parc dans les autres communes de l'agglomération, dont le poids dans le total des résidences principales est passé de 33% en 2003 à 34,7% en 2013.

Les communes du pôle urbain ont toutes enregistré une augmentation de leurs résidences principales inférieure à la moyenne de l'agglomération entre 2003 et 2013 : de +2,9% à Longuenesse à +15% à Arques, en passant par +7,3% à Saint-Omer.

En parallèle, certaines communes du nord-ouest du territoire, situées à proximité de l'autoroute A26, ont connu une augmentation particulièrement forte entre 2003 et 2013 : Mouille, Moringhem, Mentque-Nortbécourt, Bayenghem-lès-Eperlecques, Zouafques et Nordausques.

Figure 22: Evolution des résidences principales entre 2003 et 2013 (Filocom 2003-2013)



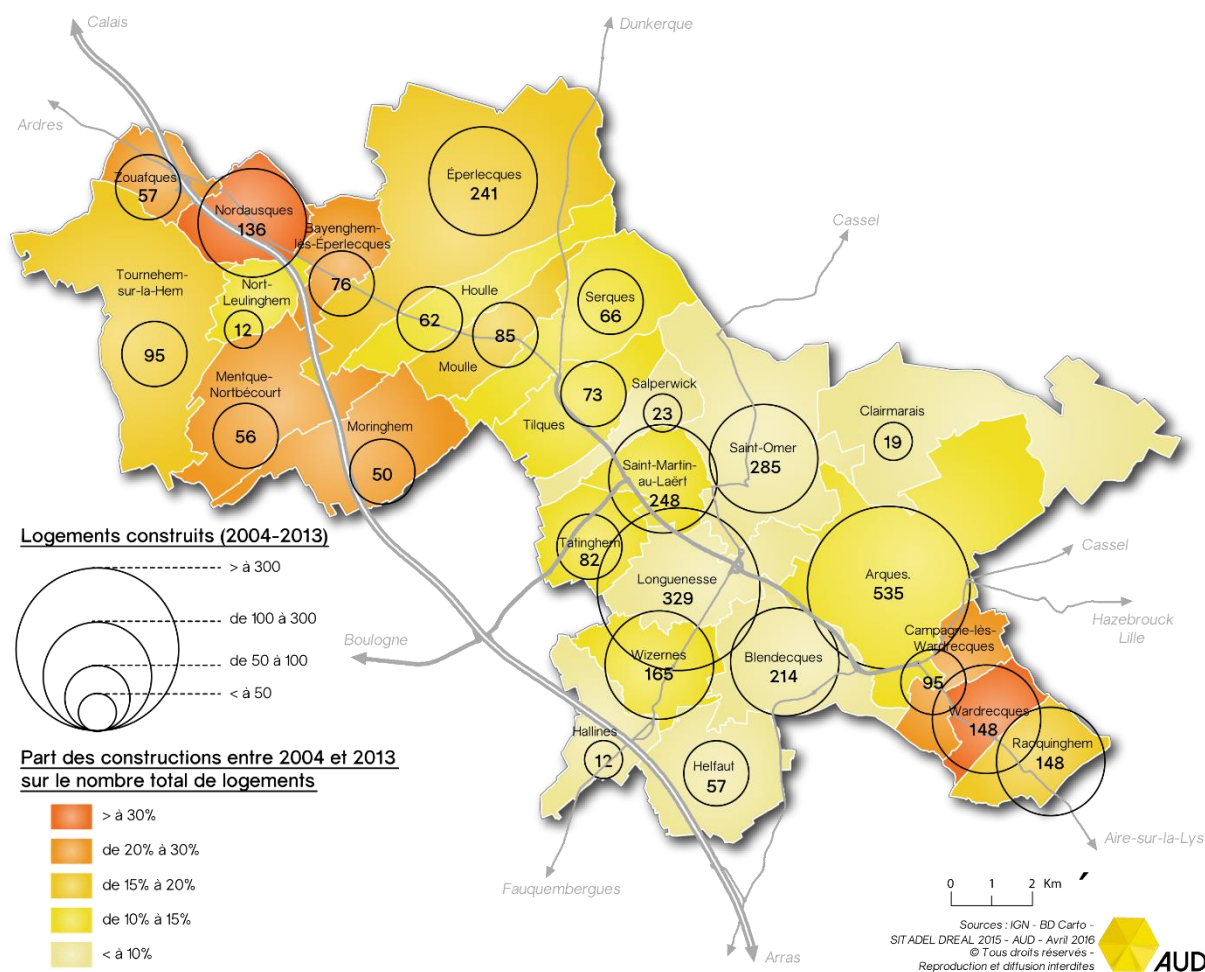
La Dynamique de construction

3 369 logements ont été construits entre 2004 et 2013 sur le pôle territorial de Longuenesse, dont près de 70% de maisons individuelles.

Les communes hors pôle urbain représentent 34,5% du parc total de logements de l'agglomération, mais

concentrent 52,2% des constructions neuves de la période 2004-2013. C'est notamment sur le nord-ouest du territoire que l'on retrouve la plus forte dynamique de construction, qui correspond à la forte augmentation des résidences principales dans cette zone sur la même période.

Figure 23: Les constructions neuves entre 2004 et 2013 (Sitadel 2015)

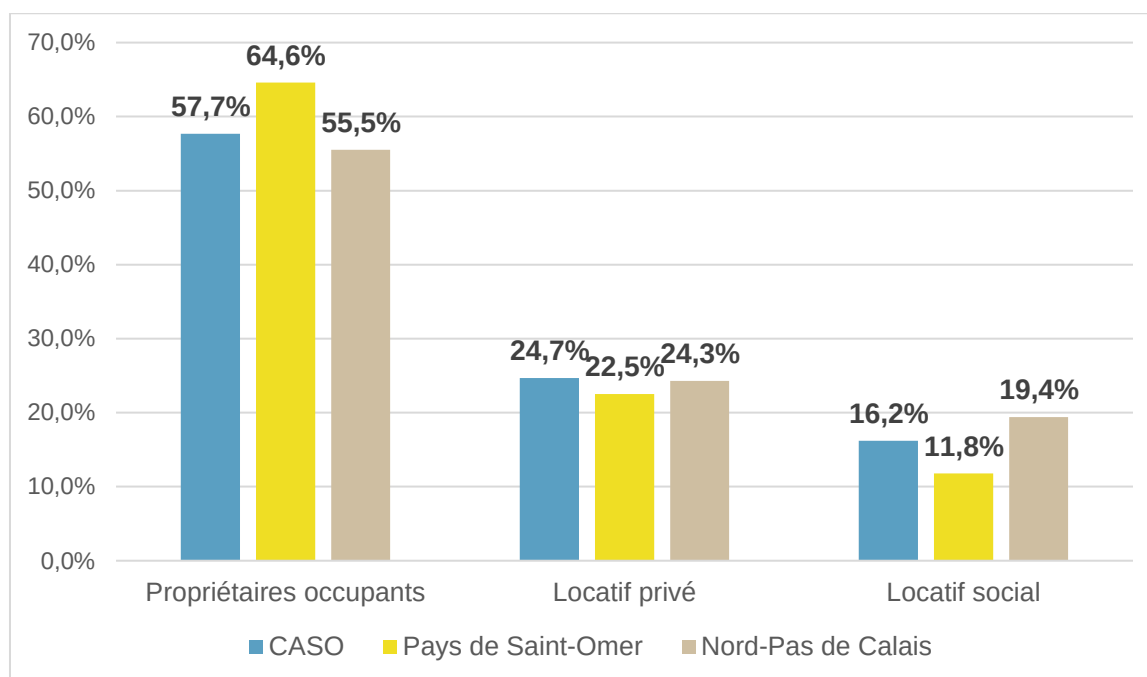


La composition du parc de résidences principales

Le pôle territorial de Longuenesse comporte une majorité de propriétaires occupants (57,7%), mais tout de même en moindre proportion qu'à l'échelle du Pays de Saint-Omer (64,6%). La proportion de locataires du secteur privé est relativement similaire aux différentes échelles, autour d'un quart des résidences principales. A l'inverse, on remarque une plus forte concentration de logements locatifs

sociaux sur le pôle territorial de Longuenesse (16,2%) qu'à l'échelle du Pays de Saint-Omer (11,8%), traduisant le rôle important que tient l'agglomération dans l'offre de logements à destination des ménages les plus modestes. A lui seul, le pôle territorial de Longuenesse concentre les trois quarts des logements locatifs sociaux du Pays de Saint-Omer.

Figure 24: Statuts d'occupation des logements en 2013 (Filocom 2013)



Un taux de vacance dans la moyenne nationale

Le nombre de logements vacants³ a augmenté de 67% entre 2003 et 2013 pour atteindre 2 477, soit 7,5% du total du parc de logements du pôle territorial de Longuenesse. Le territoire se situe en-deçà des moyennes régionale (7,8%) et nationale (8,9%), mais juste au-dessus de la fourchette de 5 à 7% qui est généralement considérée comme le signe d'une vacance normale. Cette situation indique un caractère détendu du marché du logement sur le territoire.

Le pôle urbain concentre 74,7% des logements vacants de l'agglomération (contre seulement 65,2% des résidences principales). La seule ville de Saint-Omer pèse pour près de la moitié des logements vacants de l'ensemble du pôle territorial de Longuenesse (45,5%), et ces 1 127 logements vacants représentent 13,1% du parc de logements de la commune, soit la plus forte proportion sur le territoire. Ce délaissement du centre-ville ancien traduit une certaine inadéquation du parc avec les besoins et attentes des ménages (qualité des logements, performance énergétique, taille...), et les choix qui se portent de manière préférentielle vers les communes périurbaines.

Au sein du parc de logements vacants, on distingue deux types de vacance : la vacance conjoncturelle, qui permet la rotation entre les occupants et correspond à un temps nécessaire de revente ou de relocation ; et la vacance structurelle. Cette dernière correspond aux logements vacants de longue durée qui ne trouvent plus preneurs soit car ils ne sont plus proposés à la location ou à la vente (succession, indivision, propriétaire dans l'incapacité de gérer son bien), soit car ils sont inadaptés à la demande (obsolescence, inconfort, environnement nuisant...). Dans tous les cas, une vacance qui se prolonge ne fait qu'accentuer la dégradation du bien et son exclusion du marché. Ces logements peuvent en outre occasionner des gênes pour le voisinage (infiltrations, cloisons en mauvais état...) et nuire à la qualité générale du cadre de vie d'un quartier ou d'un bourg.

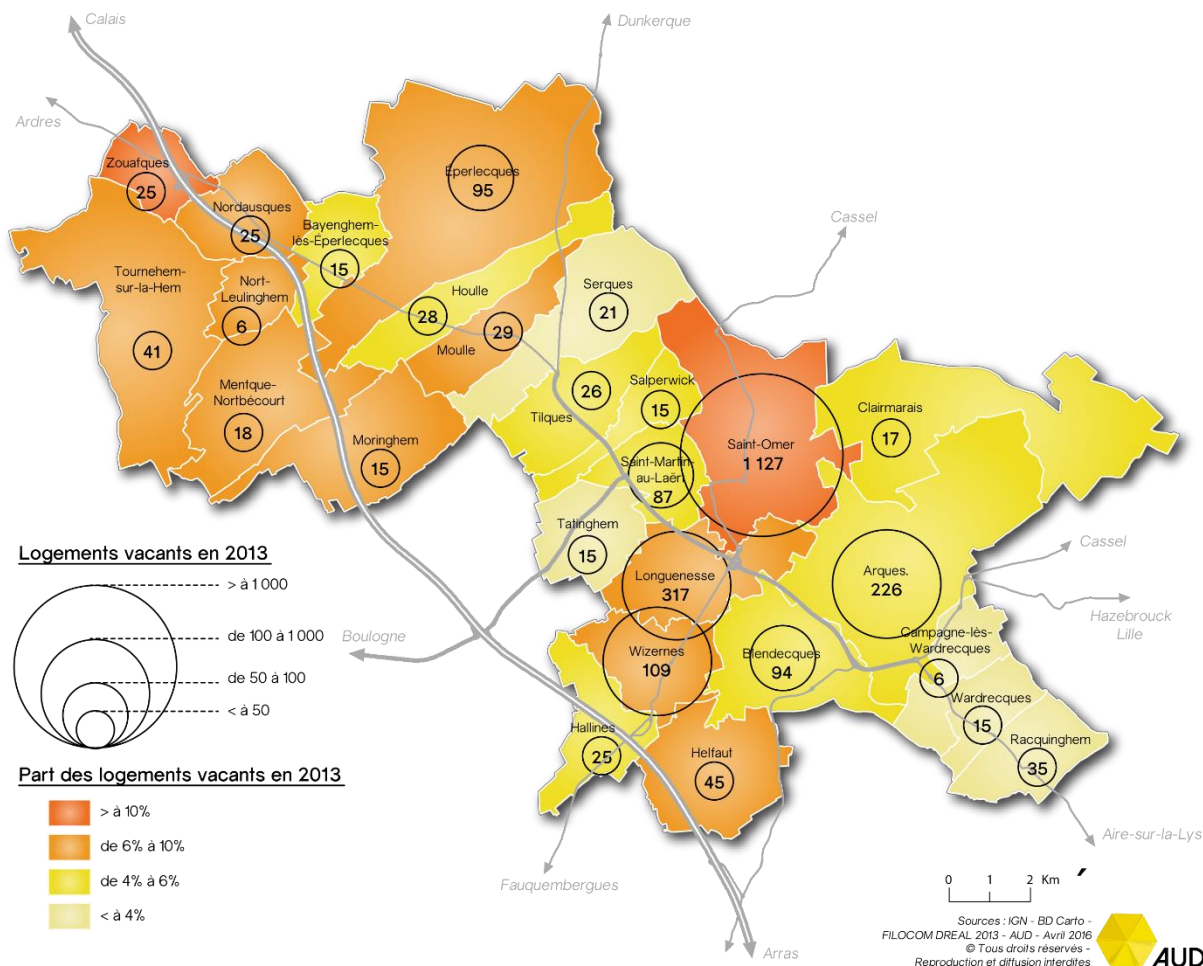
Sur le pôle territorial de Longuenesse, 65,1% des logements vacants le sont depuis moins de deux ans, ce qui peut être considéré comme une vacance de rotation. Par contre, 16,7% sont vacants depuis 2 à 4 ans et 18,2% depuis plus de 4 ans. C'est donc environ un tiers des logements vacants, soit un

³ Un logement est considéré vacant lorsqu'il est inoccupé au 1^{er} janvier de l'année (pour le calcul de la taxe d'habitation).

stock d'environ 850 logements qui semblent avoir été exclus du marché local. Cette proportion est légèrement inférieure à celles que l'on retrouve au niveau du Pays de Saint-Omer (35%) et du

département (37%). On retrouve près de la moitié de ces logements vacants depuis plus de deux ans (400) sur la commune de Saint-Omer, où ils représentent 35,5% du stock de logements vacants.

Figure 25: Les logements vacants en 2013 (Filocom 2013)



2

Une majorité de propriétaires occupants

En 2013, 17 137 ménages étaient propriétaires de leur logement, soit 57,7% des ménages du pôle territorial de Longuenesse. C'est moins que dans l'ensemble du Pays de Saint-Omer (66%) mais proche de la moyenne observée en Nord-Pas de Calais (55,4%).

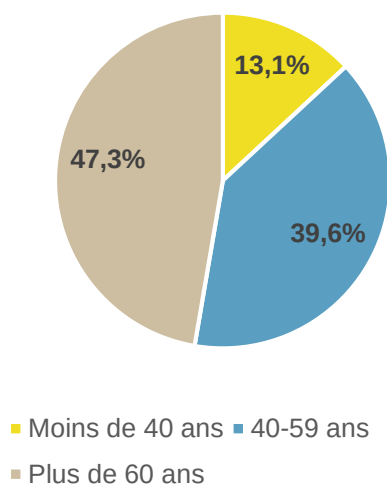
Si les communes du pôle urbain regroupent la majorité des ménages propriétaires occupants (57,1%), c'est cependant aussi dans ces communes que l'on retrouve la plus faible proportion de propriétaires occupants : un tiers seulement des

ménages de Saint-Omer sont propriétaires de leur logement, 53,6% à Longuenesse et 56,1% à Arques, ce qui les situe en-dessous de la moyenne de l'agglomération. A l'inverse, plus de 80% des ménages de certaines communes rurales comme Serques, Bayenghem-lès-Eperlecques, Moringhem, Campagne-lès-Wardrecques sont des propriétaires occupants.

Parmi ces 17 137 ménages propriétaires de leur logement, 97,5% habitent des maisons individuelles.

Des ménages plutôt âgés et des logements de grande taille

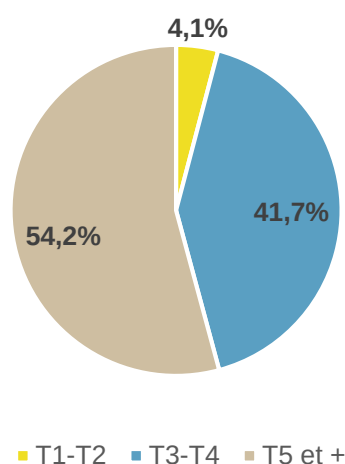
Figure 26 : Répartition par classes d'âge des propriétaires occupants en 2013 (Filocom 2013)



A peine 13% des ménages propriétaires de leur logement ont moins de 40 ans, ce qui est similaire aux moyennes départementale et nationale (13 et 13,8%) mais inférieur à la moyenne du Nord-Pas-de-Calais (15,7%). A l'inverse, ils sont près de la moitié à avoir au-dessus de 60 ans.

Une faible mobilité

Figure 27 : Répartition par nombre de pièces des logements de propriétaires occupants en 2013 (Filocom 2013)

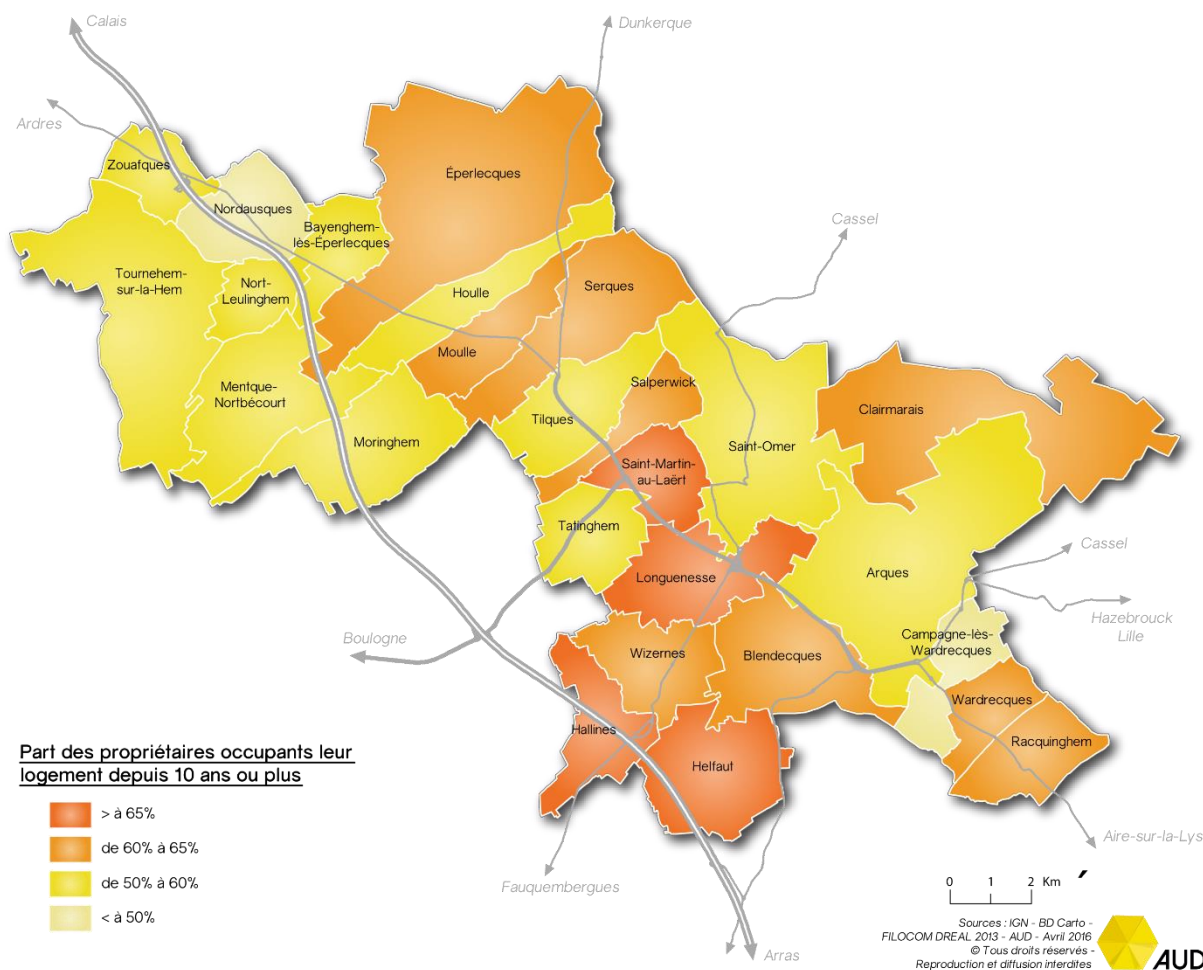


Le parc de logements occupés en propriété est en majorité un parc de grands logements : plus de la moitié sont des T5 ou plus, tandis qu'à peine 4% d'entre eux sont des petits logements (T1 ou T2). Ce constat apparaît logique au regard de la proportion de maisons individuelles dans ce parc.

60,6% des propriétaires du pôle territorial de Longuenesse occupent leur logement depuis plus de 10 ans, ce qui est supérieur à la fois aux moyennes départementale (57,6%) et du Nord Pas-de-Calais (56,6%). Cependant, cette moyenne cache des disparités importantes entre les communes. Les communes du nord-ouest du pôle territorial de Longuenesse possèdent une proportion moindre de propriétaires occupant leur logement depuis plus

de 10 ans, ce qui traduit la forte dynamique de construction et donc d'emménagements qu'a connue ce secteur sur la période récente. La commune de Saint-Omer comporte elle aussi une proportion de propriétaires occupants depuis plus de 10 ans inférieure à la moyenne du territoire, traduisant la rotation importante et le rôle d'étape de la ville-centre dans le parcours résidentiel des ménages.

Figure 28: Part des propriétaires occupant leur logement depuis plus de 10 ans (Filocom 2013)

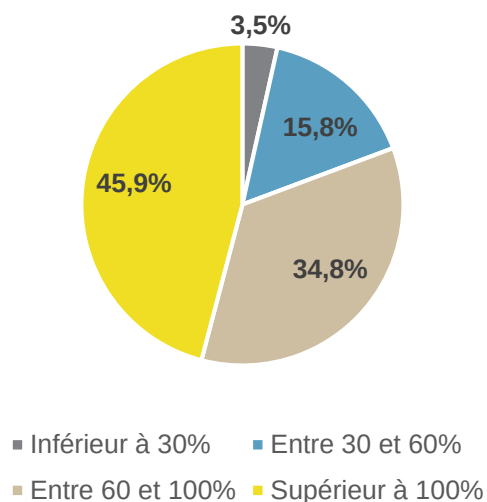


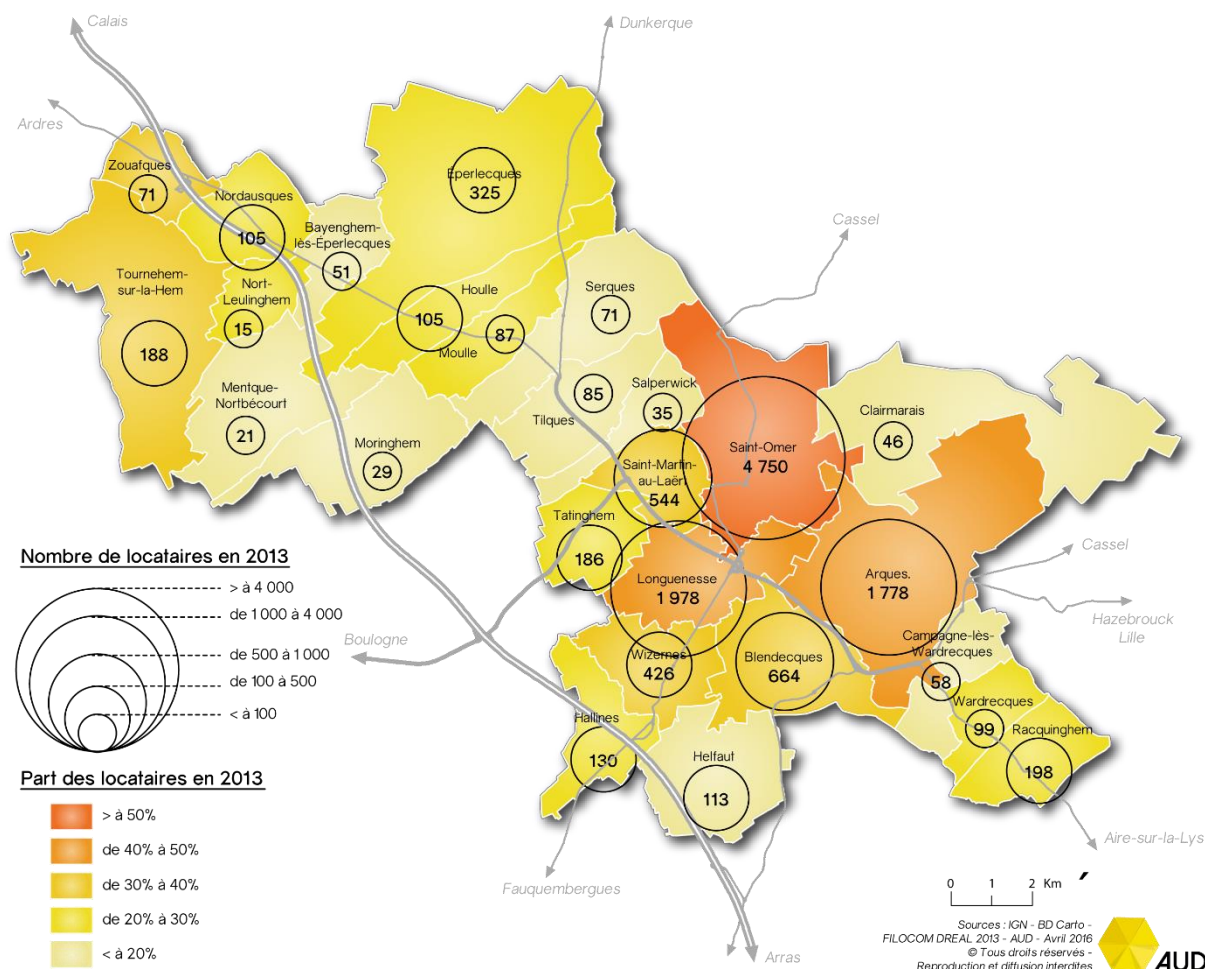
Des revenus inférieurs aux moyennes nationales et du nord-pas-de-calais

En 2011, le revenu annuel brut moyen des ménages propriétaires sur le pôle territorial de Longuenesse était de 36 665€, soit 18% de moins que le revenu moyen national et 8% de moins que la moyenne du Nord-Pas-de-Calais. Les revenus moyens les plus élevés (plus de 40 000€ annuels) se retrouvent dans certaines communes au nord de la première couronne périurbaine (Clairmarais, Tilques, Tatinghem), tandis que les communes du pôle urbain au sud de Saint-Omer (Arques, Longuenesse, Blendecques, Wizernes) se caractérisent par les revenus moyens les plus faibles (entre 33 et 33 500€ annuels).

Plus de la moitié des ménages propriétaires sur le territoire (54,1%) ont cependant des revenus qui, en 2013, les plaçaient sous les plafonds HLM (PLUS). Cela reste largement inférieur aux 81% de locataires privés du territoire ayant des revenus inférieurs aux plafonds HLM.

Figure 29 : Répartition des revenus des ménages propriétaires occupants selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)





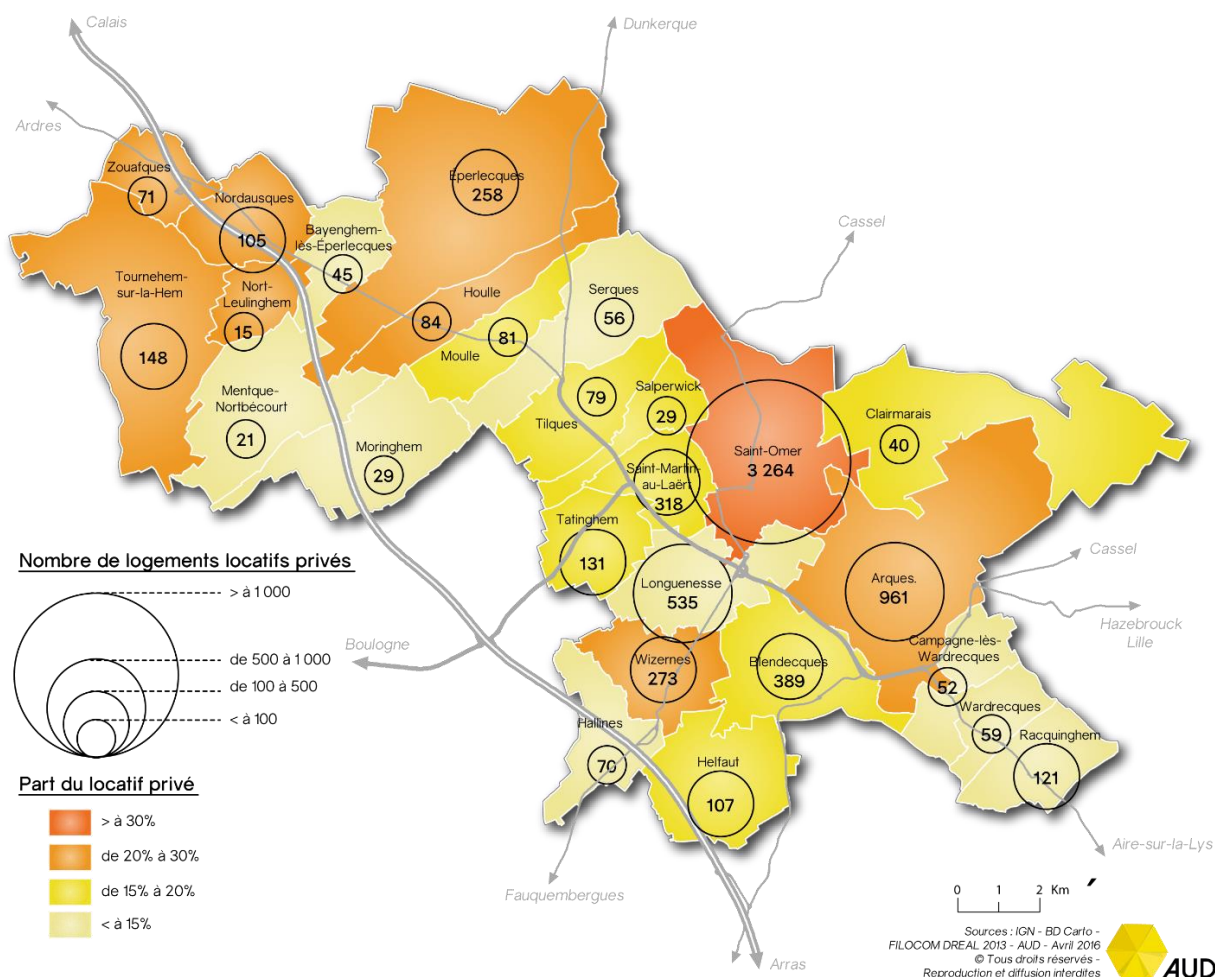
Le parc locatif privé

Le parc locatif privé est le parc ayant connu la plus grande progression entre 2003 et 2013, avec plus de 40% de logements supplémentaires, soit près de 2 200 ménages locataires privés supplémentaires sur le pôle territorial de Longuenesse. Les logements locatifs privés sont désormais plus de 7 300, représentant près d'un quart des résidences principales du territoire. Le parc locatif privé du pôle urbain a connu une augmentation importante sur cette période (+39%) et représente en 2013 les trois quarts du parc locatif privé de l'agglomération. Mais c'est dans certaines communes du nord du territoire que la progression a été la plus spectaculaire. Ainsi, les communes d'Eperlecques, Serques, Bayenghem-lès-Eperlecques, Moule,

Moringhem et Nordausques ont connu une augmentation de plus de 90% du nombre de logements locatifs privés sur leur territoire entre 2003 et 2013. D'autres communes du pôle urbain ou proches ont également connu une forte progression de leur parc locatif privé (+84% à Tatinghem, +69% à Saint-Martin-au-Laërt, +64% à Arques...).

La répartition spatiale du parc locatif privé suit la même tendance que le parc locatif en général, avec près de 75% des logements locatifs privés présents dans le pôle urbain et 45% dans la seule ville de Saint-Omer.

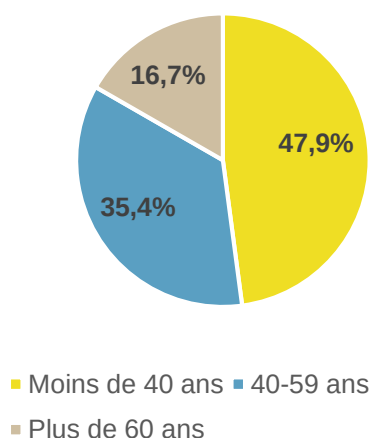
Figure 31: Le parc locatif privé en 2013 (Filocom 2013)



Le parc locatif privé semble répondre aux besoins d'un type assez précis de ménages, en tenant lieu de première étape dans les parcours résidentiels : des ménages plutôt jeunes, mobiles et aux revenus plutôt faibles.

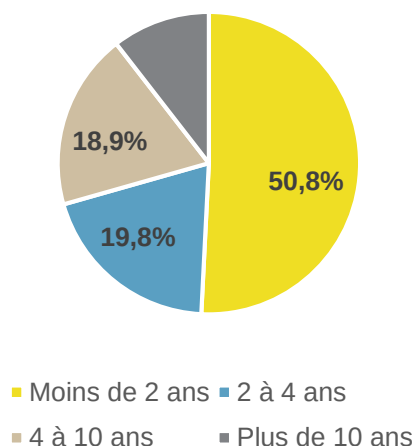
Des ménages plutôt jeunes et mobiles

Figure 32 : Répartition par classes d'âge des ménages du parc locatif privé en 2013 (Filocom 2013)



Ainsi, alors que les moins de 39 ans représentent moins de 14% des propriétaires, ils constituent près de la moitié des locataires du parc privé.

Figure 33 : Répartition des ménages locataires du parc privé par ancienneté d'emménagement (Filocom 2013)

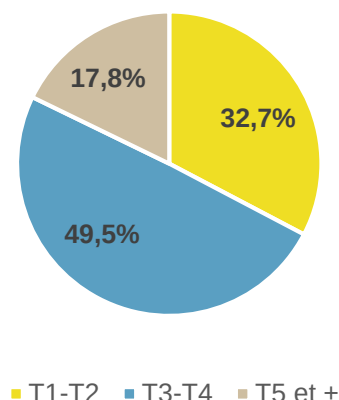


Ces jeunes ménages se caractérisent aussi par leur mobilité, plus d'un locataire sur deux (50,8%) ayant emménagé depuis moins de deux ans (moyenne nationale : 48%). A l'inverse, seuls 10% d'entre eux

occupent leur logement depuis plus de 10 ans, ce qui traduit bien le caractère transitoire que remplit le plus souvent le parc locatif privé, avant notamment d'envisager l'accession à la propriété.

Des logements locatifs privés plutôt grands

Figure 34 : Répartition du parc locatif privé par taille de logements (Filocom 2013)

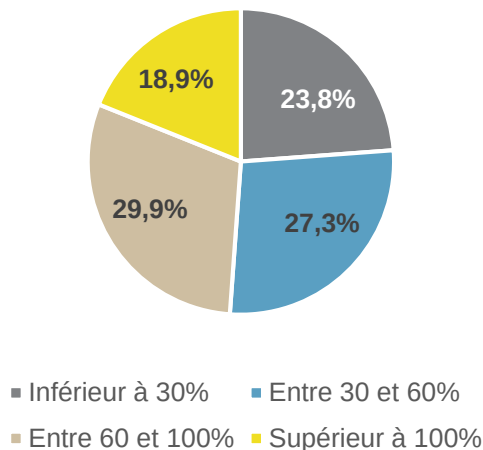


Les logements locatifs privés se caractérisent par une taille importante dans l'ensemble, les T5 et + représentant près de 18 % du parc contre 9 % à l'échelle nationale. Cette proportion s'explique notamment par le fait que 56,1% des logements locatifs privés du territoire soient des maisons individuelles. Dans les communes hors pôle urbain, cette proportion de maisons individuelles monte à 93,3% de l'ensemble des locations privées.

Il existe des écarts sensibles entre communes. En effet, par exemple, 46,4 % des logements locatifs privés sur Longuenesse ont un nombre de pièces supérieur ou égal à 5 contre 7,2 % à Saint-Omer. Ces disparités laissent supposer que la ville-centre accueille plus de petits ménages (jeunes, couples sans enfants, célibataires) mais aussi que les familles qui souhaiteraient s'y installer rencontrent des difficultés pour trouver un logement locatif privé adapté.

Des ménages aux revenus faibles

Figure 35 : Répartition des revenus des ménages du parc locatif privé selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)



Les ménages qui s'installent dans le parc locatif privé ont des revenus largement inférieurs aux propriétaires, avec un revenu brut moyen de 19 328€ en 2011 alors que celui des propriétaires s'élève à 36 665€, soit près du double. Ce revenu est aussi légèrement inférieur aux moyennes du Nord-Pas-de-Calais (19 872€) et nationale (23 814€).

81,1% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM PLUS⁴, et plus de la moitié d'entre eux seraient éligibles à un logement très social (PLAI⁵).

Parmi les ménages locataires privés ayant des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM PLUS, 56% habitent Saint-Omer, ce qui traduit une concentration forte des ménages les plus modestes au sein du parc locatif privé de la ville-centre.

Les loyers du parc locatif privé

Le loyer médian sur le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Omer est plus élevé pour les logements individuels que pour les logements collectifs, la demande étant orientée de manière préférentielle vers ce type de biens.

Tableau 1 : Loyer médian selon le type et la taille du logement, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T1	T2	T3	T4	T5
Individuel	-	-	535	650	700
Collectif	300	428	496	564	-

Sur le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Omer, des différences de loyers sensibles s'observent selon l'ancienneté d'emménagement des locataires qui occupent le logement. Cette tendance est confirmée par les agents immobiliers qui notaient en 2014 une tendance à la baisse des loyers, qui explique donc le loyer médian moins élevé pour les locataires récents par rapport à ceux qui occupaient leur logement depuis plus longtemps.

Cependant, selon la base de données nationale CLAMEUR, cette tendance à la baisse observée entre 2012 et 2015 semble s'être inversée en 2016 sur le territoire.

Tableau 2 : Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement et la taille du logement, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T1	T2	T3	T4	T5
Locataires > 1 an	300	432	505	630	697
Locataires < 1 an	300	426	495	600	708

Au sein de la zone « Villes-centres historiques » du Pays de Saint-Omer, qui regroupe Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys, les loyers sont moins élevés que dans les deux autres zones (« communes urbaines » et « communes périurbaines et rurales »). L'âge du parc que l'on retrouve dans ces deux villes patrimoniales et sa qualité expliquent en grande partie cette différence.

En outre, dans cette zone, le loyer médian est plus élevé pour l'habitat individuel que pour l'habitat collectif. Cet écart s'explique par la rareté de l'offre

⁴ Le plafond d'un logement financé avec un prêt dit « Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) » s'élève à 20 013€ pour une personne seule.

⁵ Le plafond d'un logement financé avec un prêt dit « Prêt Locatif Aidé d'Intégration » s'élève à environ 60% des plafonds du PLUS.

en maisons au sein de la zone, où la demande pour ce type de biens est pourtant importante.

Tableau 3 : Loyer médian au sein de la zone « Villes historiques » selon le type et la taille du logement, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T1	T2	T3	T4
Individuel	-	-	-	616
Collectif	293	425	493	567

Dans la zone « communes périurbaines », qui regroupe les communes du pôle urbain hors Saint-Omer (ainsi que la commune de Lumbres), les loyers sont les plus élevés parmi l'ensemble du Pays de Saint-Omer. Plusieurs raisons peuvent être avancées pour justifier ces écarts : les logements locatifs y sont souvent plus récents et de meilleure qualité que dans les « villes historiques », et profitent également d'une localisation attractive à proximité des centres par rapport aux « communes périurbaines et rurales ».

Tableau 4 : Loyer médian au sein de la zone « Communes urbaines » selon le type et la taille du logement, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T2	T3	T4	T5
Individuel	-	535	655	795
Collectif	446	540	-	-

Au sein de cette zone, les loyers médians de l'habitat collectif sont plus élevés que ceux de l'habitat individuel, les appartements ayant été pour la plupart construits plus récemment.

Enfin, dans la zone « communes périurbaines et rurales », qui regroupe les communes du pôle territorial de Longuenesse hors pôle urbain (ainsi que l'ensemble des communes du Pays de Saint-Omer hors Aire-sur-la-Lys et Lumbres), des loyers médians n'ont pu être établis que pour des biens de type individuel et de grande taille, ce qui reflète assez bien la composition du parc locatif privé dans cette zone. Pour ces biens, les loyers sont plus élevés que dans les « villes historiques », mais moins que dans les « communes urbaines ».

Tableau 5 : Loyer médian au sein de la zone « Communes périurbaines et rurales » selon le type et la taille du logement, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T3	T4	T5
Individuel	534	640	700

Les loyers privés du territoire dans la moyenne des agglomérations voisines

Le niveau des loyers en 2014 sur le pôle territorial de Longuenesse était estimé à 8,6 €/m² par la base de données nationale CLAMEUR, ce qui est similaire aux agglomérations voisines de l'Artois (8,4 €/m²) et du Calais (8,5 €/m²) et légèrement inférieur au niveau de loyers observé dans les agglomérations de Boulogne (9,1 €/m²) et de Dunkerque (9,3 €/m²).

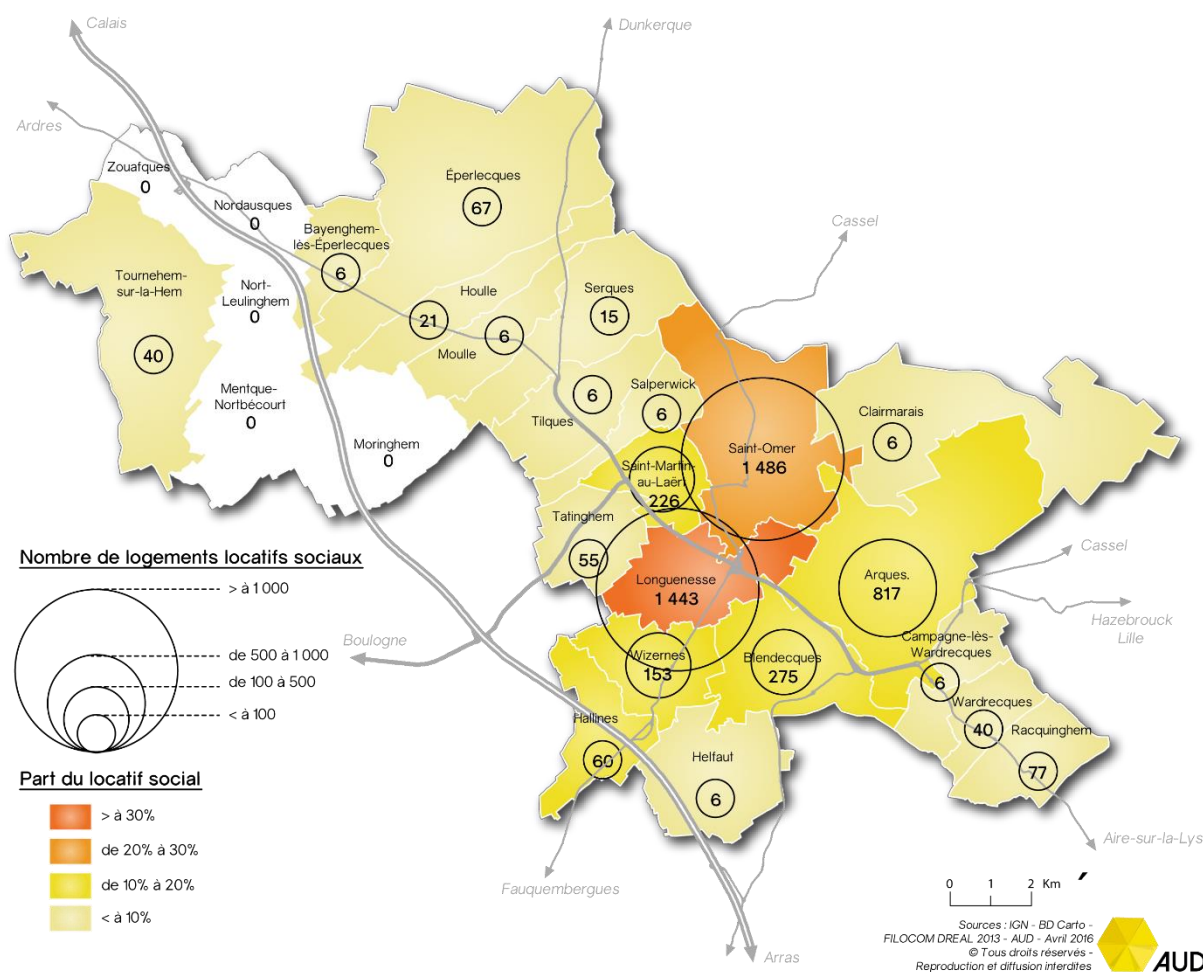
Le parc locatif social

Le parc locatif social comptait 4 817 logements en 2013. Le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté de 1,1% depuis 2003, mais leur poids a diminué dans le même temps, passant de 17,9% en 2003 à 16,2% en 2013.

A elles seules, Arques, Longuenesse et Saint-Omer, concentrent 80% des logements locatifs sociaux du

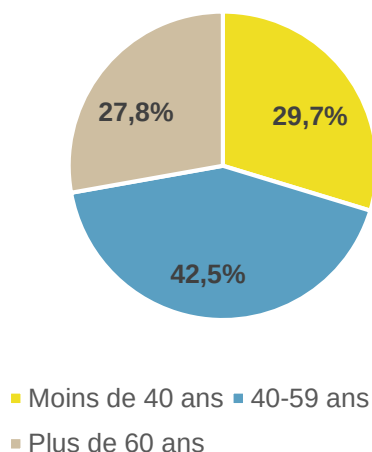
territoire. Ce sont elles aussi qui possèdent au sein de leur commune la plus forte proportion de logements locatifs sociaux : 33,4% à Longuenesse, 20,6% à Saint-Omer et 19,7% à Arques. Les autres communes du pôle urbain, Blendecques et Saint-Martin-au-Laërt, se situent autour de 13,5%.

Figure 36: Le parc locatif social en 2013 (Filocom 2013)



Des ménages plus âgés que dans le parc locatif privé

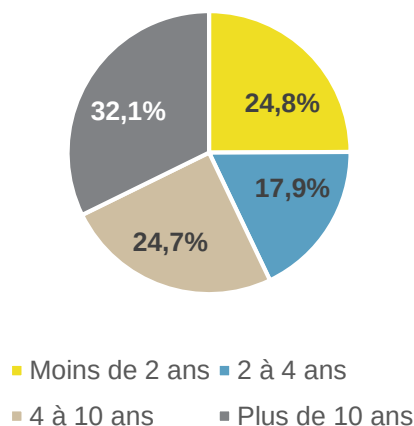
Figure 37 : Répartition par classes d'âge des ménages du parc locatif social en 2013 (Filocom 2013)



Alors qu'ils représentent la moitié des ménages du parc locatif privé, les moins de 39 ans ne forment qu'un tiers des ménages du parc locatif social. A l'inverse, les plus de 60 ans représentent un quart des locataires du parc social, soit 10% de plus que dans le parc locatif privé.

En parallèle, on constate que les locataires du parc social sont moins mobiles que ceux du parc privé. Plus de la moitié d'entre eux ont emménagé depuis plus de 4 ans, et un tiers depuis plus de 10 ans. Cette proportion peut être liée à la part plus importante de locataires plus âgés dans le parc locatif social, indiquant une tendance au vieillissement des habitants de logements sociaux, et un certain blocage de leur parcours résidentiel.

Figure 38 : Répartition des ménages locataires du parc social par ancienneté d'emménagement (Filocom 2013)



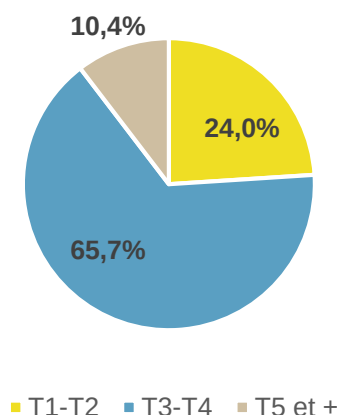
Le parc locatif social comporte moins de grands logements (T5 et plus) et moins de petits (T1-T2) logements que le parc locatif privé. La majorité du parc (2 logements sur 3) se compose de typologies intermédiaires (T3-T4).

Globalement, les logements locatifs sociaux du territoire sont composés à près de 70% de logements collectifs, contre une moyenne de 53% dans l'ensemble du parc locatif et 44% dans le locatif privé.

C'est dans les communes du pôle urbain, en particulier Saint-Omer et Longuenesse, que l'on retrouve la majorité des petites typologies. Ces deux communes concentrent à elles seules 75% du total de petits logements locatifs sociaux du pôle territorial de Longuenesse, soit 900 logements. Ces logements représentent près de 25% du parc de logements sociaux de Saint-Omer, et près de 30% à Longuenesse. A l'inverse, on n'y retrouve que 52% des logements de grande taille (T5 et plus) de l'agglomération. Leur parc locatif social est composé à près de 90% de logements collectifs.

Parallèlement, les logements locatifs sociaux hors pôle urbain sont quasi-exclusivement des logements individuels, ce qui explique que l'on y retrouve des typologies plus grandes.

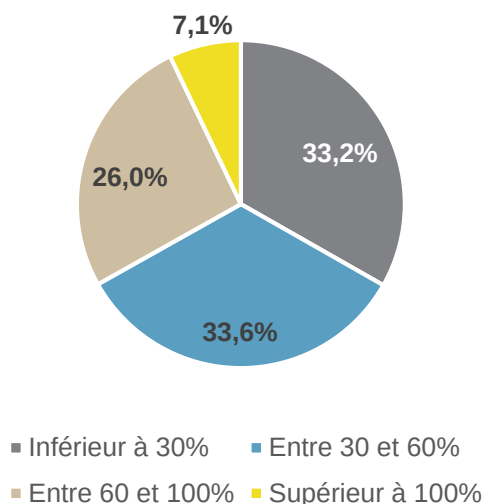
Figure 39 : Répartition du parc locatif social par taille de logements (Filocom 2013)



Des revenus plus faibles que ceux des locataires du parc privé

Le revenu brut moyen des locataires du parc social en 2011 est de 14 517€ contre 19 328€ dans le parc locatif privé. Ce revenu moyen est inférieur à ceux observés aux échelles du Nord-Pas-de-Calais (16 790€) et nationale (23 814€).

Figure 40 : Répartition des revenus des ménages du parc locatif social selon le plafond HLM (PLUS) (Filocom 2013)



Plus des deux tiers des ménages du parc locatif social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (60% du plafond PLUS), soit des logements dits « très sociaux ». C'est une proportion plus importante que dans le parc locatif privé où ils représentent la moitié des ménages. Un tiers ont des revenus inférieurs à 30% du plafond PLUS, soit 10 points de plus que parmi les locataires privés.

La demande sociale

Au 31 décembre 2015, 1 695 demandes pour un logement locatif social avaient été déposées sur le pôle territorial de Longuenesse.

Ces demandes concernent en majorité de logements de taille intermédiaire (54,8% pour des T3 et T4), suivis par des petits logements (41,4% pour des T1 et T2), et seulement 3,8% des demandes se sont faites pour des grands logements (T5 et plus). Les demandes visant des petits logements sont les plus fortes dans certaines communes du pôle urbain (Saint-Omer, Longuenesse, Arques) ainsi qu'à Wizernes et Racquinghem, où elles représentent entre 40 et 50% des demandes.

En termes d'attributions, 626 logements sociaux ont été attribués à des ménages sur l'année 2015, dont 69,5% dans des T3-T4, 23,3% dans des T1-T2 et 7,2% dans des T5 et plus.

Le taux de mobilité, qui mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année (à l'exception des cas de premier emménagement), s'élevait à 10,6% en 2014 sur la CASO. C'est sur les communes du pôle urbain ainsi qu'à Nordausques qu'on retrouve le plus fort taux de mobilité, entre 9% (Blendecques et Nordausques) et 11,9% (Saint-Omer).

Les loyers du parc locatif social

Les loyers médians observés dans le parc social sont nettement moins élevés que ceux observés dans le parc privé sur le territoire, avec un écart d'environ 35%, qui varie légèrement selon les typologies.

Tableau 6 : Comparaison des loyers médians du parc social et du parc privé, en € et hors charges (Enquête loyers AUD 2014)

	T1	T2	T3	T4	T5
Locatif social	220	261	316	377	468
Locatif privé	300	428	500	623	700
Ecart de loyers entre locatif social et locatif privé	27%	39%	37%	39%	33%

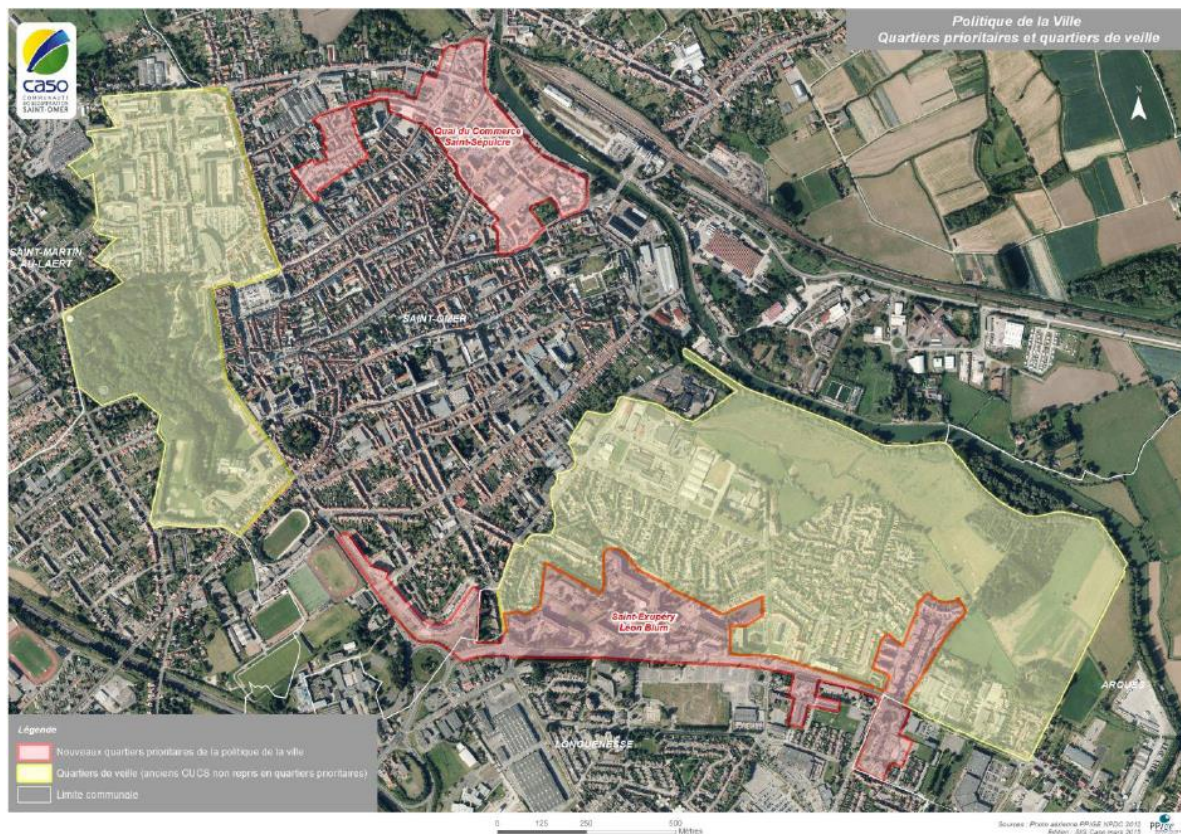
Politique de la ville - quartiers prioritaires

Suite à la loi du 21 février 2014 relative à la politique de la ville et au renouvellement urbain, une nouvelle géographie prioritaire a été définie. Deux quartiers ont été identifiés comme prioritaires sur le pôle territorial de Longuenesse:

- Quai du Commerce – Saint-Sépulcre sur la commune de Saint-Omer
- Saint-Exupéry – Léon Blum réparti sur les communes de Saint-Omer, Longuenesse et Arques

Un contrat de ville a été élaboré à l'échelle du pôle territorial de Longuenesse afin de définir les stratégies et actions à mettre en œuvre dans ces quartiers en matière de cohésion sociale, amélioration du cadre de vie et développement économique / emploi.

En outre, le quartier « Quai du Commerce – Saint-Sépulcre » a été retenu pour faire partie du programme de renouvellement urbain régional.



4. La qualité du parc ancien

Un parc de logements ancien

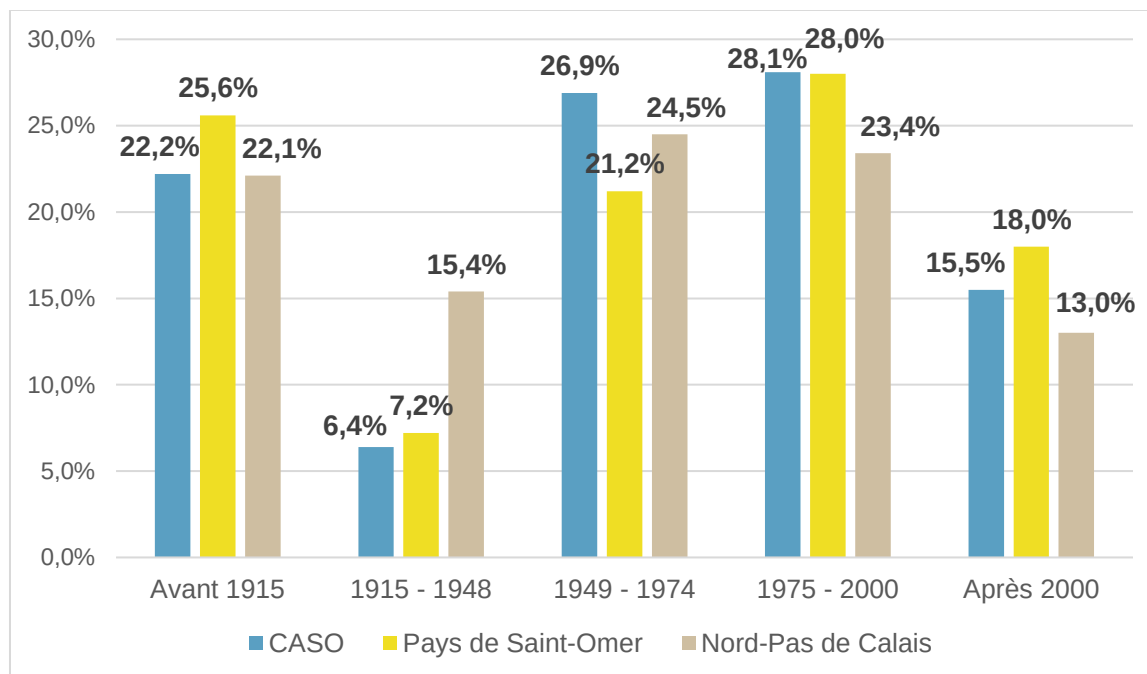
Les logements généralement identifiés comme les plus énergivores sont ceux construits avant 1974, date de la 1^{ère} réglementation thermique. Ces logements représentent 55,6% du parc de résidences principales du pôle territorial de Longuenesse, soit un stock de plus de 16 500 logements.

Parmi ceux-là, les logements considérés comme ayant la plus faible qualité thermique sont ceux construits entre la fin de la Seconde Guerre Mondiale et cette 1^{ère} réglementation thermique (période 1949-1974). Cette partie du parc représente 26,9% du total des logements de

l'agglomération, ce qui est supérieur à ce que l'on retrouve aux échelles du SCOT (21,2%) et du Nord-Pas de Calais (24,5%).

Les logements très récents, construits après 2000, constituent une part plus importante du parc de logements du pôle territorial de Longuenesse (15,5%) qu'à l'échelle du Nord-Pas-de-Calais (13%). Cependant, ce segment du parc reste plus modeste qu'à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Omer, témoignant ainsi du dynamisme de construction dans les communautés de communes voisines sur la période récente par rapport à l'agglomération.

Figure 41: Epoque de construction des résidences principales en 2013 (Filocom 2013)



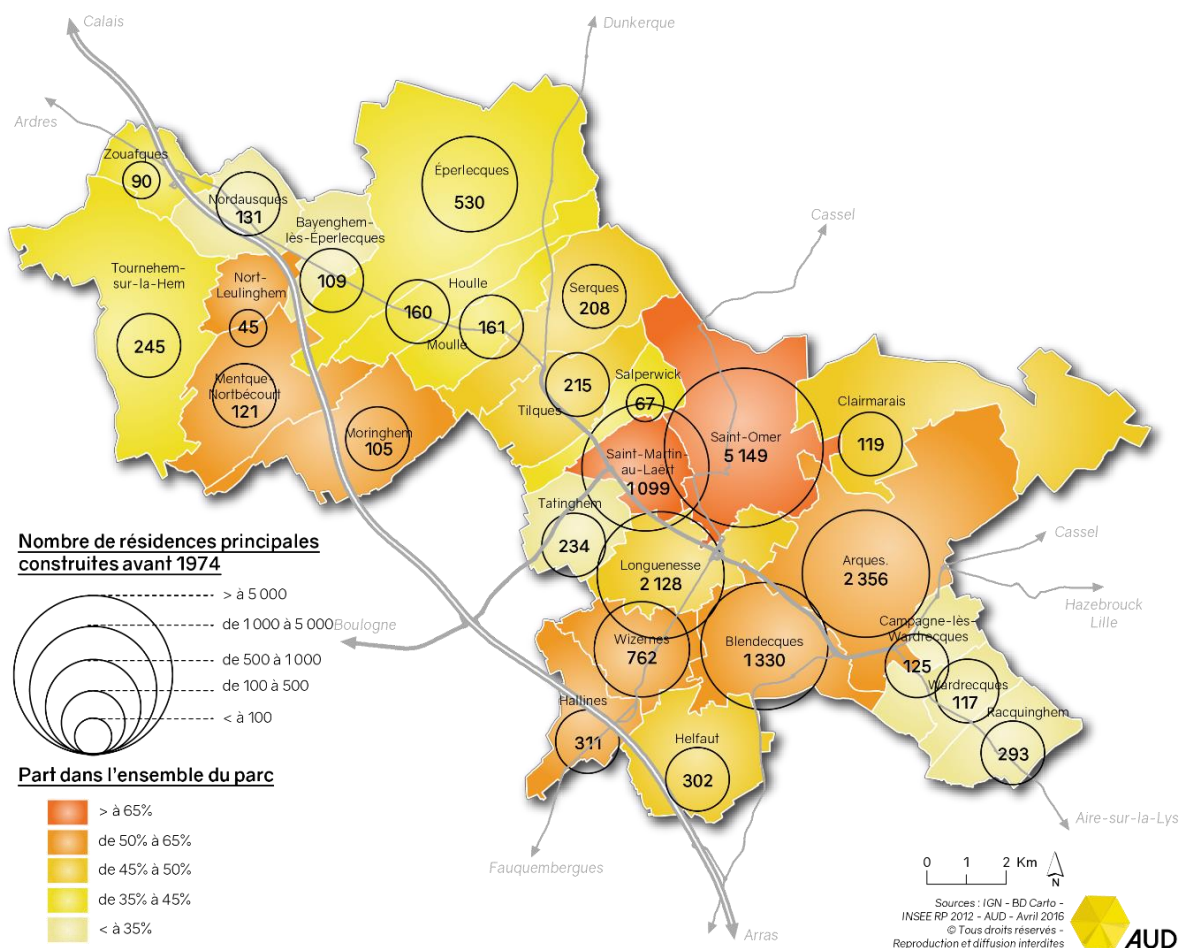
On observe des disparités entre les communes du territoire. Ainsi, c'est sur les communes du pôle

urbain que l'on retrouve les plus fortes concentrations de logements anciens, notamment à

Saint-Omer, Saint-Martin-au-Laërt et Blendecques, où plus de 2 logements sur 3 ont été construits avant 1974. A l'inverse, certaines communes au sud-est (Campagne-lès-Wardrecques, Wardrecques

et Racquinghem) et au nord-ouest (Nordausques, Bayenghem-lès-Eperlecques) comprennent moins d'un logement sur 3 construit avant cette date, témoignant d'une urbanisation plus récente.

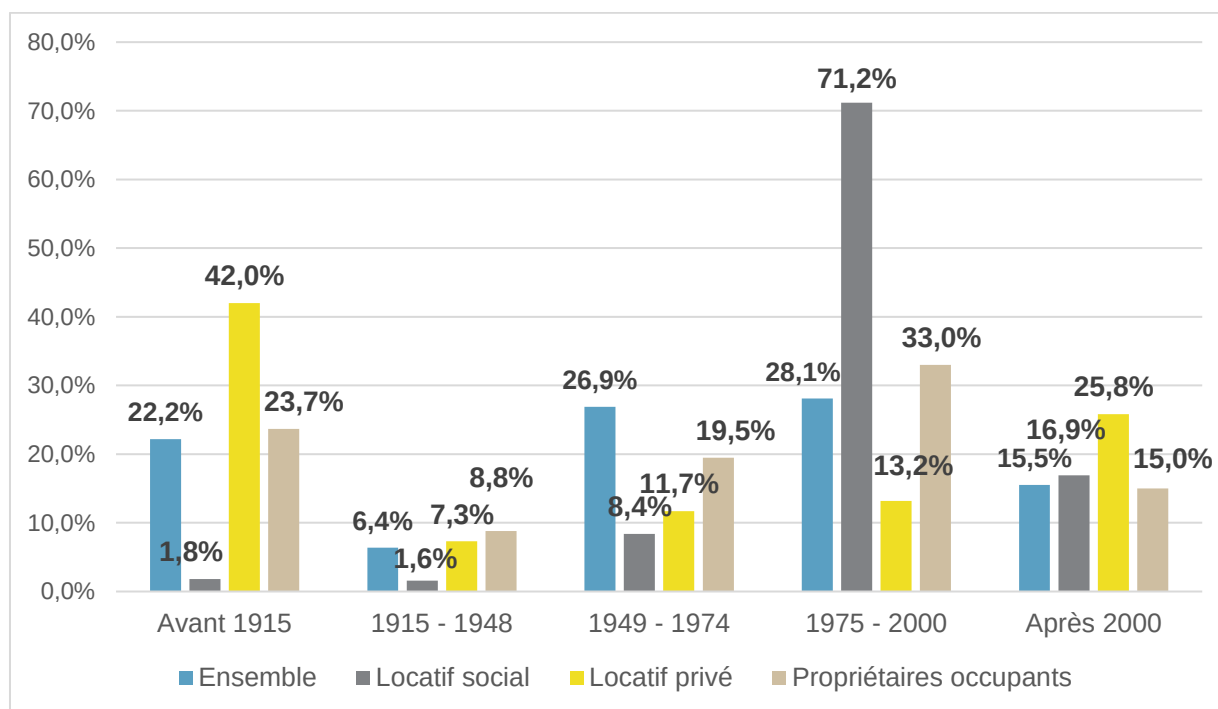
Figure 42: Les résidences principales construites avant 1974 (Filocom 2013)



On observe également de fortes disparités liées au statut d'occupation du logement, notamment au sein du parc locatif. Ainsi, une large majorité des logements locatifs sociaux du territoire (71,2%) a été construite entre 1975 et 2000, tandis que les logements locatifs privés sont majoritairement situés dans des bâtiments construits avant 1915 (42%), témoignant de l'importance du centre ancien de Saint-Omer en termes d'accueil de locataires

privés. Une large part de logements locatifs privés a également été construite après 2000 (25,8%) traduisant une dynamique récente de construction de ce type de logements, probablement liée aux différents dispositifs fiscaux mis en place pour encourager l'investissement locatif. Le parc de logements en propriété occupante suit quant à lui un schéma plus proche du parc de logements dans son ensemble.

Figure 43 : Epoques de construction des résidences principales selon le statut d'occupation en 2013 (Filocom 2013)



Les logements privés potentiellement indignes

En 2013, 1 646 logements étaient considérés comme faisant partie du « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI), soit 7,3% du parc privé du pôle territorial de Longuenesse. Ces logements privés potentiellement indignes répondent à des critères combinés de qualité médiocre du bâti et de ressources modestes des occupants pouvant indiquer un risque plus fort de dégradation du logement. Cette proportion est légèrement inférieure aux moyennes que l'on retrouve sur le périmètre du SCOT (8,3%) ainsi qu'aux échelles départementale (8,5%) et du Nord-Pas-de-Calais (9,4%).

Parmi ces 1 602 logements, une large majorité est constituée de logements individuels (1 203 soit 75,6%). En outre 61,5% de ces logements du PPPI sont occupés par des locataires (985). La commune de Saint-Omer concentre une grande part de ces

logements (37,4%), avec 616 logements PPPI identifiés sur les 1 646 du territoire

Les communes les plus touchées par le phénomène sont Saint-Omer (10,9% du parc privé concerné), Tilques (11,8%) et Moringhem (11,4%). Viennent ensuite plusieurs communes du Marais, qui se situent au-dessus de la moyenne de l'agglomération et proche des moyennes départementale et du Nord-Pas-de-Calais : Clairmarais, Salperwick, Serques, Houle, Eperlecques.

La commune de Longuenesse est quant à elle la moins touchée par le phénomène, ce qui s'explique à la fois par la forte proportion du parc locatif social qui n'entre pas en compte dans cet indicateur et la proportion moins forte de logements anciens que sur le reste du pôle territorial de Longuenesse.

Afin de répondre à ces différents enjeux en matière de réhabilitation du parc de logements anciens (amélioration de la performance thermique, lutte contre l'habitat indigne...), plusieurs dispositifs sont mis en œuvre à partir de 2017 pour accompagner techniquement et financièrement les propriétaires dans leurs projets de rénovation :

- sur l'ensemble du périmètre du pôle territorial de Longuenesse, un PIG à destination des propriétaires occupants modestes, pour des travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et de lutte contre l'habitat indigne,
- sur le centre-ville de Saint-Omer, une OPAH-RU permettant de répondre aux enjeux spécifiques de dégradation du secteur, à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs. Cette OPAH-RU concerne les mêmes types de travaux que le PIG, mais enrichit les actions incitatives d'un volet coercitif (Opérations de Restauration Immobilière), concernant notamment la lutte contre l'habitat indigne et la remise sur le marché d'immeubles vacants dégradés. Cette opération s'articule avec d'autres dispositifs mis en œuvre sur le

centre-ville de Saint-Omer : Site Inscrit, périmètre de ravalement obligatoire des façades...

Dans cette même optique, la Communauté d'Agglomération a créé début 2016 le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat (GUIH), qui regroupe en un seul lieu les permanences de différents acteurs qui travaillent sur la thématique du logement, et notamment de sa réhabilitation : Espace Info Energie du Pays de Saint-Omer, conseil architectural, lien avec l'ANAH... Le GUIH a pour objectif de simplifier et d'améliorer l'information, l'orientation et le conseil en matière d'habitat pour les habitants mais aussi les professionnels du logement (artisans, agents immobiliers, etc.).

Enfin, engagée depuis 2012 dans un protocole de lutte contre l'habitat indigne aux côtés de plusieurs partenaires (Etat, Conseil Départemental, CAF), la Communauté d'Agglomération a mis en place fin 2015 un service dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Ce service, installé au sein du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, s'est constitué suite au recrutement de deux postes d'inspecteurs d'hygiène et de salubrité. Les partenariats sur cette thématique ont été renforcés, notamment avec l'ADIL et la CAF.

6. Les dynamiques des marchés immobilier et foncier

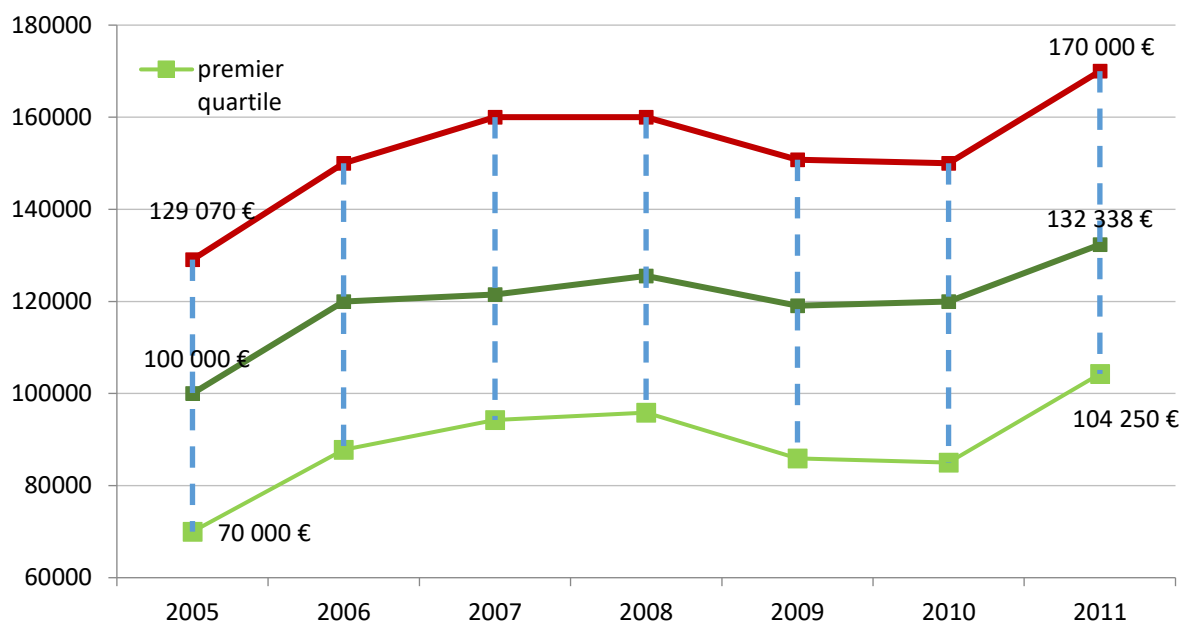
Le marché des maisons

En 2011, le prix médian des maisons sur le pôle territorial de Longuenesse était de 132 000€. La moitié des transactions se situaient alors entre 104 000€ et 170 000€. Entre 2005 et 2011, le prix médian a augmenté de 32%. Alors que le troisième quartile a augmenté de 32% entre 2005 et 2011, le premier quartile a progressé de 49%, ce qui signifie

que l'envolée des prix a touché davantage les biens les moins chers.

336 mutations pour une maison ont été enregistrées en 2011. Sur l'intervalle 2005-2006-2007 / 2009-2010-2011, le nombre de mutations a chuté de 22% tandis que le prix des maisons a pour sa part augmenté de 30%.

Figure 44 : Evolution du prix médian des maisons entre 2005 et 2011 sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF)



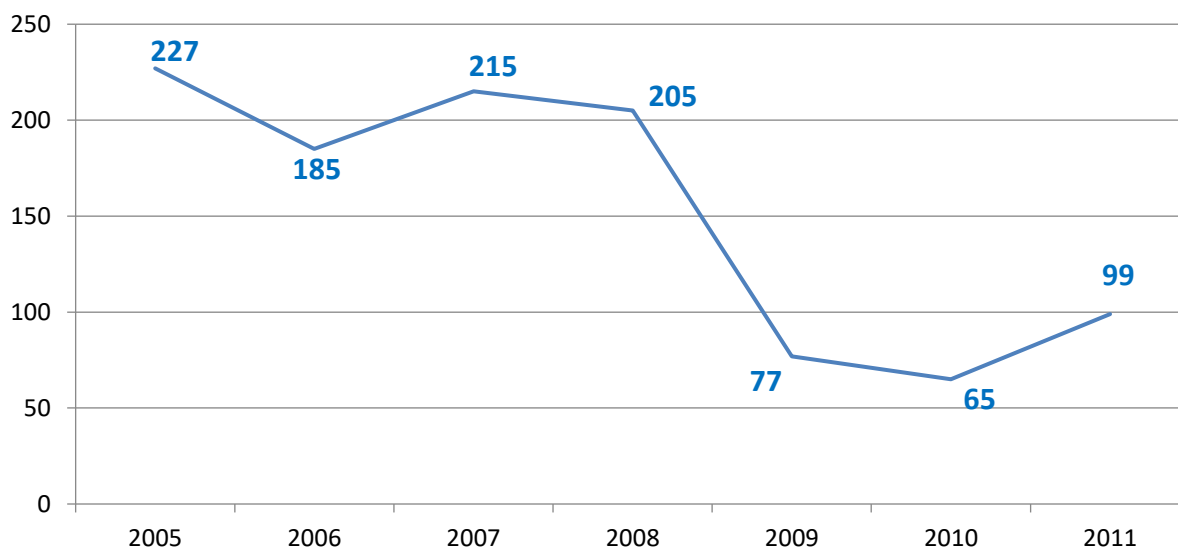
Le marché des appartements

Le prix moyen des appartements ayant fait l'objet d'une transaction sur la période 2005-2011 était de 79 300€. 150 ventes ont été effectuées par an en moyenne, mais un net ralentissement est observé

depuis 2009, avec moins de 100 transactions enregistrées par an entre 2009 et 2011.

Près de 8 ventes sur 10 concernaient un bien dans la ville de Saint-Omer.

Figure 45 : Evolution du nombre de mutations concernant un appartement entre 2005 et 2011, sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF)



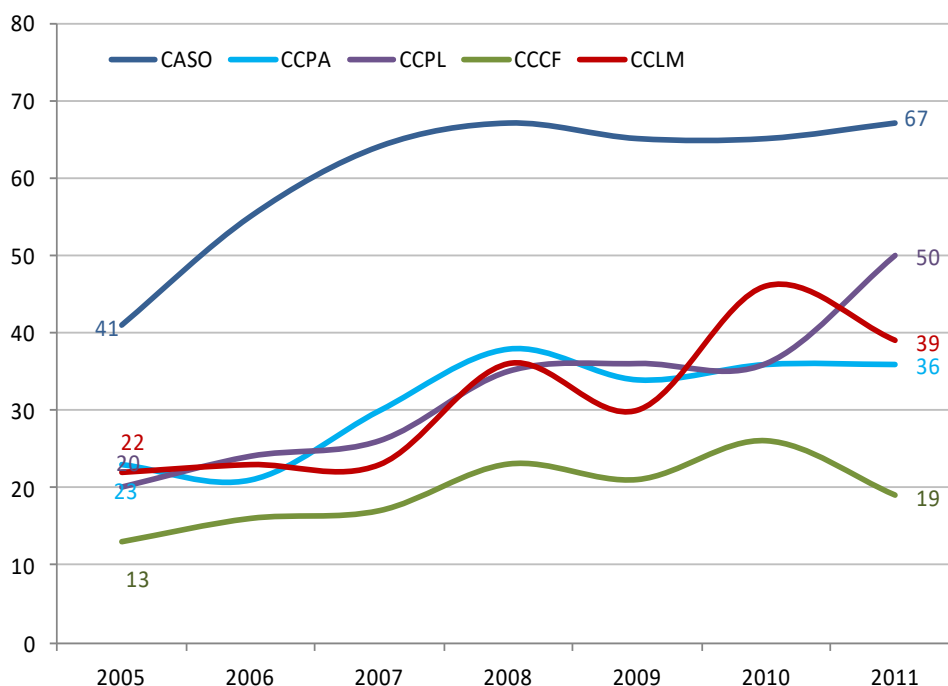
Le marché des terrains à bâtir

Le prix médian des terrains à bâtir sur le pôle territorial de Longuenesse en 2011 était de 70€ / m², soit la valeur la plus élevée au sein du Pays de Saint-Omer. Ce prix médian a augmenté de 23% sur l'intervalle 2005-2006-2007 / 2009-2010-2011, soit

la plus faible hausse au sein du Pays de Saint-Omer, où cette hausse a été globalement de 45%.

Le nombre de ventes de terrains à bâtir a lui diminué de 32% sur la période 2005 – 2011.

Figure 46 : Evolution du prix médian du m² des terrains à bâtir entre 2005 et 2011 sur le périmètre du pôle territorial de Longuenesse avant 2014 (DVF)



ENJEUX

Suivant l'augmentation de la population et les tendances d'évolution de la structure des ménages, le parc de logements est en augmentation depuis les années 2000. Il se compose quasi exclusivement de résidences principales et en majorité des maisons individuelles et de propriétaires occupants de grands logements, ce qui peut conduire à une certaine inadéquation de l'offre par rapport au profil des ménages.

De la même façon que pour l'évolution de la population, l'évolution du parc de logements traduit la perte de dynamisme du pôle urbain au profit des communes périurbaines.

Si le taux de vacance n'est pas critique, il se situe légèrement au-dessous de la fourchette « normale » de vacance, et surtout, sur les dernières années, le nombre de logements vacants a fortement augmenté. Par ailleurs, les logements vacants se concentrent dans le pôle urbain et en particulier à Saint-Omer qui pèse pour près de la moitié des logements vacants de l'ensemble du pôle territorial de Longuenesse.

Le parc locatif général (privé et social) se concentre sur le pôle urbain et en particulier à Saint-Omer qui compte près de 40% des logements locatifs du territoire. Par ailleurs, si la CASO regroupe les $\frac{3}{4}$ des logements locatifs sociaux du Pays de Saint-Omer, ceux-ci se concentrent très largement dans le pôle urbain.

Le pôle territorial de Longuenesse compte un parc de logements ancien, la moitié datant d'avant la première réglementation thermique, et ces logements énergivores se concentrent dans le pôle urbain.

Face à ces situations, les principaux enjeux sont l'adaptation du parc à l'évolution des ménages, la rénovation énergétique de l'habitat et la gestion de problématiques se concentrant dans le pôle urbain et en particulier à Saint-Omer, pour lesquels la Communauté d'Agglomération a déjà engagé des démarches proactives en particulier concernant le renouvellement urbain et la rénovation énergétique.

Partie 3

Développement économique

.....

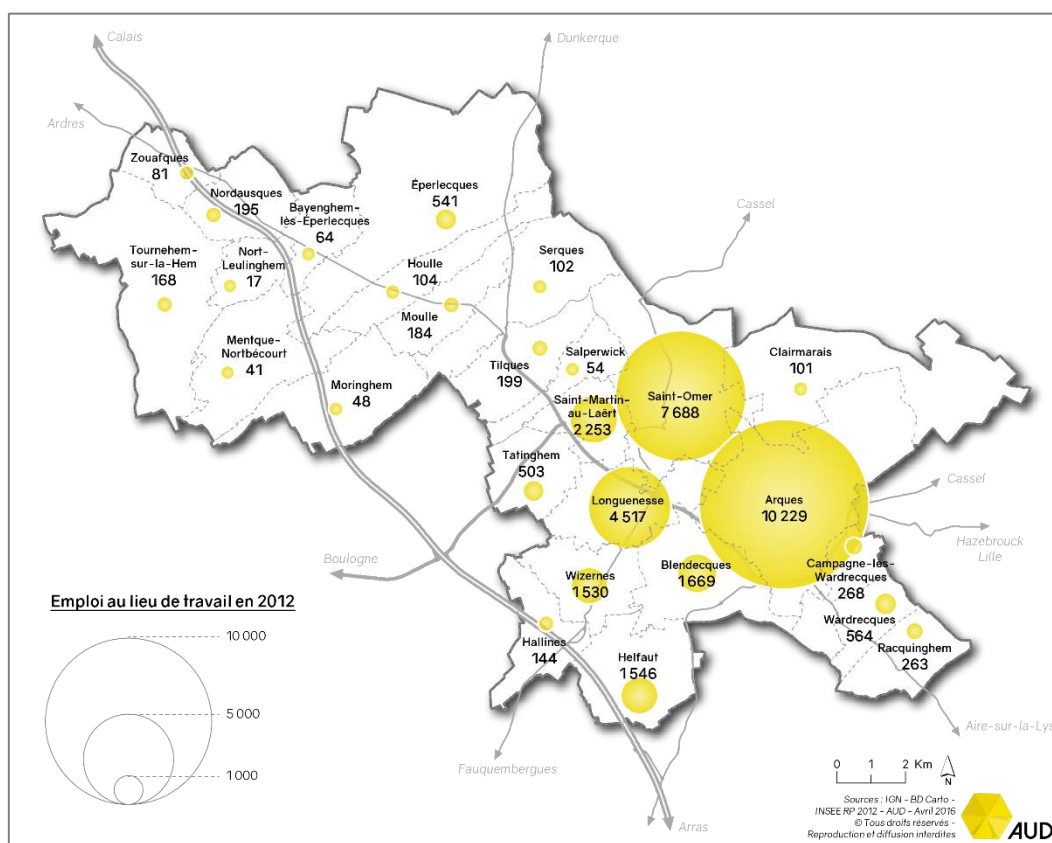
1

Caractéristiques des emplois du territoire

En 2012, selon les données de l'INSEE, le pôle territorial de Longuenesse compte 33 073 emplois, soit 67,1% des emplois du Pays de Saint-Omer et 1,5% des emplois des Hauts-de-France.

Trois communes du territoire comptent plus de 4 000 emplois : Arques (10 229 emplois), Saint-Omer (7 688 emplois) et Longuenesse (4 517 emplois).

Figure 47 : Emploi au lieu de travail en 2012 (INSEE - RP 2012)



L'évolution de l'emploi, entre 1999 et 2012, montre que le pôle territorial de Longuenesse a perdu en moyenne 40 emplois par an, soit une baisse annuelle de 0,1%.

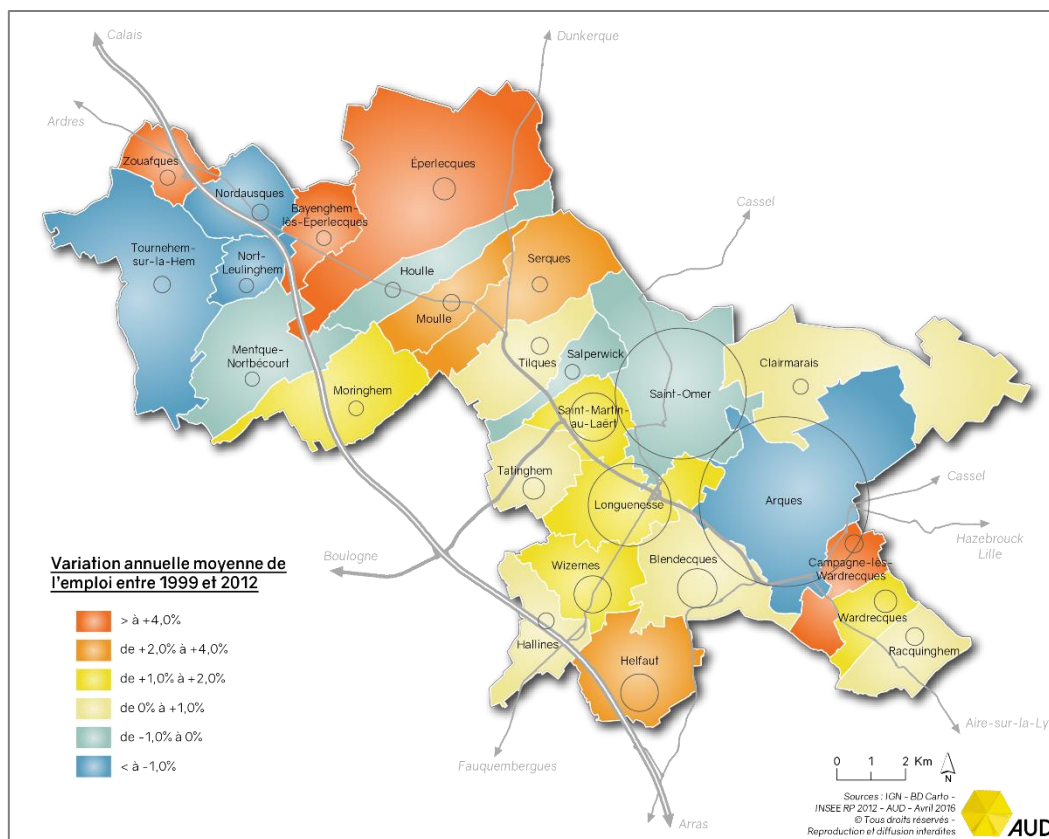
Cette baisse du nombre d'emplois s'explique notamment par la perte de plus 3 000 emplois au sein de l'entreprise Arc depuis le début des années 2000. Néanmoins, le territoire a su revenir sur la

trajectoire de croissance après avoir encaissé ce choc.

En effet, à l'échelle communale, 18 des 26 communes du pôle territorial de Longuenesse ont gagné des emplois dont 2 plus de 500 : Longuenesse (+676 emplois) et Helfaut (+519 emplois) durant la même période.

A l'inverse, 8 communes ont perdu des emplois dont Saint-Omer et Arques avec des pertes respectives de 484 et 2 513 emplois.

Figure 48 : Variation annuelle moyenne de l'emploi entre 1999 et 2012 (INSEE - RP 2012)



En 2012, les activités tertiaires (commerces, transports, services divers & administration publique, enseignement, santé, action sociale) demeurent les principales pourvoyeuses d'emplois. Elles représentent 73,2% des emplois offerts sur le territoire et sont en progression de +2,1% en moyenne par an entre 1999 et 2012. La CASO est ainsi passée de 18 383 emplois tertiaires en 1999 à 24 009 en 2012. A titre de comparaison, le secteur tertiaire représente 76,1% des emplois des Hauts-de-France.

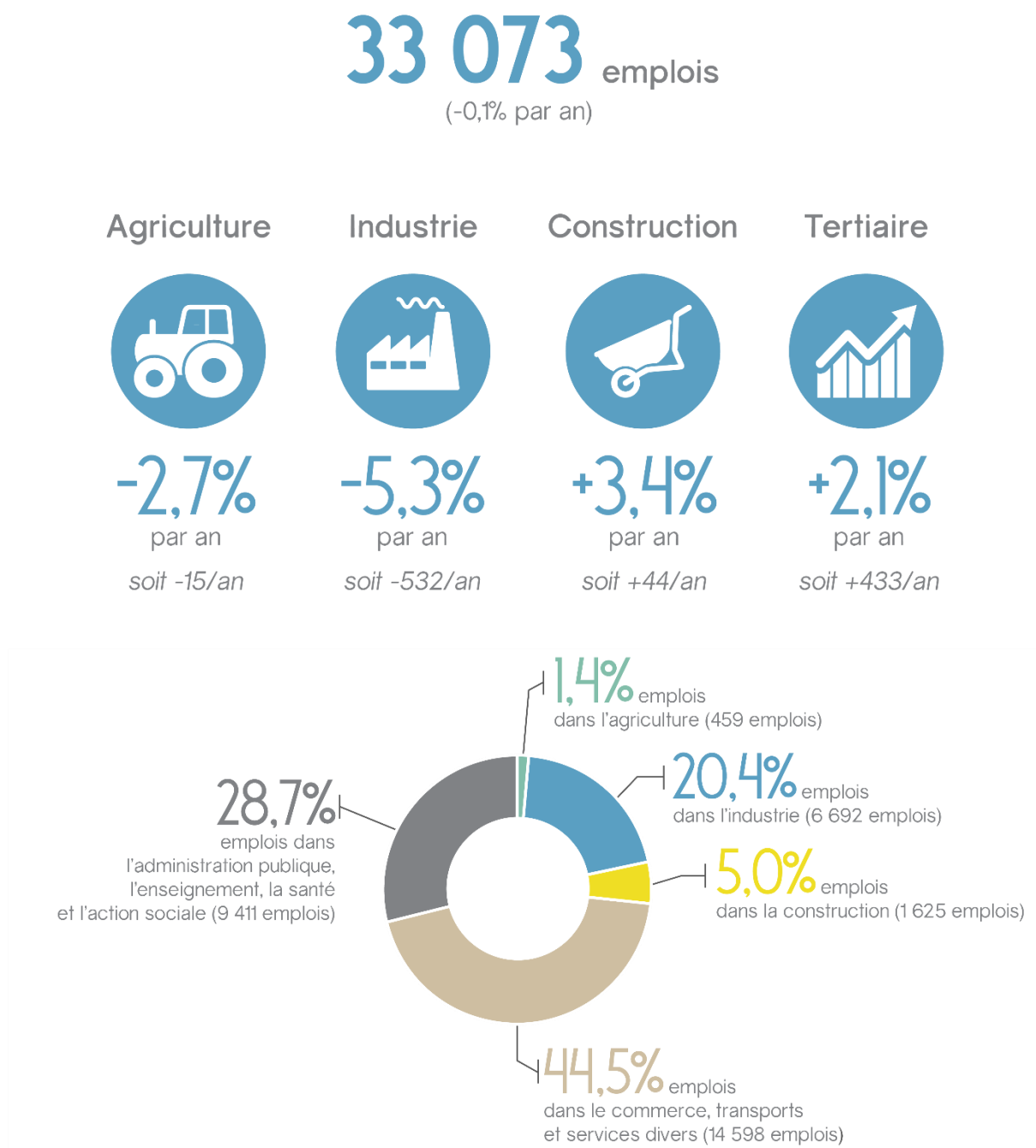
De même, la filière bâtiment & travaux publics a permis de soutenir la création d'emplois locaux au cours de la dernière décennie. Portée par une forte dynamique de construction, elle a enregistré depuis 1999 en moyenne 44 emplois supplémentaires par

an, soit un rythme de progression annuel de +3,4% en moyenne par an.

Avec la présence d'un grand groupe industriel d'envergure internationale (Arc) et d'industries papetières, le bassin d'emploi demeure l'un des plus industrialisés des Hauts-de-France. En effet, malgré la perte de plus de 3 000 emplois au sein de l'entreprise Arc depuis le début des années 2000, l'industrie représente encore 20,4% des emplois locaux contre 15,1% à l'échelle régionale. Cependant, le poids de l'industrie a reculé de 20 points : l'industrie représentait 40,4% des emplois du territoire en 1999.

Une baisse des effectifs de 2,7% en moyenne par an (soit environ 15 emplois par an) est aussi enregistrée dans le secteur agricole.

Figure 49 : Évolution de l'emploi selon le secteur d'activité entre 1999 et 2012 (INSEE - RP2012)



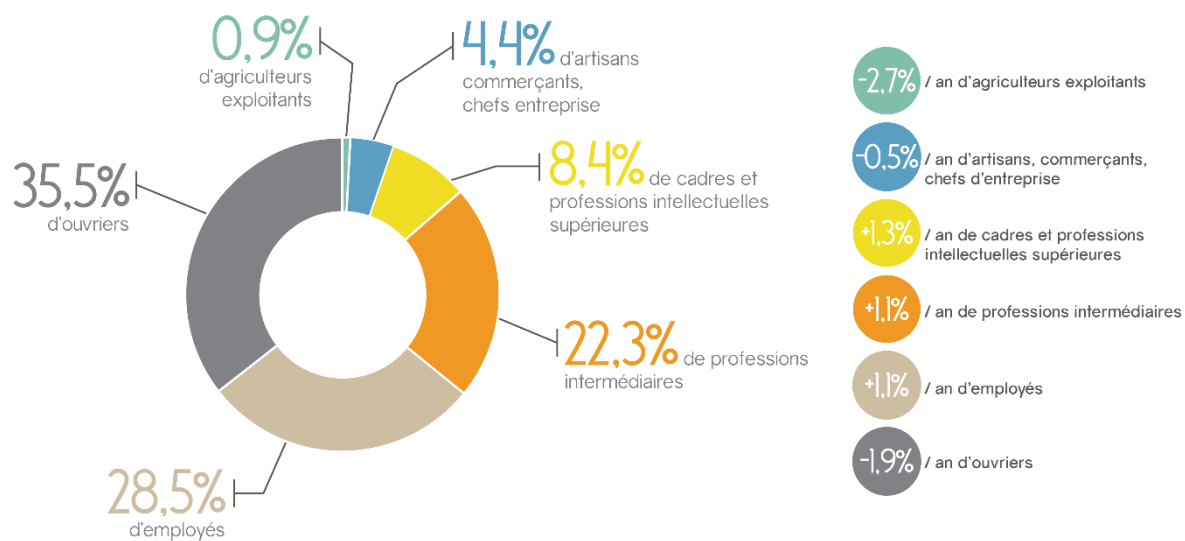
La tertiarisation de l'économie locale se mesure de surcroît par l'augmentation des employés, professions intermédiaires et cadres qui ont respectivement progressé de +1,1%, +1,1% et +1,3% en moyenne par an depuis 1999.

En revanche, les ouvriers demeurent la catégorie la plus importante (35,5%). Leur nombre a diminué de

-1,9% en moyenne par an durant la même période. De même, la part des agriculteurs exploitants a baissé de -2,7% en moyenne par an.

Quant à elle, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a légèrement diminué de -0,5% en moyenne par an.

Figure 50 : Répartition des emplois du pôle territorial de Longuenesse selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE - RP 2012)



2 La population active

Le pôle territorial de Longuenesse comptait 31 415 actifs en 2012.

Depuis 1999, le nombre d'actifs a progressé en moyenne de +0,13% par an, soit à un rythme plus rapide que la population (-0,03% par an) et l'emploi (-0,12% par an). Les actifs représentent ainsi 67,6% des 15-64 ans contre 65,7% en 1999.

Par ailleurs, si le taux d'activité des hommes reste plus élevé que celui des femmes (72,7% contre 62,5%), on constate que le nombre de femmes au sein de la population active est en progression

depuis 1999 alors que le nombre d'hommes actifs est en baisse (+0,7% en moyenne par an pour les femmes contre -0,3% en moyenne par an pour les hommes).

Les emplois féminins demeurent néanmoins plus précaires, avec une part moins importante de femmes bénéficiant d'un CDI, et un taux nettement supérieur d'emplois à temps partiel.

A titre de comparaison, la part totale des salariés occupant un emploi précaire (15,4%) est similaire à celle des Hauts de France (15,3%).

Figure 51 : Répartition des emplois occupés par les salariés (INSEE - RP 2012)

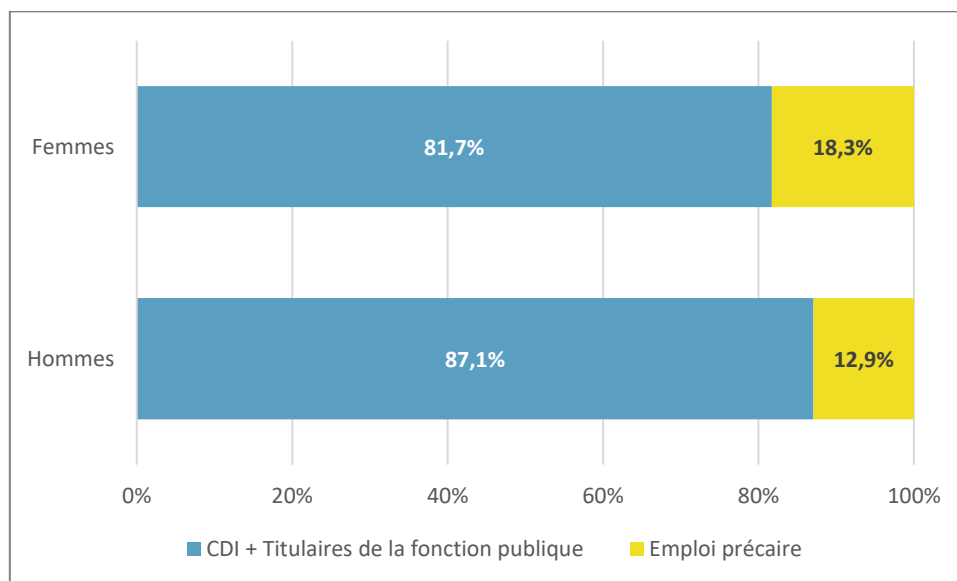
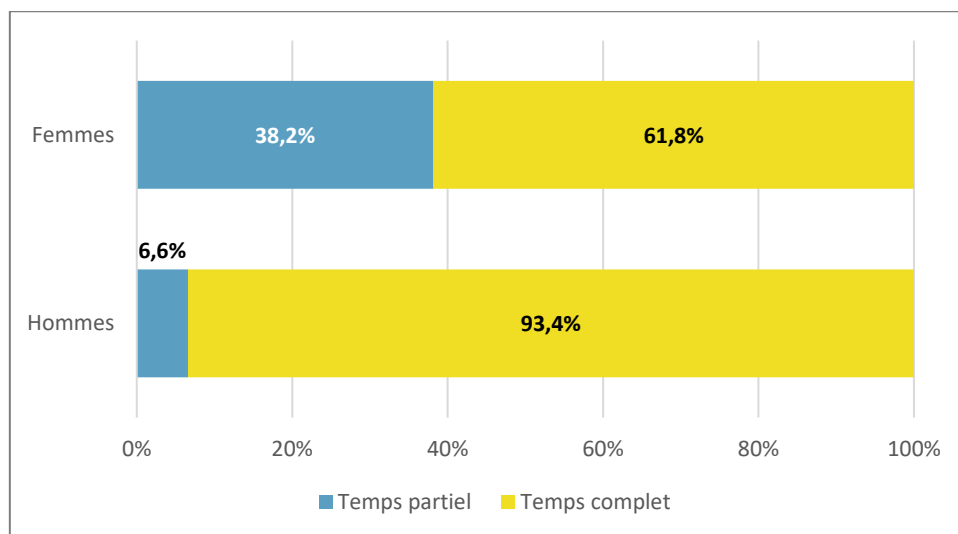


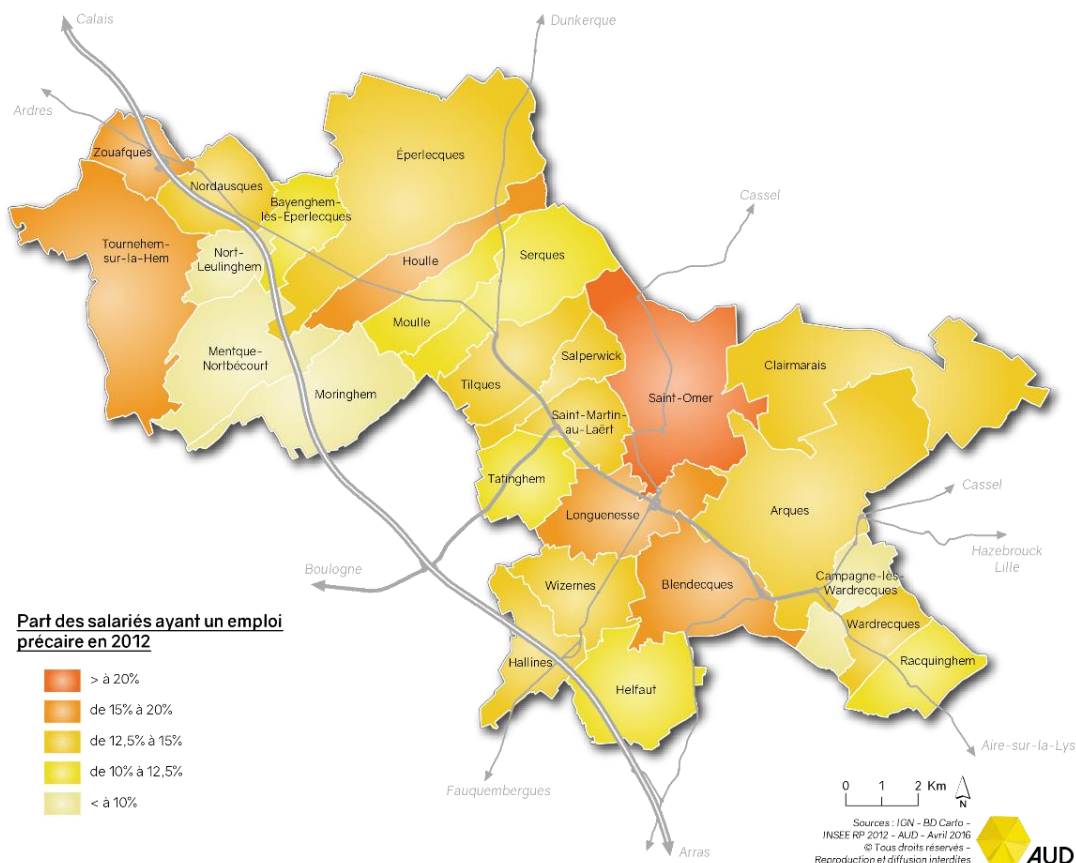
Figure 52 : Répartition des salariés selon le temps partiel et le temps complet (INSEE - RP 2012)



A l'échelle communale, Saint-Omer est la commune ayant la part de salariés ayant un emploi précaire la plus importante (20,9%). A l'inverse, les communes les plus rurales du territoire comptent moins de 10%

de salariés ayant un emploi précaire (Nort-Leulinghem, Mentque Nortbécourt, Moringhem et Campagne-lès-Wardrecques).

Figure 53 : Part des salariés ayant un emploi précaire (INSEE - RP 2012)



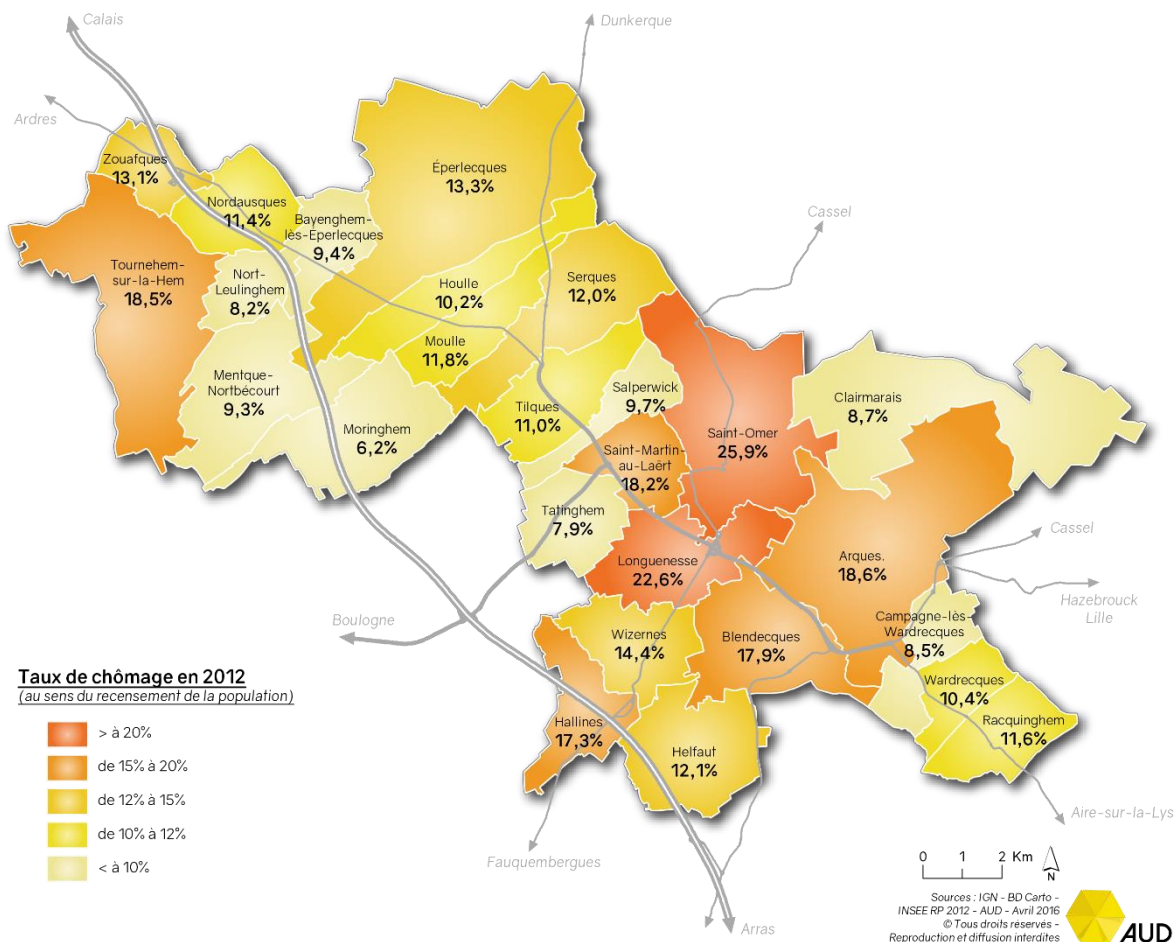
Le taux de chômage des 15-64 ans du pôle territorial de Longuenesse est important et s'élève à 17,9% en 2012 (taux de chômage au sens du recensement de la population), soit un taux nettement supérieur à ceux enregistrés sur les territoires de comparaison (16,1% à l'échelle des Hauts-de-France et 15,2% à l'échelle du Pays de Saint-Omer).

Le taux de chômage des hommes (15,9%) reste inférieur à celui des femmes (20,4%). De plus, le pôle territorial de Longuenesse se caractérise par un taux de chômage des jeunes (15-24 ans) très important qui s'élève à 42,5% alors que les 25-54 ans et les 55-64 ans ont un taux de chômage nettement plus faible (respectivement 14,5% et 13,6%)

On note que le pôle urbain de Saint-Omer est particulièrement touché par le chômage. En effet, 2 communes présentent un taux de chômage supérieur à 20% : Saint-Omer (25,9%) et Longuenesse (22,6%) et 4 autres ont un taux de chômage supérieur à 15% : Arques (18,6%), Saint-Martin-au-Laërt (18,2%), Blendecques (17,9%) et Hallines (17,3%).

Les communes de la couronne périurbaine ainsi que les communes multipolarisées présentent quant à elles un taux de chômage nettement moins élevé : Moringhem étant la commune ayant le taux de chômage le plus faible (6,2%).

Figure 54 : Taux de chômage en 2012 (INSEE - RP 2012)

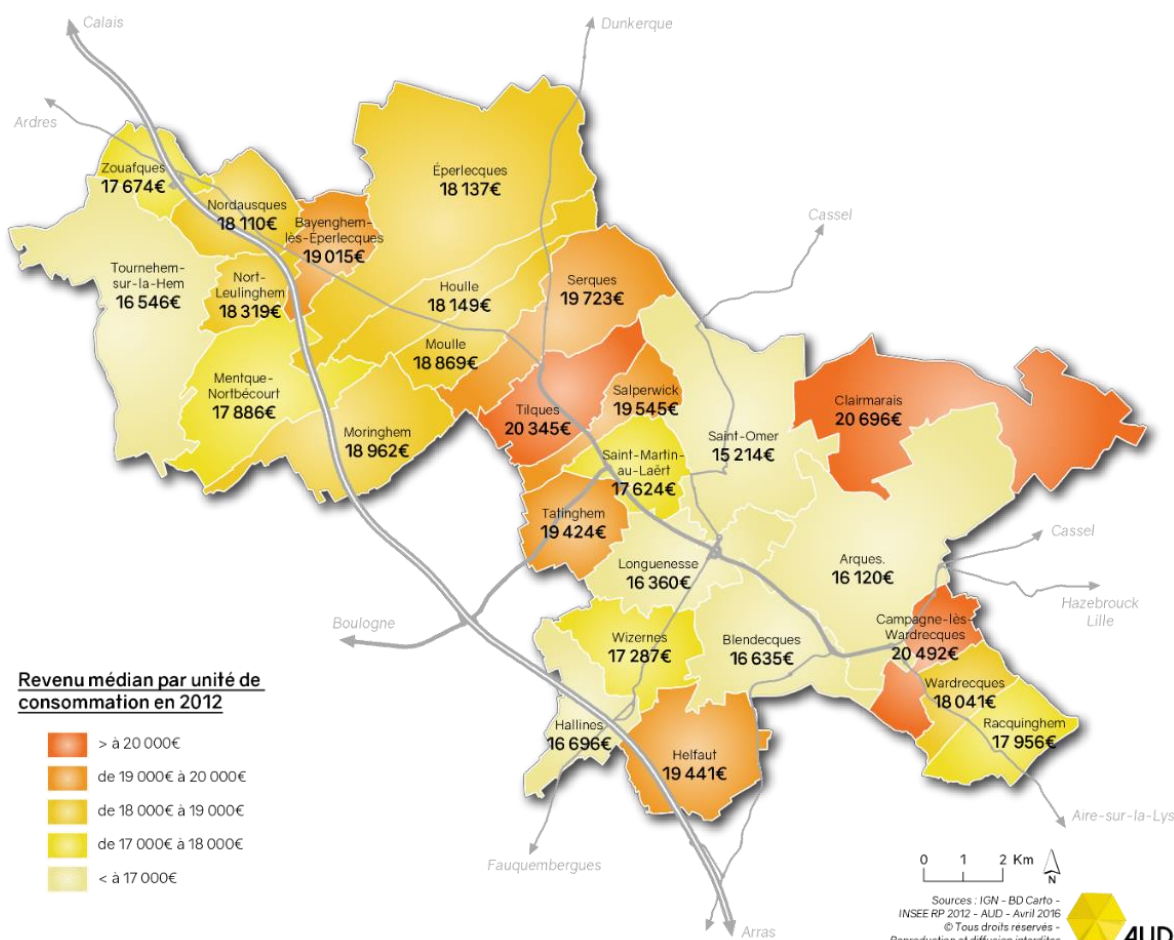


Le revenu médian par unité de consommation (16 877€ à l'échelle du pôle territorial de Longuenesse) est quant à lui inférieur à celui observé en région (18 106€) : 50% des ménages du territoire ont des revenus supérieurs à 16 877€. De manière générale, les communes de la couronne périurbaine sont celles ayant un revenu médian par Unité de Consommation (UC) plus élevé. Par

ailleurs, les communes de Tilques (20 345€), Campagne-lès-Wardrecques (20 492€) et Clairmarais (20 696€) ont les revenus médians par UC les plus importants du territoire.

A l'inverse, les communes du pôle urbain et, dans une moindre mesure, les communes de la vallée de la Hem ont les revenus par UC les plus faibles.

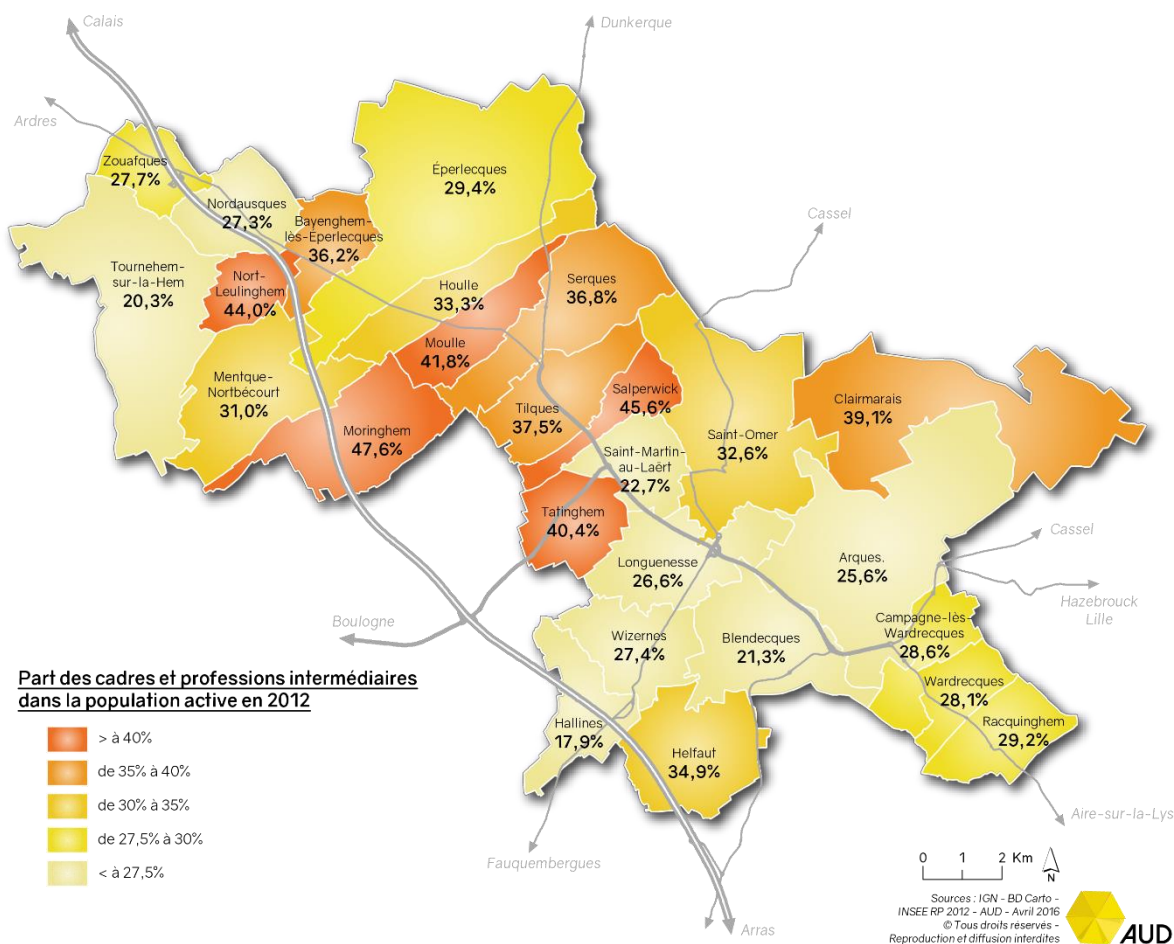
Figure 55 : Revenu médian par unité de consommation en 2012 (INSEE - RP 2012)



Ces disparités importantes s'expliquent principalement par des différences sensibles entre communes dans la représentation des catégories socioprofessionnelles qui engendrent des disparités importantes de revenu médian entre communes. En effet, la part des cadres et professions

intermédiaires dans la population active est plus faible dans les communes du pôle urbain. A l'inverse, les communes situées au nord-ouest du pôle urbain comptent davantage de catégories socioprofessionnelles supérieures.

Figure 56 : Part des cadres et professions intermédiaires dans la population active en 2012 (INSEE - RP 2012)



Ces données sont aussi à relier avec le niveau de qualification de la population. A titre d'illustration, pour 100 personnes titulaire d'un BEPC ou d'un CEP ou n'ayant aucun diplôme, la CASO compte 48 diplômés d'un niveau BAC +2 minimum.

Par ailleurs, le niveau de formation continue de progresser avec, entre 2007 et 2012 une baisse de la population de 15 ans ou plus ne disposant

d'aucun diplôme et une augmentation sensible des diplômés de niveau Bac ou Bac Pro et des diplômés de l'enseignement supérieur.

A l'échelle communale, des disparités existent. En effet, la part des diplômés de l'enseignement supérieur est plus élevée dans les communes de la couronne périurbaine et multipolarisées que dans les communes du pôle urbain.

Figure 57 : Diplôme le plus élevé de la population de 15 ans ou plus (INSEE - RP 2012)

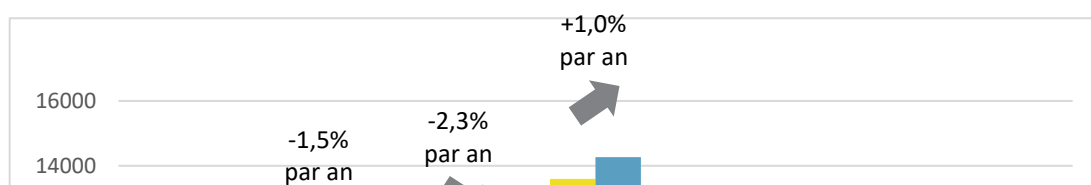
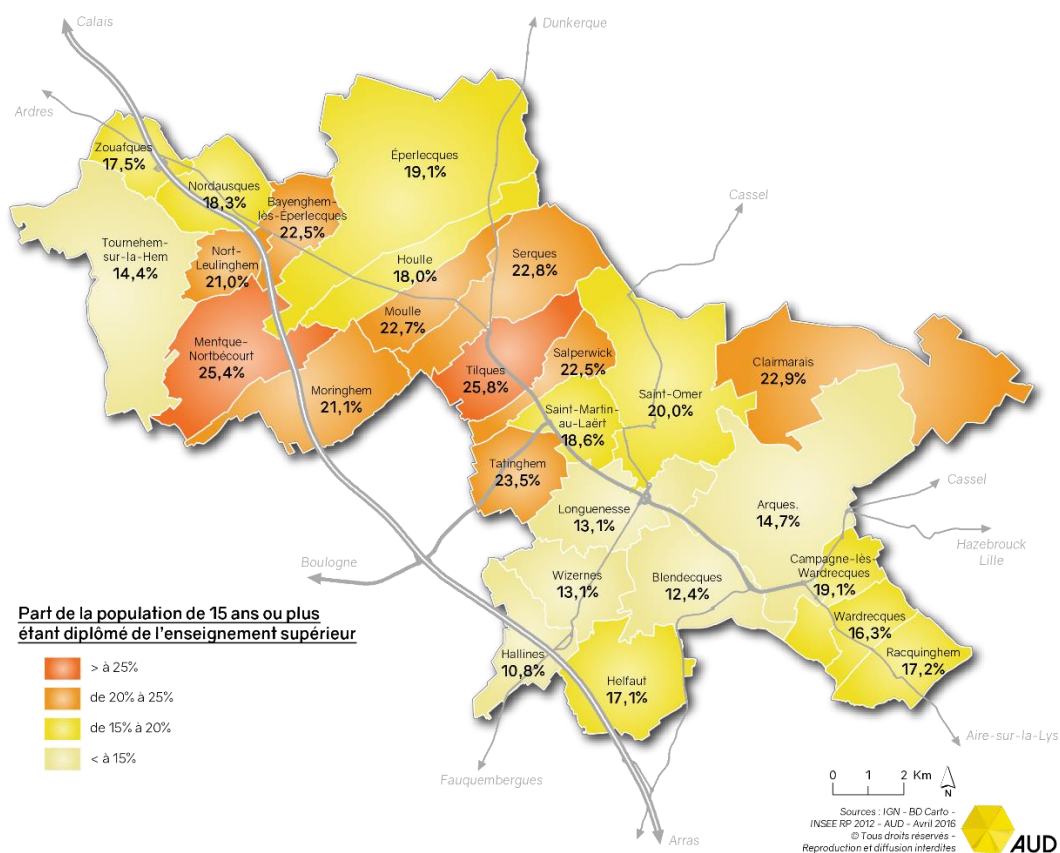


Figure 58 : Part de la population de 15 ans ou plus étant diplômé de l'enseignement supérieur (INSEE - RP 2012)



Évolution de la population active

Comme évoqué précédemment, le pôle territorial de Longuenesse offre un nombre d'emplois inférieur à la population active. En conséquence, une part importante des actifs occupés travaille sur les territoires alentours.

L'analyse des migrations domicile-travail révèlent ainsi que 70,8% des actifs habitant le pôle territorial de Longuenesse travaillent au sein de l'agglomération et 29,2% en dehors du territoire.

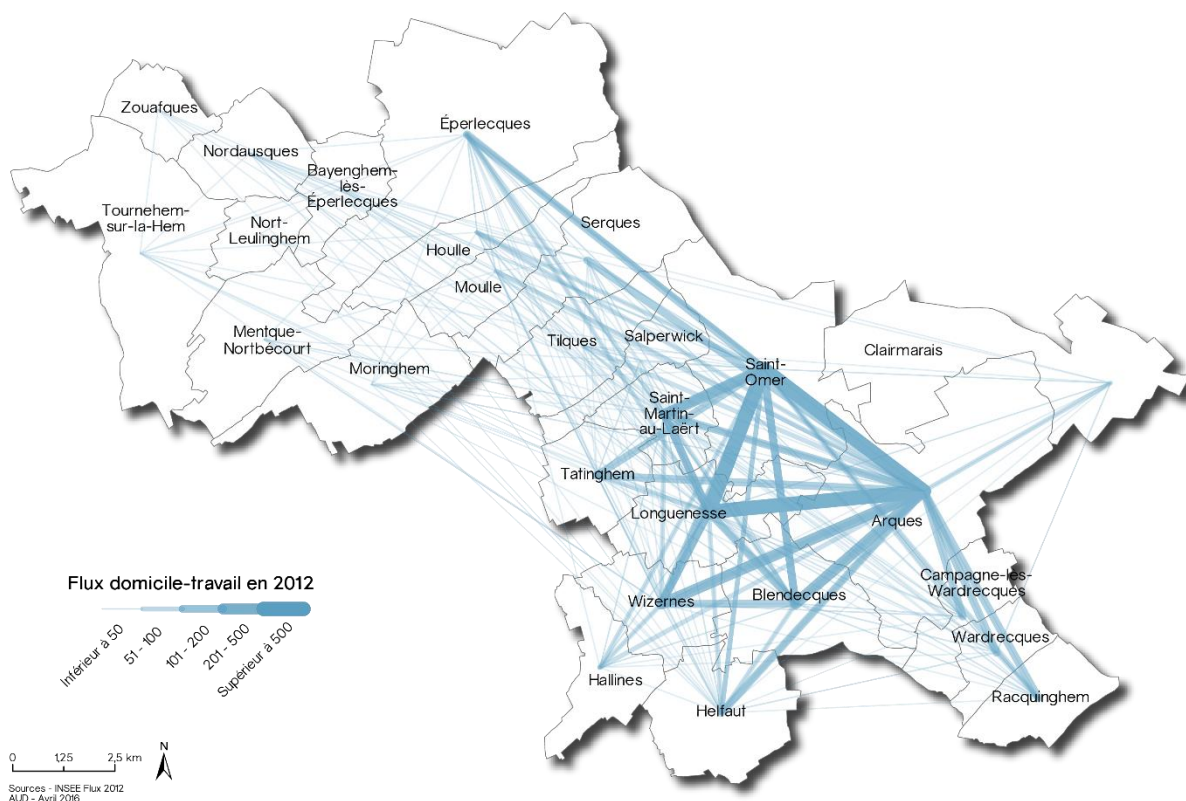
Les migrations internes au territoire

18 340 personnes résident et travaillent sur le territoire.

L'analyse des déplacements domicile-travail internes au pôle territorial de Longuenesse met en

évidence une concentration des flux à destination des communes du cœur urbain de l'agglomération : principalement Saint-Omer, Arques et Longuenesse.

Figure 59 : Flux domicile-travail internes (INSEE - fichiers détails)



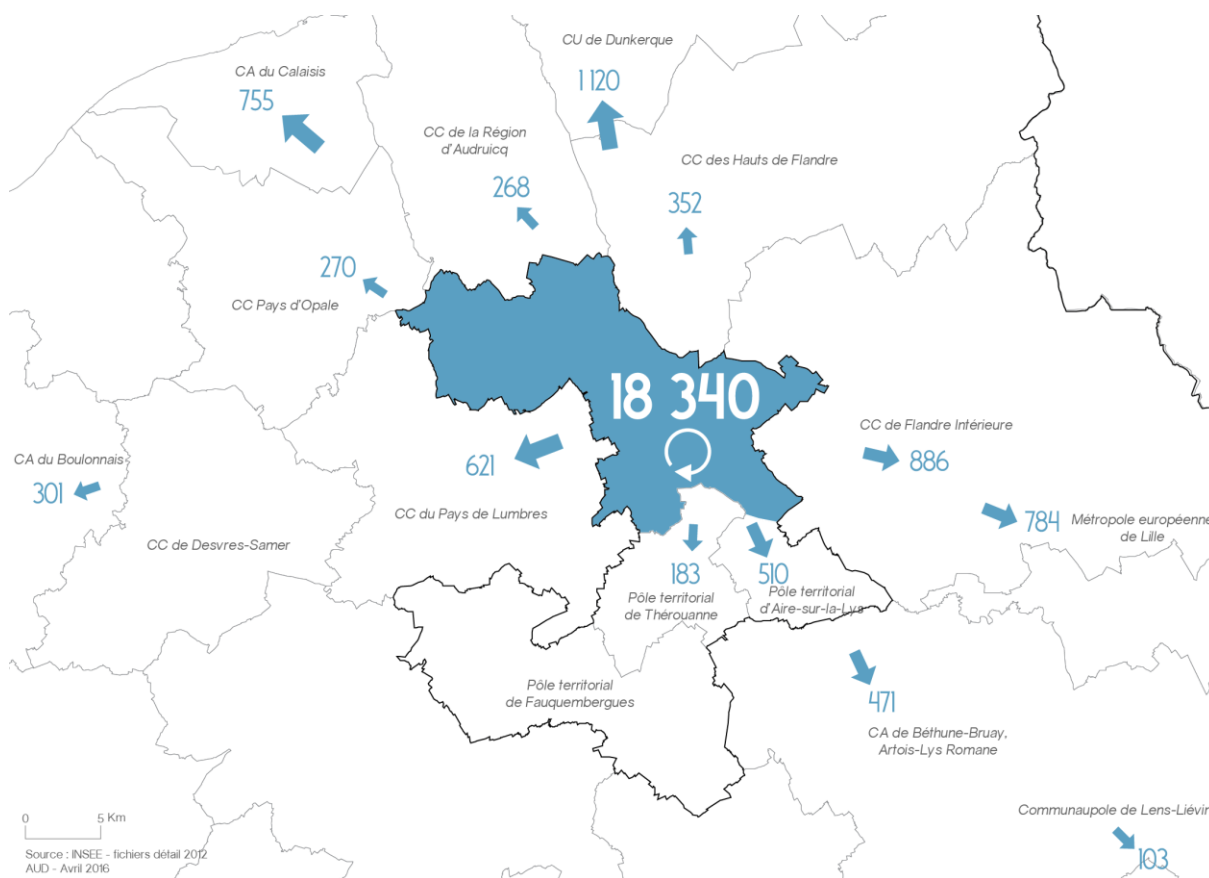
Les échanges avec les territoires voisins

7 546 actifs occupés résidant sur le pôle territorial de Longuenesse travaillent sur un autre territoire. Entre 2007 et 2012, ce nombre a progressé de 585 personnes, passant ainsi de 26,9% des actifs occupés en 2007 à 29,2% en 2012.

La Communauté Urbaine de Dunkerque est le premier pôle d'attraction des actifs occupés du pôle territorial de Longuenesse; 1 120 habitants y vont

travailler quotidiennement. Les flux sortants se concentrent ensuite sur la Communauté de Communes de Flandre Intérieure, la Métropole Européenne de Lille, la Communauté d'Agglomération du Calaisis, la Communauté de Communes de Pays de Lumbres et le pôle territorial d'Aire-sur-la-Lys qui attirent chacun plus de 500 actifs occupés résidant sur le pôle territorial de Longuenesse.

Figure 60 : Les migrations domicile-travail du pôle territorial de Longuenesse vers les territoires voisins (INSEE 2012 - fichiers détails)

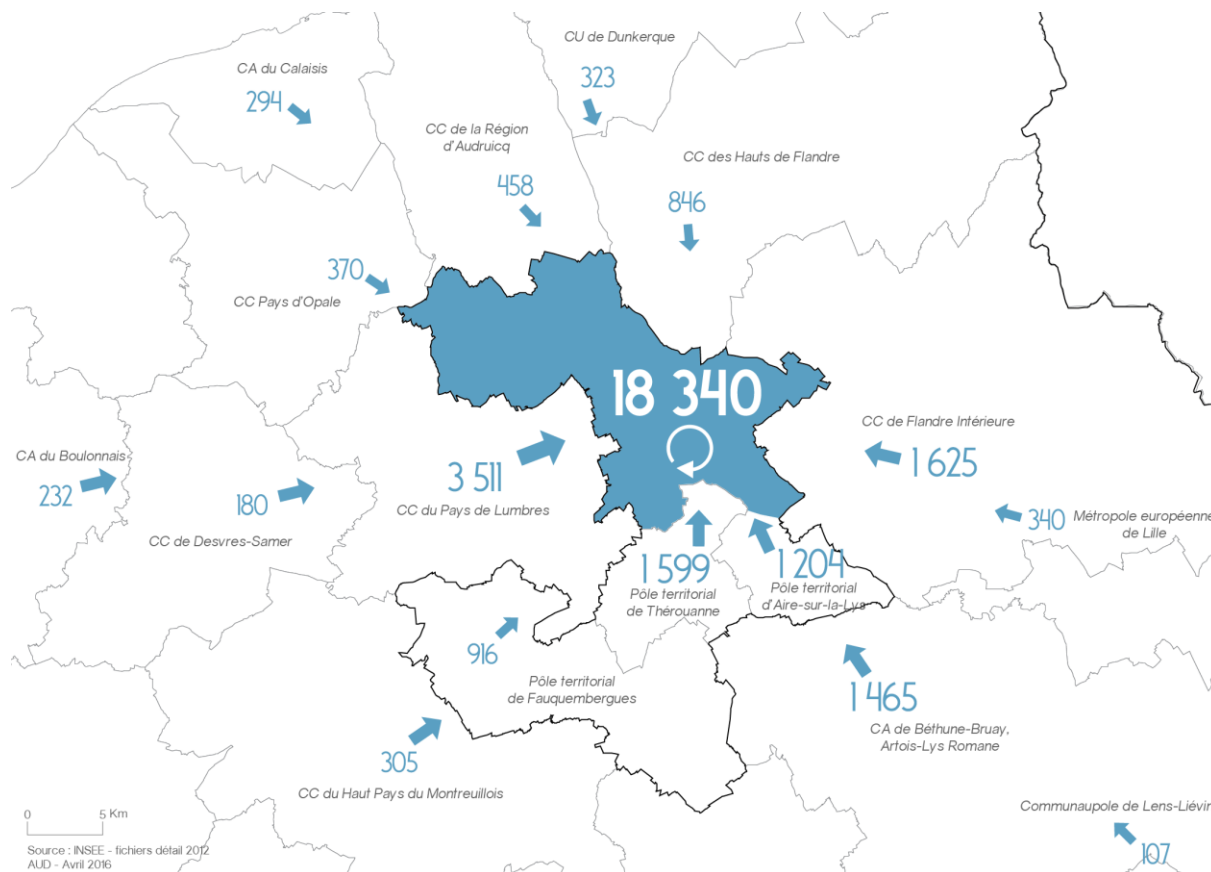


Remarque : seuls figurent les flux sortant vers les territoires voisins supérieurs à 100 personnes.

A l'inverse, 14 429 actifs occupés n'habitant pas le territoire viennent travailler au sein du pôle territorial de Longuenesse. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 2007 où 14 989 personnes venaient travailler sur le territoire. La Communauté de Communes du Pays de Lumbres représente les

principaux flux « entrants » avec 3 511 actifs occupés, suivi de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (1 625 actifs occupés), du pôle territorial de Théroutanne (1 599 actifs occupés) et du pôle territorial d'Aire-sur-la-Lys (1 204 actifs occupés).

Figure 61 : Les migrations domicile-travail depuis les territoires voisins (INSEE 2012 - fichiers détails)



Remarque : seuls figurent les flux entrant vers le pôle territorial de Longuenesse supérieurs à 100 personnes.

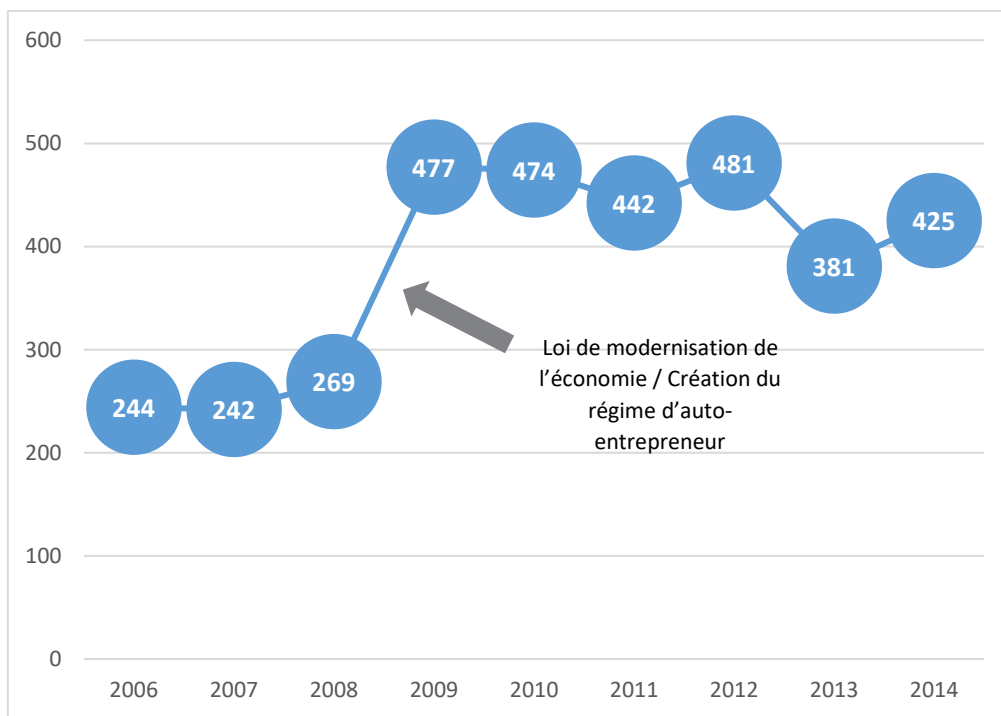
4. Les dynamiques économiques

Le tissu économique local comprend 3 407 établissements en 2014.

Avec 48 établissements pour 1 000 habitants, le pôle territorial de Longuenesse se situe à un niveau similaire à la moyenne régionale. Entre 2010 et 2014, le nombre d'établissements a progressé de 8,4%, soit à un rythme d'évolution moins rapide que celui des Hauts-de-France (+12,5%).

Depuis 2009 et l'instauration du régime d'auto-entrepreneur, la création d'établissements sur le pôle territorial de Longuenesse oscille entre 400 et 500 créations par an contre 250 auparavant. En 2014, 425 établissements ont été créés sur le territoire.

Figure 62 : Création d'établissements entre 2006 et 2014 (INSEE - RP 2012)



Le pôle territorial de Longuenesse comptait en 2012 5 070 établissements actifs. Parmi ces établissements, on en recense 83 ayant 50 salariés ou plus, situés principalement sur les communes du pôle urbain : Saint-Omer (22), Longuenesse (20) et Arques (18), constituant le principal pôle économique du pôle territorial de Longuenesse.

Au total, l'ensemble de ces établissements de 50 salariés ou plus emploient 17 291 salariés, soit 59,6% des salariés le pôle territorial de Longuenesse.

On y retrouve principalement des établissements relevant :

- de l'industrie (Arc, Alphaglass, les papeteries et cartonneries, brasseries...),
- du commerce (Auchan, Carrefour...),
- de la santé (centre hospitalier d'Helfaut),
- de la gestion (Camaris),
- de l'administration (CASO, la ville de Saint-Omer),
- de l'enseignement (ULCO).

Figure 63 : Établissements actifs de 50 salariés ou plus (INSEE - RP 2012)

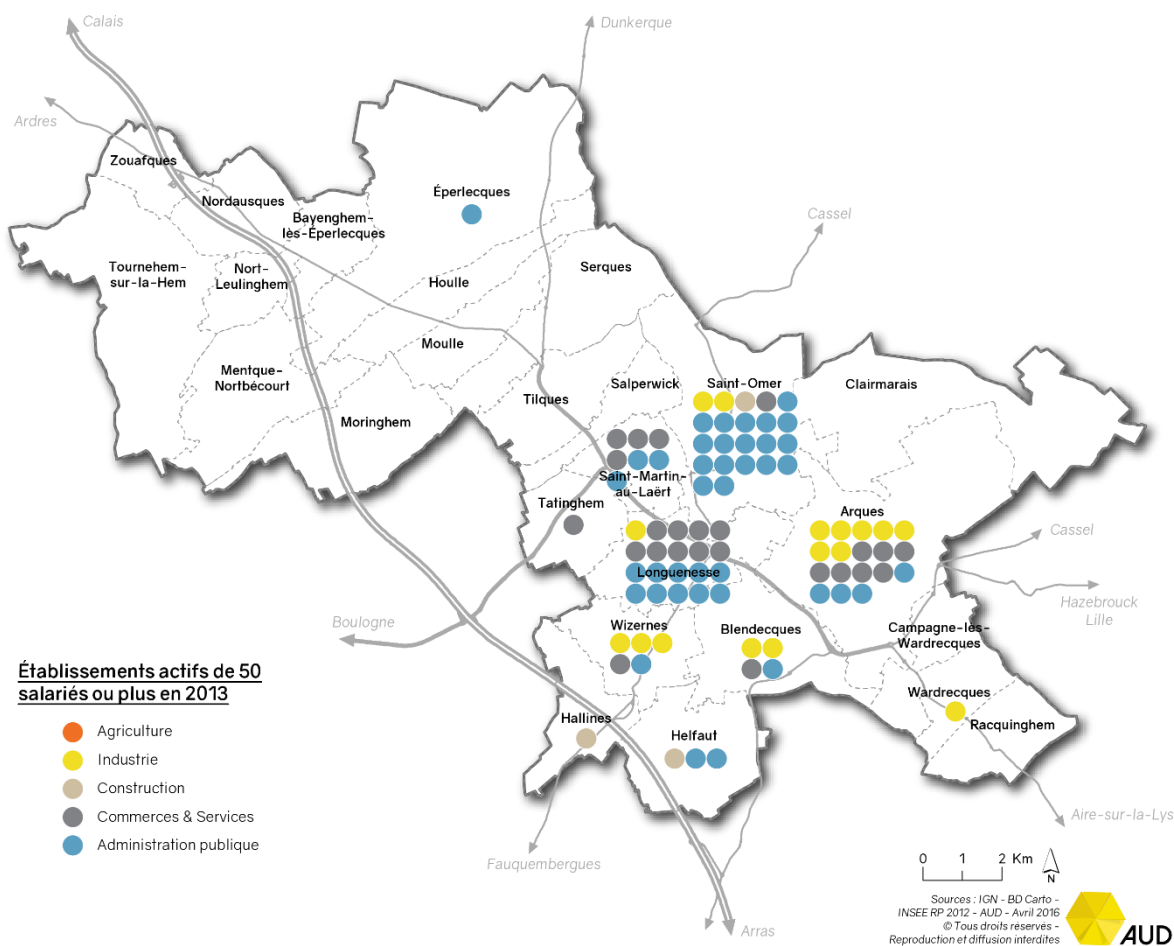
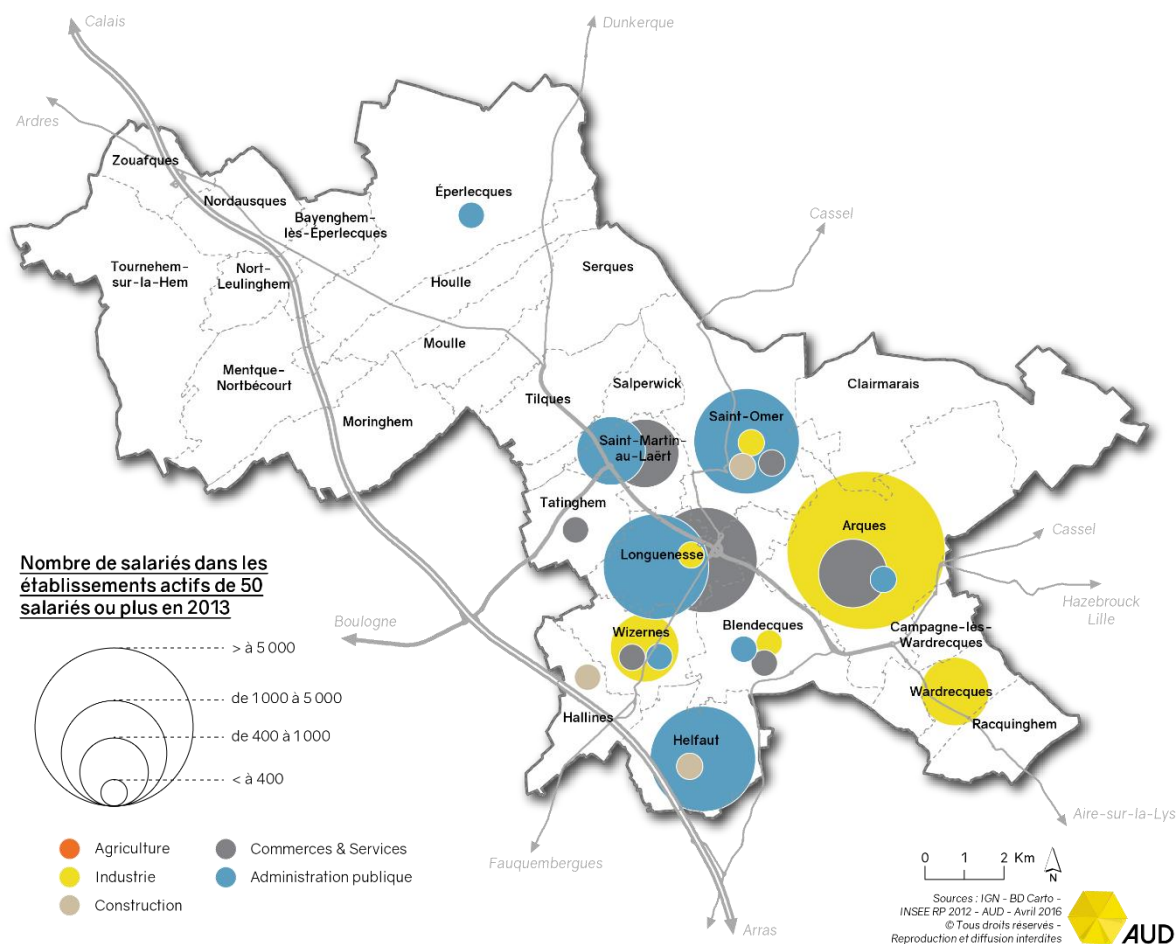


Figure 64 : Nombre de salariés dans les établissements actifs de 50 salariés ou plus (INSEE - RP 2012)



Malgré un poids prépondérant dans l'économie locale, l'industrie a enregistré sur la période récente (2009-2014) un recul de ses effectifs de 1 557 salariés privés. Sur la conjoncture récente, le commerce et le secteur de la construction ont également perdu des emplois salariés privés (respectivement -166 et -177 emplois entre 2009 et 2014).

A l'inverse, les secteurs des activités de services administratifs et de soutien, de la santé humaine et de l'action sociale, ainsi que le secteur de

l'hébergement et de la restauration sont ceux ayant créés le plus d'emplois durant la même période (respectivement +303, +202 et +142 emplois entre 2009 et 2014).

Globalement, l'emploi salarié privé du pôle territorial de Longuenesse a baissé avec une perte de 1 170 emplois en 5 ans passant de 24 206 emplois salariés privés en 2009 à 23 036 emplois salariés privés en 2014. Néanmoins, si l'on excepte l'industrie manufacturière, le territoire gagne sur cette même période 387 emplois salariés privés.

Tableau 7: Évolution de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2014 (ACOSS 2014)

Libellé	Effectifs 2009	Effectifs 2014	Évolution 2009-2014
---------	----------------	----------------	---------------------

Industrie manufacturière	10 004	8 447	-1 557
Commerce	4 213	4 047	-166
Santé humaine et action sociale	2 179	2 381	+202
Transports et entreposage	1 626	1 669	+43
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	1 241	1 289	+48
Activités de services administratifs et de soutien	878	1 181	+303
Construction	1 330	1 153	-177
Hébergement et restauration	807	949	+142
Activités financières et d'assurance	543	516	-27
Autres activités de services	276	360	+84
Production et distribution d'eau, assainissement	265	323	+58

5. Le commerce

L'offre commerciale de proximité

Le pôle urbain concentre le plus important nombre de commerces de proximité (commerce traditionnel : alimentation générale, boucherie, boulangerie) avec 625 commerces répartis dans les 5 communes du pôle urbain (Saint-Omer, Arques, Longuenesse, Saint-Martin-au-Laërt et Blendecques).

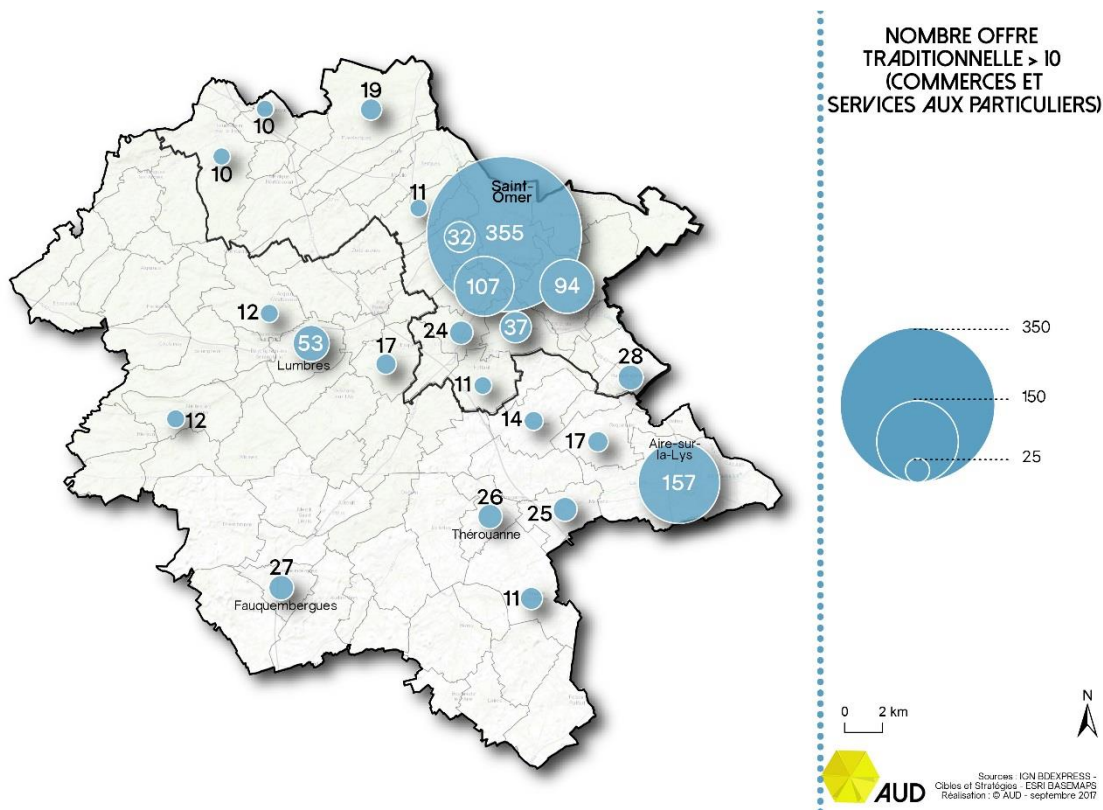
La ville centre de Saint-Omer constitue le pôle majeur de commerce du territoire avec plus de 355 enseignes soit environ ¼ de l'offre. Longuenesse et Arques en concentrent également une part importante avec respectivement 107 et 94 commerces de moins de 300 m².

Il est à noter la présence d'une base complète de commerces dans d'autres communes du territoire : Eperlecques, Nordausques, Tilques, Wizernes, Campagne-lès-Wardrecques et Racquinghem.

Près de 80% de la population du pôle territorial de Longuenesse vit dans une commune disposant d'un tissu commercial de première nécessité complet (présence d'un supermarché ou d'au moins 3 commerces de base) contre 57% à l'échelle du Pays de Saint-Omer.

Enfin, une seule commune du territoire est dépourvue de commerce de base et de café-restaurant : Nort-Leulinghem.

Figure 65 : Localisation de l'offre traditionnelle – hors garage auto (étude Cibles et stratégies 2015)



L'offre en grandes et moyennes surfaces

Le volume commercial des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) et des commerces traditionnels sur Saint-Omer, Arques, Longuenesse et Saint-Martin-lez-Tatinghem représente environ 160 000 m². Le taux de diversité des GMS est de 53,2%, soit un taux plus élevé que celui du Pays de Saint-Omer (41,1%).

Le pôle de Longuenesse – Arques autour du centre commercial Auchan regroupe un tiers des surfaces commerciales du cœur du pôle territorial.

Plus d'un tiers des Grandes et Moyennes Surfaces sont des commerces de type alimentaire (voir graphique suivant).

Entre 2008 et 2015, le plancher commercial des GMS a connu une très forte augmentation, 10 fois plus rapide que l'évolution de la population. Ainsi, le pôle principal de Arques-Longuenesse a enregistré une augmentation de + 36 000 m² sur cette période.

Figure 66 : Plancher commercial des grandes et moyennes surfaces de 300 m² et plus en 2015 (Cibles et stratégies 2015)

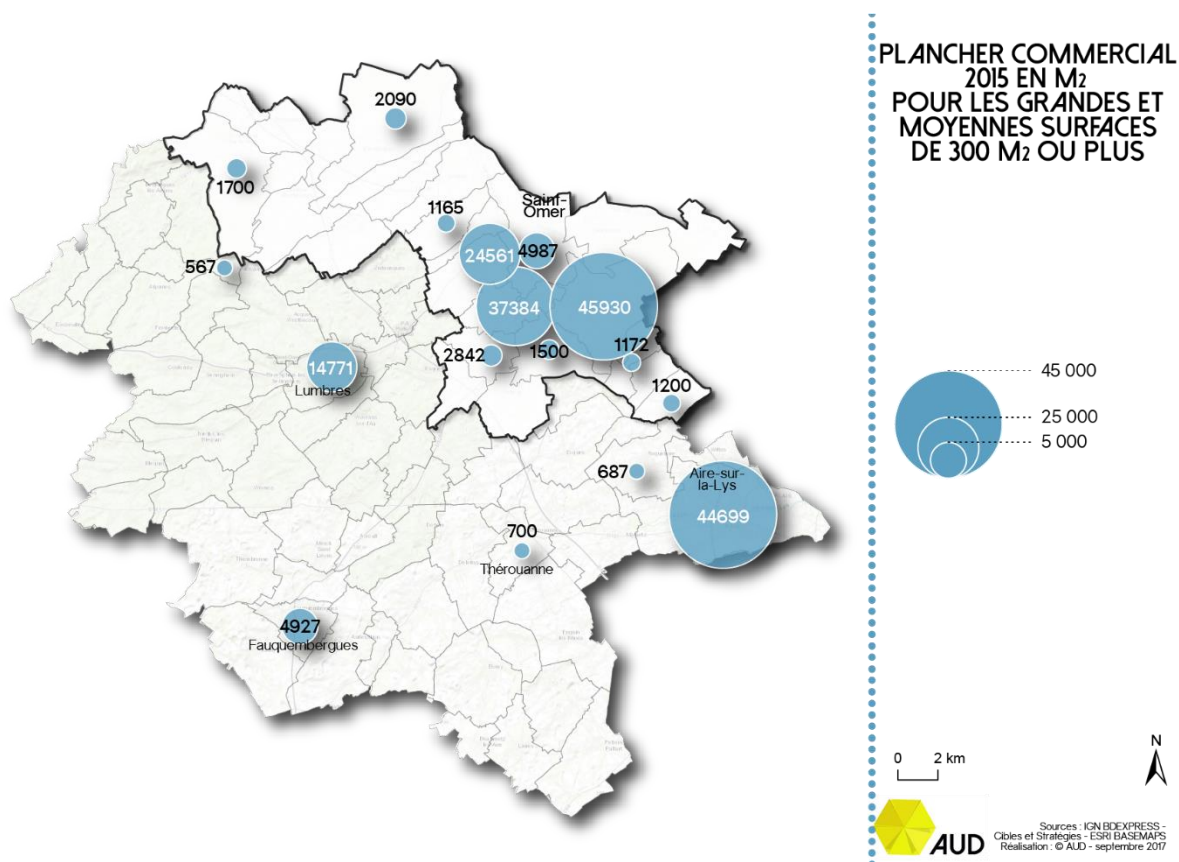
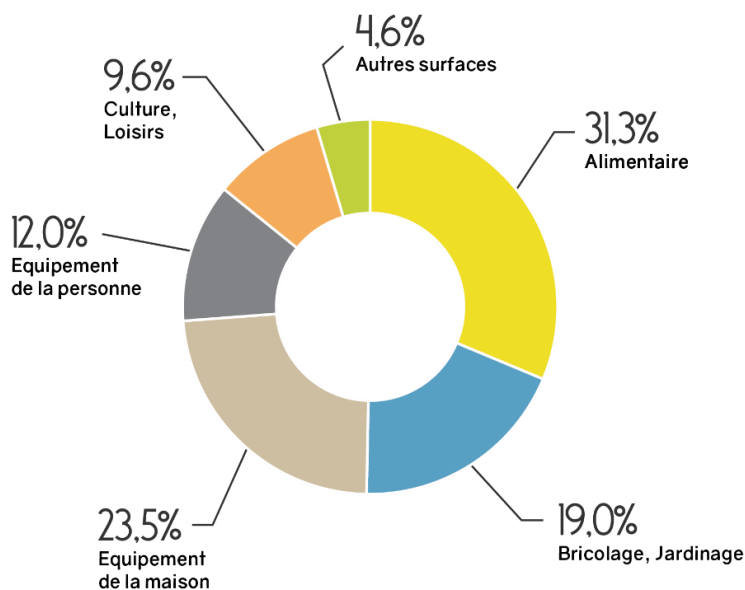


Figure 67 : Répartition du plancher commercial des GMS en 2015 par type (étude Cibles et stratégies)



L'armature commerciale

L'analyse de l'offre commerciale permet de mettre en évidence les polarités suivantes (Figure 68).

Le pôle urbain de Saint-Omer qui génère une part importante de l'offre du territoire. On y retrouve plusieurs espaces à forte concentration commerciale :

- le coeur historique de Saint-Omer, abritant l'offre de proximité la plus importante du Pays
- les pôles périphériques d'Arques et de Longuenesse, qui ont connu un fort développement entre 2008 et 2015
- Les centres-villes d'Arques et de Saint-Martin-Lez-Tatinghem, qui conjuguent commerce de proximité et grandes surfaces (Intermarché Arques, Carrefour Saint-Martin).

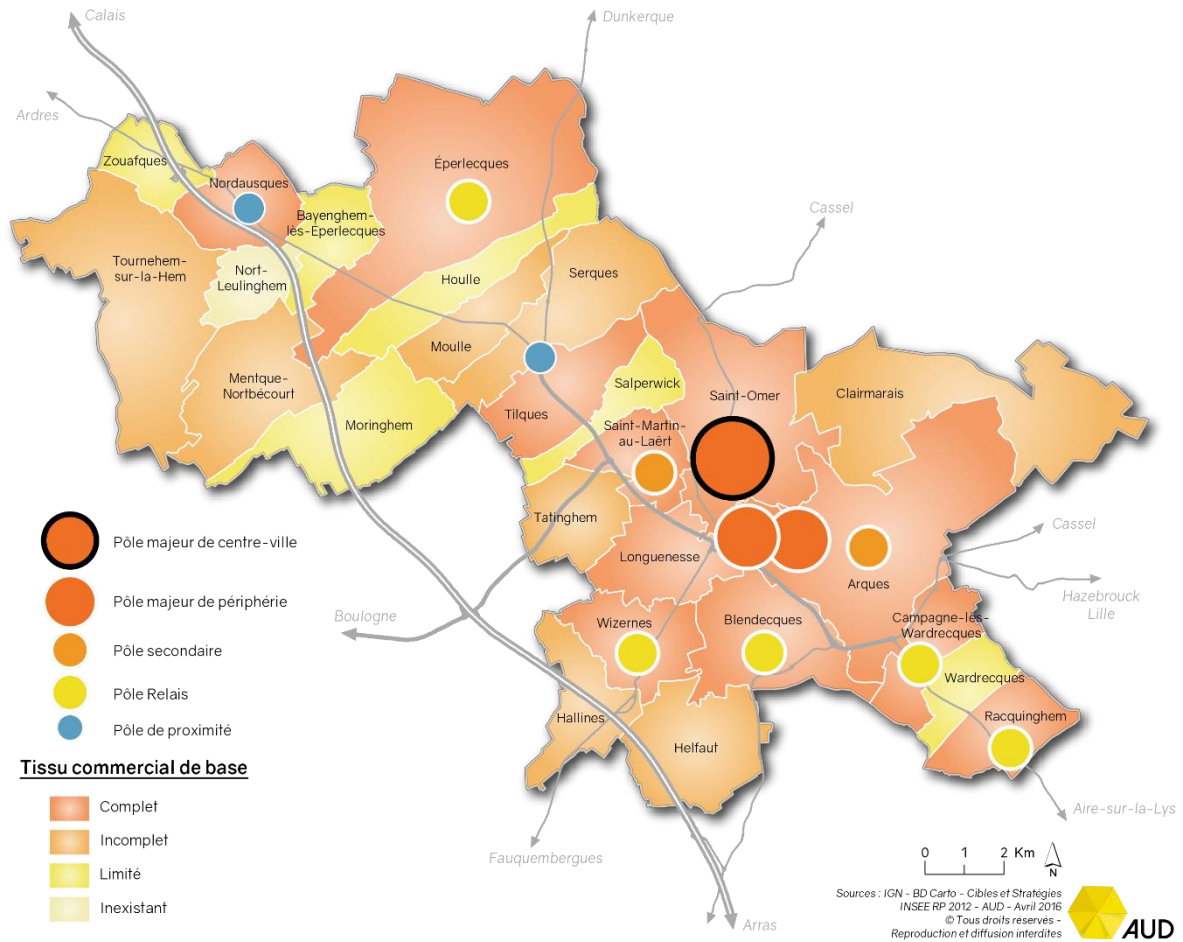
En complément, on peut relever la présence de pôle relais.

Le bourg-centre d'Éperlecques, concentrant les commerces de proximité bénéficiant aux villages alentours, associés à une moyenne surface alimentaire.

Les pôles relais de la vallée de l'Aa et de la RD 943 (Wizernes, Blendecques, Campagne-lès-Wardrecques, Racquinghem) qui proposent un tissu commercial répondant aux besoins de proximité.

Les bourgs ruraux ou pôles de proximité (Tilques, Nordausques) qui concentrent une offre de commerce traditionnelle répondant aux besoins des villages alentours.

Figure 68 : Hiérarchisation des polarités commerciales sur le pôle territorial de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)



ANALYSE DE LA ZONE DE CHALANDISE

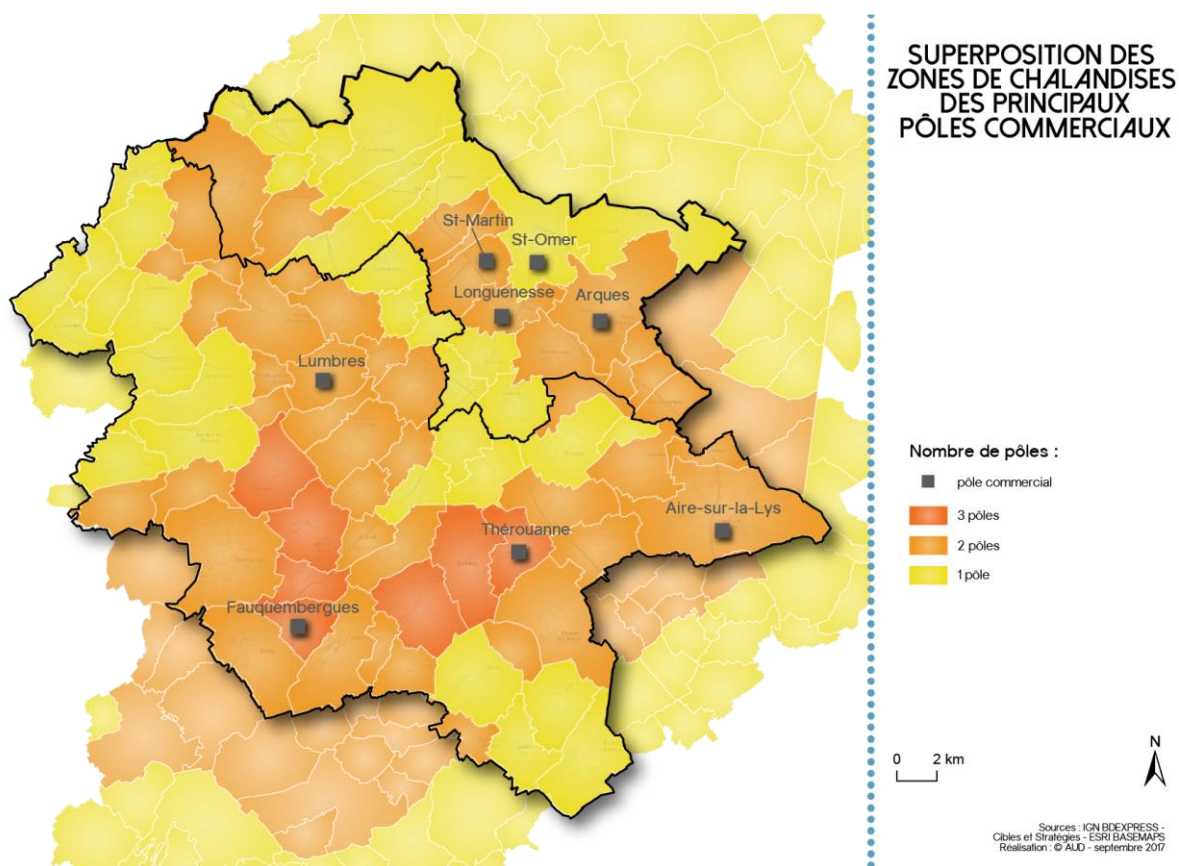
Avec des densités élevées, le pôle territorial de Longuenesse, porté par le tripôle Saint-Omer/Arques/Longuenesse, affirme un rayonnement commercial large de plus de 20 kilomètres.

Ainsi, la zone de chalandise de Saint-Omer regroupe 116 communes pour 155 100 habitants en 2012 (voir carte ci-dessous). Sa progression d'ici 2025 sera marginale selon les perspectives établies (157 334 habitants).

Comparativement à la taille de la commune principale du pôle (Saint-Omer), la zone est particulièrement étendue (un ratio de 1 pour 10 contre 1 pour 5 habituellement). Le pôle est très dépendant de sa zone tertiaire et nécessite une puissance d'attraction importante pour être captée.

A travers les perspectives de marché, on peut noter que les segments de l'équipement de la personne et d'équipements de la maison peuvent encore avoir des marges limitées de progression.

Figure 69 : Superposition des zones de chalandise des principaux pôles commerciaux (étude Cibles et stratégies 2015)



La vacance commerciale

L'analyse de la vacance constitue un précieux indicateur de la vitalité commerciale d'un territoire et de son évolution.

Ainsi, l'Institut de la Ville et du Commerce considère qu'une vacance supérieure à 10% traduit une dévitalisation de la commercialité.

Les travaux menés sur le sujet en 2017 à l'échelle du Pays de Saint-Omer démontrent que 14,6% des locaux commerciaux du pôle territorial sont actuellement inoccupés.

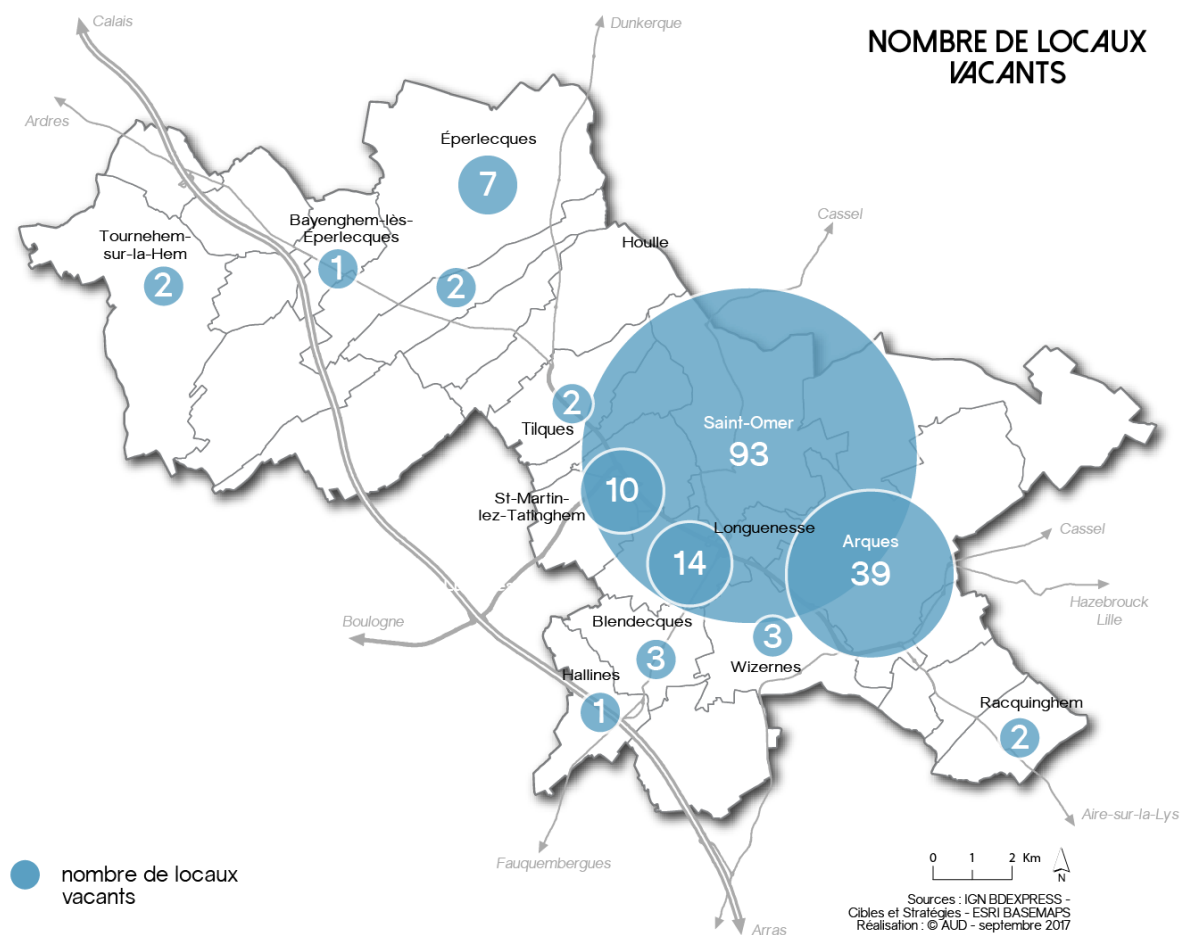
On observe cependant des situations relativement disparates au sein du territoire. La vacance apparaît

en effet relativement faible en milieu rural (communes de moins de 2000 habitants) et au sein des centres-commerciaux (respectivement 7,1% et 8,1% des locaux) alors qu'elle dépasse les 16,6% dans les centres-villes.

Le recensement effectué indique, ainsi, que 92 locaux commerciaux sont actuellement inutilisés sur Saint-Omer, 39 à Arques et 14 à Longuenesse.

L'adaptation des centres-villes aux nouveaux enjeux du commerce constitue donc un objectif majeur pour le territoire.

Figure 70 : Nombre de locaux vacants (AUD) - 2017



ANALYSE URBAINE DES POLARités commerciales

Le pôle central de Saint-Omer

A Saint-Omer, on ne dénombre pas moins de 355 cellules commerciales existantes (commerces traditionnels hors automobile, GMS et cellules vacantes).

84.5% des commerces de Saint-Omer sont implantés en centralité (environ 300 dans un rayon de 500 mètres).

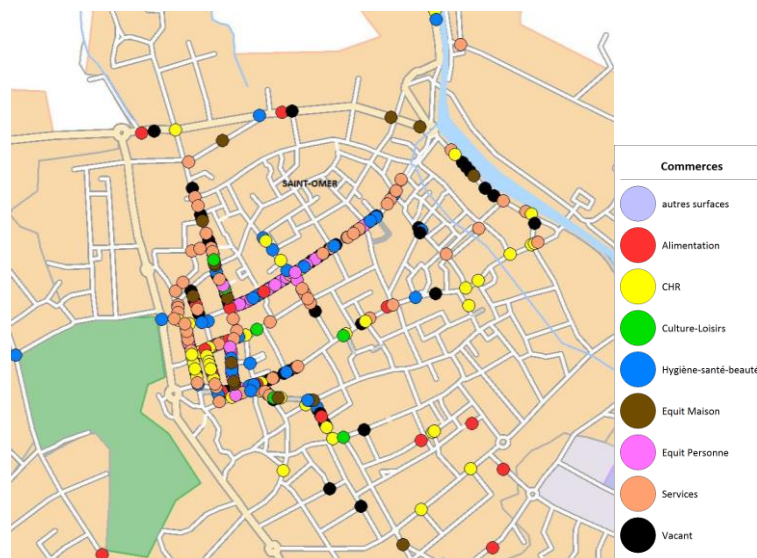
La diversité commerciale traditionnelle y est forte avec un taux de 29.3% ; c'est le signe d'un fort rayonnement de la centralité.

On ne compte pas moins de 24 enseignes nationales en équipement de la personne, témoignant d'une bonne structuration du cœur de ville.

Cependant, il faut noter une fragilisation qui s'installe depuis quelques années par la fermeture de certaines enseignes par choix stratégique du siège et un taux de vacance en centre-ville qui avoisine le taux très élevé de 20%.

Parmi les phénomènes identifiés ces dernières années, on peut évoquer la duplication des enseignes entre le centre-ville de Saint-Omer et la périphérie commerciale (Pimkie, MS Mode, Promod, Jules, ...) qui n'est pas une stratégie gagnante à terme tout en réduisant la singularité du cœur de ville.

Figure 71 : Localisation de l'offre commerciale sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)



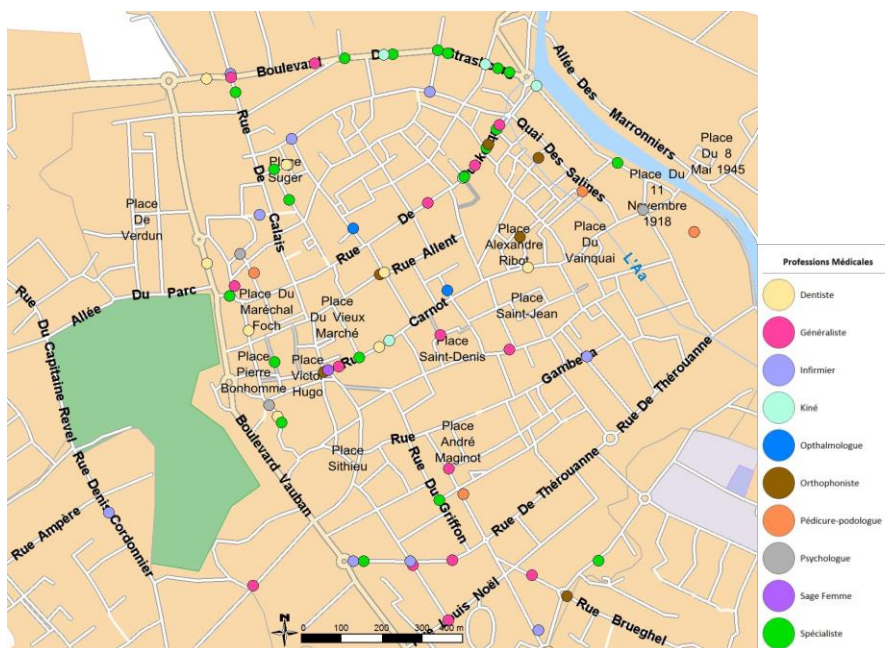
Parmi les générateurs de flux induisant de l'activité commerciale, la présence des professions médicales et paramédicales sont importantes.

200 professionnels de santé exercent sur les villes de Saint-Omer, Arques et Longuenesse. Parmi ces 200 professionnels, 134 soit 2/3 sont présents sur la ville de Saint-Omer. Mais seulement 57 sont situés

dans l'hypercentre, soit moins de 43% des professionnels de santé de Saint-Omer.

Toutes les professions sont représentées dans le centre-ville, dont près d'un quart de médecins spécialistes, 18% de généralistes et 14% de dentistes et orthophonistes.

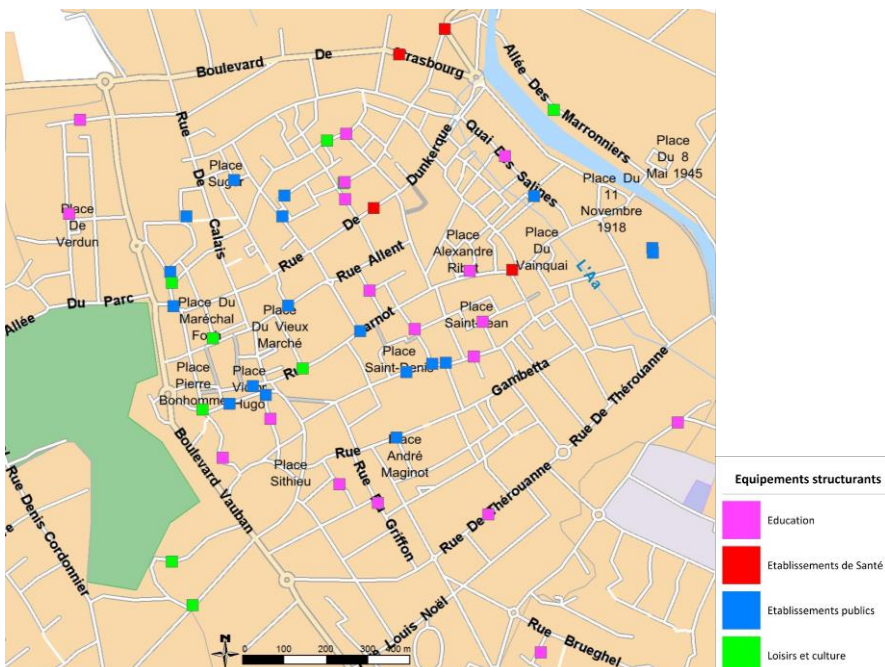
Figure 72 : Localisation des professionnels de santé sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)



On compte 36 équipements structurants présents dans le centre-ville de Saint-Omer, soit un peu plus de 35% des équipements structurants du cœur d'agglomération.

Les équipements les plus représentés avec 81% sont les établissements publics et ceux d'éducation. La présence d'un cinéma en hyper centre apporte aussi des flux qui garantissent l'animation et la fréquentation du centre-ville de Saint-Omer.

Figure 73 : Localisation des équipements structurants sur Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)



Le centre-ville de Saint-Omer bénéficie d'une attractivité urbaine différenciée selon les espaces. Malgré une récente réfection de l'espace public d'une partie du centre-ville de Saint-Omer, la place du piéton reste toujours inégale. La rue de Dunkerque a réussi à lui procurer une place majeure tout en conservant une fonction routière de stationnement.

Cela permet, par endroits, l'installation de terrasses et induit un sentiment de convivialité.

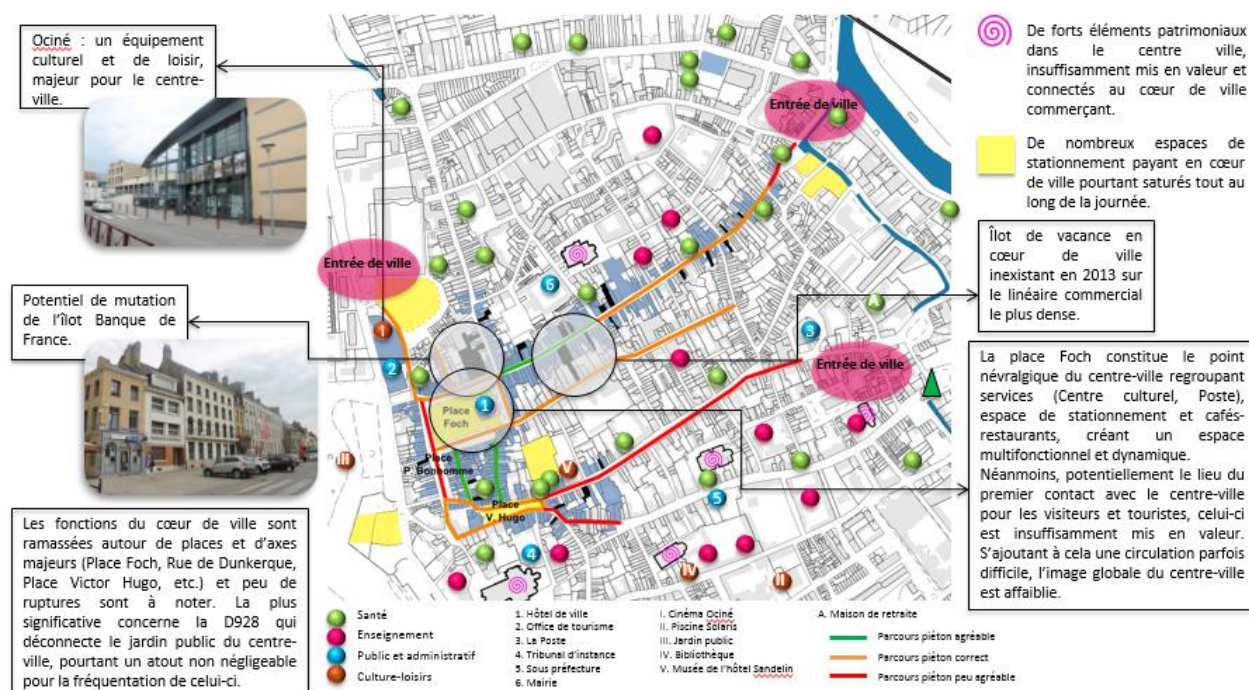
Les trois places du centre-ville sont toutes dédiées à la circulation et au stationnement et n'offrent pas

ce sentiment de convivialité qui leur est souvent alloué. Au vu de leur saturation les espaces de stationnement semblent indispensables mais gagneraient à être en partie déplacés pour permettre aux places de prendre leurs fonctions premières.

Ces préoccupations ont été intégrées au projet d'aménagement des trois places.

Le patrimoine, la proximité du marais et une programmation d'évènementielle dense (environ 90 événements sportifs, culturels, etc..) participent à l'attractivité de la ville.

Figure 74 : Analyse urbaine du centre de Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)



Le pôle d'Arques

Arques, en tant que ville industrielle, ne possède pas un centre-ville très lisible.

Un éclatement des commerces et des équipements structurants s'ajoutant à une vacance commerciale marquée provoquent une difficile lisibilité du centre-ville et induisent une ambiance urbaine peu agréable.

Le centre-ville est fragilisé par une seconde centralité de l'autre côté du canal de Neufossé constitué d'un pôle commercial de proximité et d'un ensemble d'équipements structurants, ainsi que par un nouveau centre commercial à quelques centaines de mètres du centre-ville.

Si l'offre présente dans la centralité d'Arques limite le rayonnement de la ville aux habitants de la

commune, la présence de pôles de périphérie et les projets d'extension (création avec le transfert du supermarché Intermarché sur 2 481 m² et 5 à 7 cellules de moins de 300 m² formant un ensemble totalisant 3 882 m²) vont élargir la zone de chalandise d'Arques.

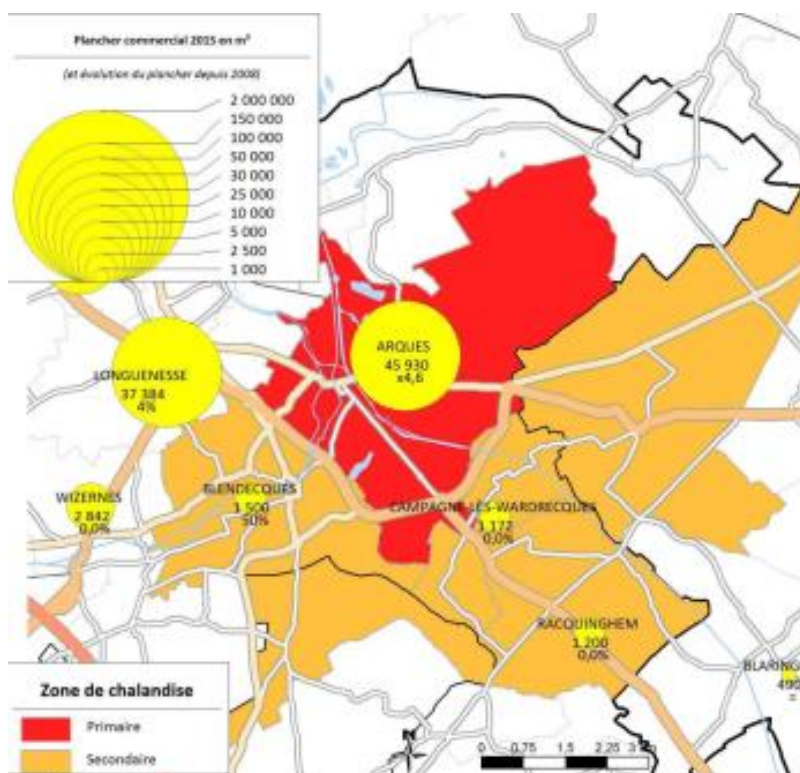
Le jardin public est un véritable atout pour la commune. Cependant, il est peu visible malgré un accès piéton depuis la place Roger Salengro.

Enfin, la requalification de la friche industrielle de l'ancienne usine 1 d'Arc (6 hectares) en plein cœur de ville peut se présenter comme une très belle opportunité de réaménagement du centre-ville.

Figure 75 : Analyse urbaine du centre d'Arques (étude Cibles et stratégies 2015)



Figure 76 : Zone de chalandise primaire d'Arques (étude Cibles et stratégies 2015)



Le pôle de Longuenesse

Le centre-ville de Longuenesse se situe autour de la place de l'hôtel de ville. Il concentre les commerces de proximité et une faible proportion de professions médicales. Le reste des équipements structurants est éclaté sur l'ensemble du territoire communal (essentiellement les équipements d'enseignement et les professions de santé).

La forte polarisation de Saint-Omer et du centre commercial Auchan empêchent l'affirmation du centre-ville de Longuenesse.

De fait, la zone de chalandise de 11 145 habitants en 2015 est qualifiée d'hyper proximité.

Figure 77 : Analyse urbaine du centre de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)

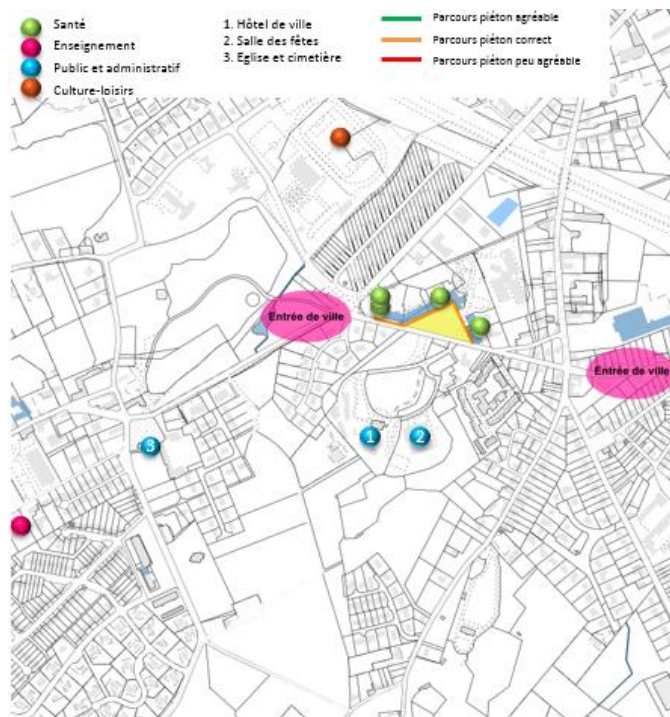
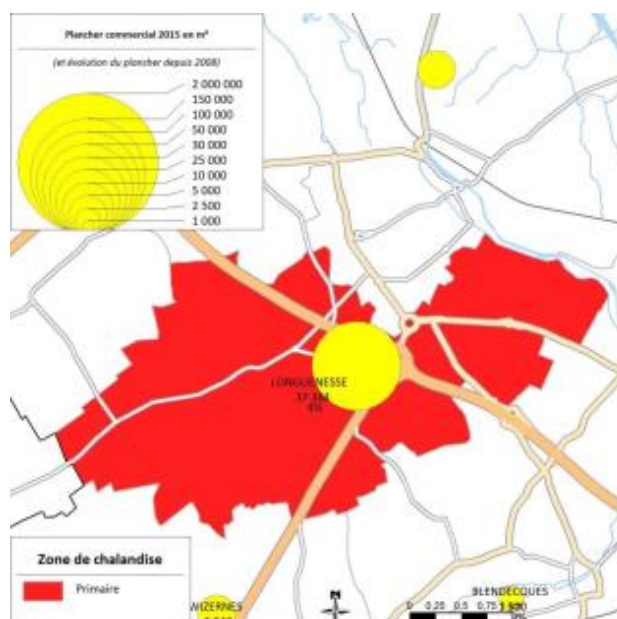


Figure 78 : Zone de chalandise primaire de Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)



Le centre commercial Auchan Rives de l'Aa – Longuenesse / Arques

Ce centre commercial est le plus important et le plus emblématique de l'agglomération. Il a connu encore récemment des extensions au Sud et à l'Est en se raccrochant d'avantage au tissu urbain.

Trois « retail parks » se distinguent par une architecture et un traitement des espaces

d'agréments différents créant une singularité. La mutualisation des parkings est à un point positif.

Les cheminements piétons et cyclistes sont permis par des voies dédiées sur l'ensemble de la zone commerciale. Les transports en commun desservent le site.

Figure 79 : Analyse urbaine du centre commercial Auchan Rives de l'Aa (étude Cibles et stratégies 2015)

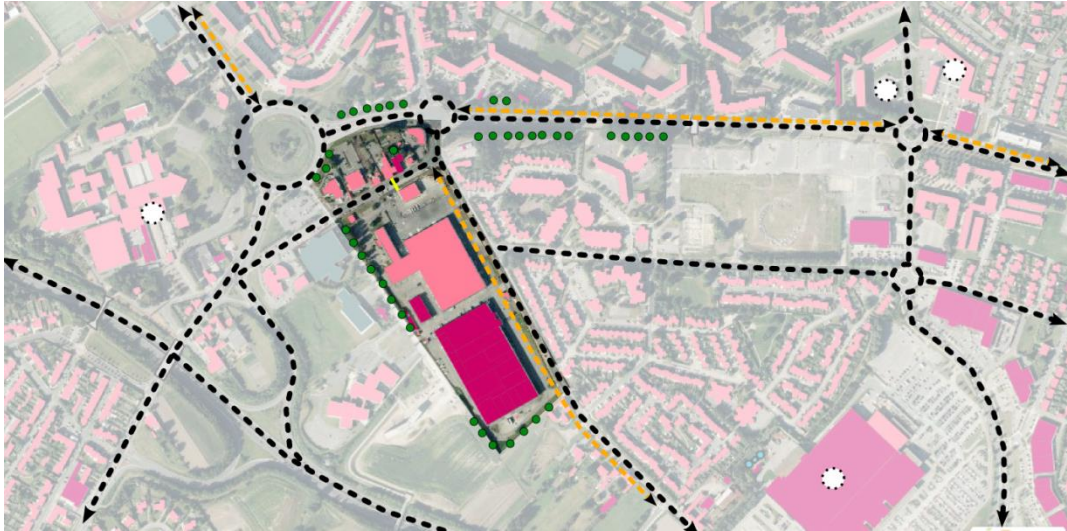


La Bruyère – Longuenesse

Cette polarité est constituée essentiellement d'entreprises artisanales et de commerces, quasi exclusivement des restaurants, constituant un pôle de restauration rapide en bordure de la départementale générant un effet vitrine important.

Malgré la mixité de la zone, il existe peu de lien entre le secteur où sont implantés les restaurants et celui des entreprises et artisans. Les deux entités sont distinctes et chacune a sa clientèle. Ce pôle n'offre plus de développement.

Figure 80 : Analyse urbaine du pôle « la Bruyère » à Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)



Centre Commercial « La Mélodie » - Longuenesse

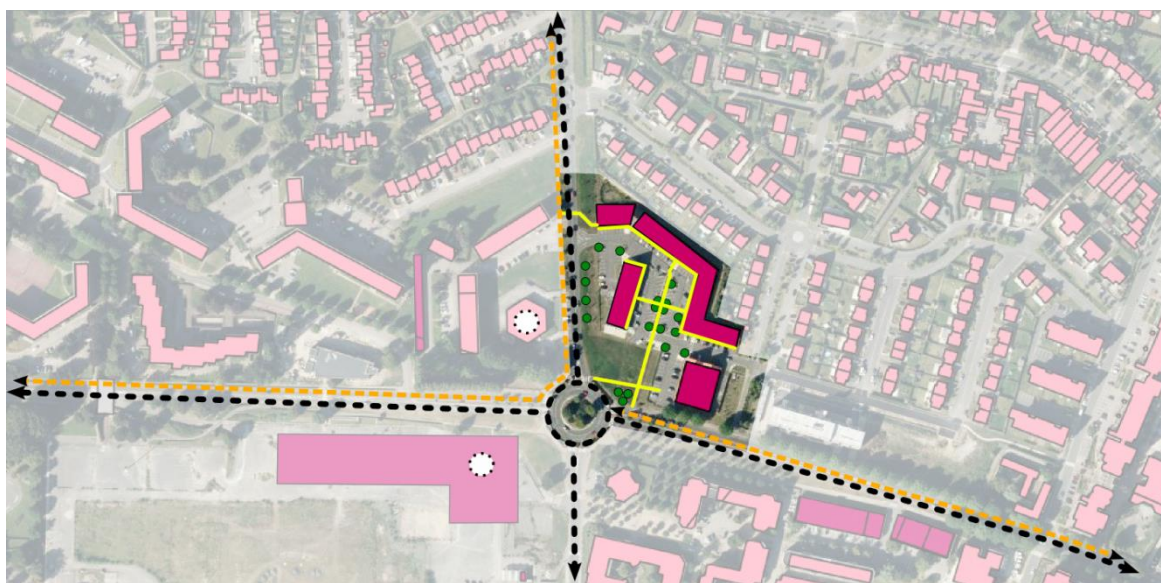
L'aspect architectural de cette zone commerciale de quartier a été travaillé dans un souci de s'intégrer au mieux dans le paysage urbain, avec l'utilisation de briques et de tuiles, donnant l'image d'un village commercial.

Les espaces d'agréments sont qualitatifs et renforcent l'effet village grâce à la présence notable

de végétation même si les surfaces perméables représentent plus d'un tiers de la surface totale.

A proximité de quartiers dont les densités de population sont fortes, ce nouveau centre commercial se positionne comme un pôle de quartier proposant des commerces traditionnels diversifiés à deux pas de la zone Auchan.

Figure 81 : Analyse urbaine du centre commercial « la Mélodie » à Longuenesse (étude Cibles et stratégies 2015)



Centre Commercial « La Garenne » - Arques

Au carrefour de deux axes de circulations importants, au cœur du tissu résidentiel et à proximité d'une école et la médiathèque, le centre commercial de la Garenne profite à la fois d'une clientèle de proximité pour lesquels les contraintes de fréquentation du centre commercial Auchan à Longuenesse sont trop prégnantes (taille, forte fréquentation) mais également de la clientèle de ce même centre commercial qui prolonge son parcours marchand pour retrouver des commerces destinés plutôt aux enfants.

Pour ces dernières activités, on peut se poser la question de leurs stratégies d'implantation à terme

face à l'attraction du centre commercial des Rives de l'Aa.

La mutualisation du parking pour tous les commerces permet de rester cohérent et profite à un parcours marchand exclusivement piéton, une fois la voiture garée.

Les aménagements pour piéton sont pour autant très peu travaillés, de même pour les aspects paysager. La présence à proximité d'une coulée verte et de pistes cyclables renforcent la fréquentation de ce pôle commercial secondaire par une clientèle de proximité.

Figure 82 : Analyse urbaine du centre commercial « la Garenne » à Arques (étude Cibles et stratégies 2015)



Centre Commercial « Val de l'Aa » - Saint-Martin-lez-Tatinghem

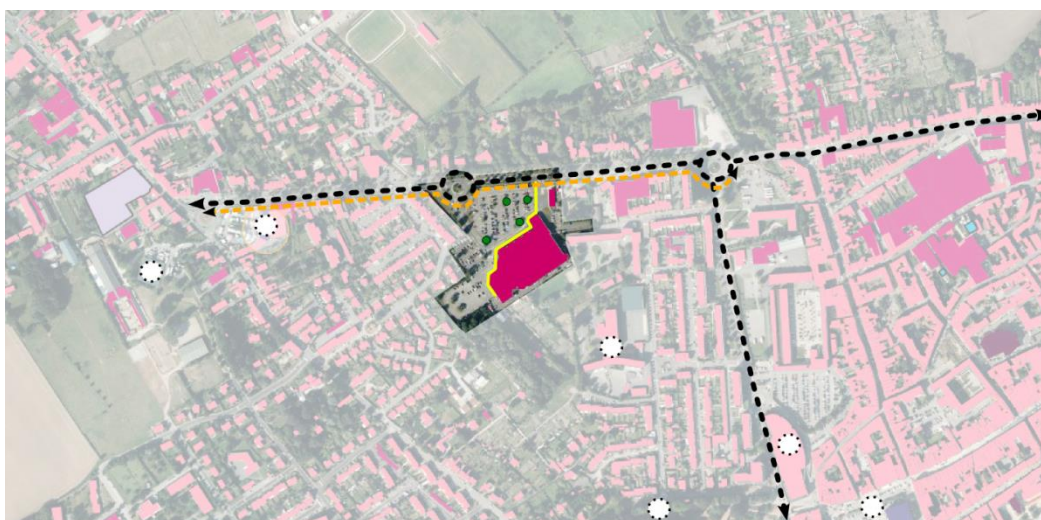
Son insertion au tissu urbain existant et ses accès de qualité via des modes de déplacement doux confèrent au centre commercial Carrefour une bonne intégration. Malgré son aspect vieillissant, l'offre en commerces de proximité au sein de la galerie marchande en fait un pôle attractif, d'autant plus qu'il se situe au cœur de quartiers à dominante habitat de Saint-Martin au Laërt et de Saint-Omer.

Le centre commercial bénéficie de plusieurs équipements générateurs de flux dans son

environnement proche (établissements scolaires de loisirs, culture).

Malgré une clientèle essentiellement de proximité, l'offre en stationnement est très importante et représente 68% de la surface totale de la zone commerciale. Avec la future extension d'environ 1500m² obtenue en 2015 cette répartition sera, potentiellement, davantage équilibrée.

Figure 83 : Analyse urbaine du centre commercial « le Val de l'Aa » à Saint-Martin-lez-Tatinghem (étude Cibles et stratégies 2015)



Zones d'Activités « Noir Cornet/ Fonds Squin /Château Cambronne » - Saint-Martin-lez-Tatinghem

Cet ensemble de zones industrielles et d'activités s'étend aux abords de deux axes routiers majeurs et en continuité du bâti à vocation résidentielle de la commune. Les enseignes sont implantées à la parcelle créant ainsi un effet vitrine commerçant dédié exclusivement à la voiture.

34% des entreprises implantées au sein de ces trois zones sont des commerces, les autres entreprises sont des industries, de l'artisanat et les activités tertiaires. L'attractivité commerciale de cette zone est donc limitée par manque aussi d'un parcours marchand.

Figure 84 : Analyse urbaine du centre commercial « Noir Cornet / Fonds Squin /Château Cambronne » à Saint-Martin-lez-Tatinghem (étude Cibles et stratégies 2015)



Des évolutions du commerce prises en compte dans les stratégies locales

Face à l'émergence de nouveaux canaux de distribution (E-commerce, vente directe), aux difficultés rencontrées pour maintenir une offre de commerce de proximité en particulier dans les centres-bourgs et à une croissance massive du commerce périphérique ces dernières années, les acteurs locaux se sont engagés dans des stratégies de revitalisation commerciale.

Ainsi, une étude menée à l'échelle du Syndicat Mixte Lys Audomarois à l'échelle du Pays de Saint-

Omer propose la mise en œuvre d'un programme d'actions structuré en 5 axes majeurs :

- Gérer l'équilibre commercial et renforcer l'attractivité du territoire ;
- Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer ;
- Requalifier les centralités structurantes ;
- S'adapter aux évolutions de l'offre de consommation et de l'offre commerciale ;
- Améliorer le niveau de service dans les communes rurales.

Figure 85 - Tableau de synthèse de la stratégie commerce à l'échelle du Pays de Saint-Omer (étude Cibles et stratégies 2015)

Axe 1	Axe 2	Axe 3	Axe 4	Axe 5
Gérer les équilibres commerciaux et renforcer l'attractivité du territoire	Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer	Requalifier les centralités structurantes*	S'adapter aux évolutions des modes de consommation et de l'offre commerciale	Améliorer le niveau de service dans les communes rurales
Orienter le développement des GMS vers le non alimentaire pour éviter la banalisation de l'offre	Affirmer le rayonnement par une politique de recherche d'enseignes différenciantes en offrant un bâti adapté	Maîtriser les évolutions de l'offre alimentaire traditionnelle	Accompagner la transmission des commerces	Développer le lien commerce/agriculture pour des circuits courts performants
Maîtriser la périphérisation des activités commerciales de proximité	Intervenir sur le bâti commercial pour lutter contre la croissance de la vacance en cœur de ville et la séparation des accès commerce/habitat		Stimuler l'émergence de nouveaux concepts marchands	Faire évoluer les tournées alimentaires vers une fonction livraison et vers des mini marchés
Corréler la croissance de l'offre alimentaire avec la croissance de population	Freiner la périphérisation des activités tertiaires, médicales et de loisirs qui constituent des moteurs de fréquentation		Soutenir le développement d'une offre multicanal	Mettre en réseau des commerces alimentaires de proximité
Anticiper le besoin moindre en surface commerciale liée à la croissance de la consommation sur Internet	Affirmer une identité différenciante en capitalisant sur le patrimoine	Améliorer l'ambiance urbaine et l'animation	Capter les actifs et s'adapter aux nouveaux temps de consommation	Conforter les bourgs au tissu commercial de base complet
Densifier les espaces commerciaux pour favoriser leur requalification	Affirmer la convivialité et travailler la place de l'enfant en cœur de ville	Revaloriser l'habitat en cœur de bourg	Adapter le commerce au vieillissement de la population	

(*Aire-sur-la-Lys, Arques, Lumbres, Fauquembergues, Théroutte)

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a, quant à elle, mis en place une Charte d'urbanisme commercial qui fixe les principes suivants :

- Réaffirmation de la place essentielle du commerce de proximité dans l'offre commerciale globale du territoire et son rôle dans les centres villes/centres bourgs et les communes rurales ;
- Confirmation du rôle commercial majeur de la ville centre pour l'attractivité globale de l'agglomération et le soutien nécessaire à y apporter qui en découle ;
- Soutien aux autres centres villes urbains/centres bourgs et aux communes rurales ;

- Valorisation de l'importance des cafés, hôtels, restaurants, dans l'attractivité et l'animation et leur localisation prioritaire dans les centralités urbaines et rurales ;
- Participation au renforcement de l'attractivité des centres villes/centres bourgs et des communes rurales par des politiques volontaristes de soutien financier.

Cette charte induit la mise en œuvre d'un programme d'actions opérationnelles (exemples : le fonds de développement commercial, l'Office Intercommunal du Commerce et de l'Artisanat (OICA), la pépinière commerciale). Des outils mobilisables via le PLUi permettront de répondre à

certaines dispositions de cette charte d'urbanisme commercial.

Au travers du Grenelle du Commerce et de l'Artisanat, la ville de Saint-Omer a en complément déployé une vaste politique d'attractivité commerciale de la ville via :

- D'importants chantiers menés,
- Des pôles de services en centre-ville,

- L'organisation d'événementiels culturels et sportifs à forte notoriété,
- Une réorganisation du stationnement et de la mobilité,
- Une approche globale sur la sécurité et la propreté de la ville,
- Des actions dédiées au commerce : implantation de commerces éphémères, observatoire des locaux commerciaux vacants...

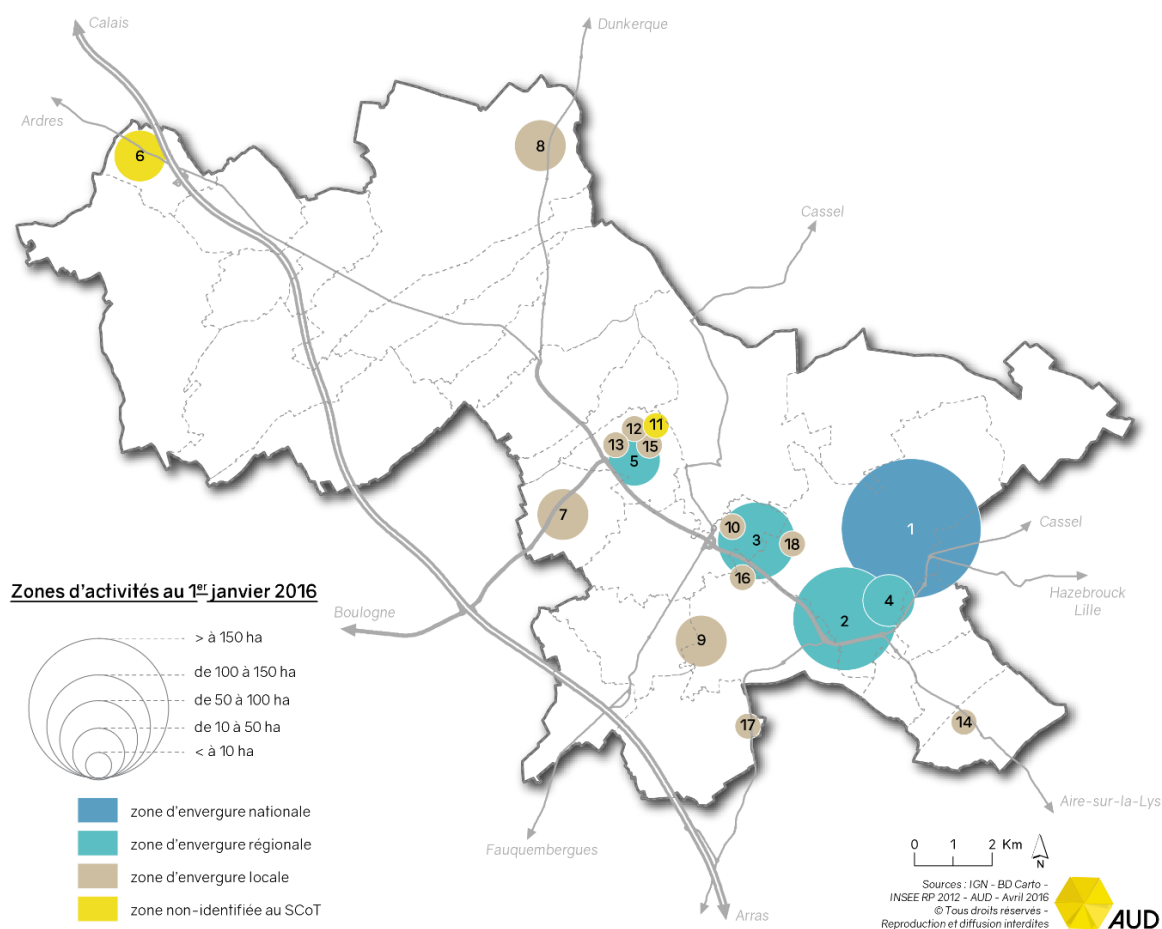
6. Le foncier à vocation économique

Au 1er janvier 2016, le pôle territorial de Longuenesse comptait 18 zones d'activités. La superficie totale de ces zones est de 542,4 ha ; la plus petite étant la ZA du Champs de la Croix d'une superficie de 2,8 ha et la plus grande le PA de la Porte Multimodale de l'Aa d'une superficie de 176,9 ha.

On note que ces zones ont des vocations et des envergures différentes. Ainsi, d'après le SCoT en

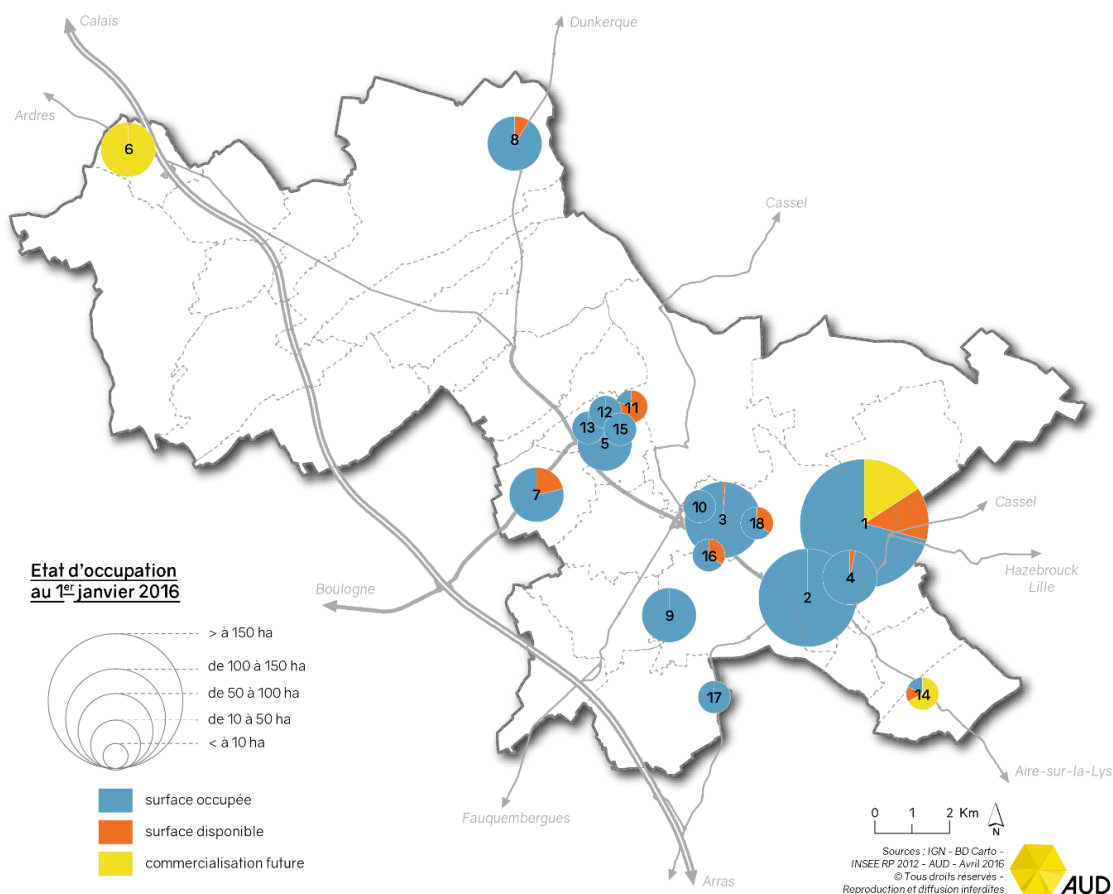
vigueur, où une logique de hiérarchisation et de structuration des zones a été réalisée, la CASO compte un seul parc d'activités ayant une envergure nationale : la PA de la Porte Multimodale de l'Aa et 4 ayant une envergure régionale : la ZAC du Lobel A, la ZAC du Lobel B, la ZAC des Frais Fonds et la ZA du Fond Squin A. Les autres zones, plus petites ont une envergure locale.

Figure 86 : Zones d'activités au 1er janvier 2016 (AUD)



	ZONES	SUPERFICIE
1	PA de la Porte Multimodale de l'Aa	176,9
2	ZAC du Lobel B	117,9
3	ZAC des Frais Fonds	74,1
4	ZAC du Lobel A	43,9
5	ZA du Fond Squin A	25,3
6	PA de la Porte de la Hem	18,5
7	ZA de Tatinghem	11,6
8	PA du Muguet	10,8
9	ZI du Moulin de Wins	10,8
10	ZI de Fort Maillebois	8,9
11	ZAC du Long Jardin	7,5
12	ZAC du Noir Cornet	7,4
13	ZA du Fond Squin B	6,1
14	ZAL de la Belle Croix	6,0
15	ZA du Château Cambronne	5,8
16	PA du Jardin de la Malassise	4,3
17	ZAL Fontaine Colette	3,6
18	ZA du Champ de la Croix	1,8

Figure 87 : Etat d'occupation des zones d'activités au 1er janvier 2016 (AUD)



Au 1er janvier 2016, 39,1 hectares étaient disponibles sur l'ensemble des zones d'activités du territoire dont 23,4 ha sur le PA de la Porte multimodale de l'Aa et 6,1 ha sur la ZAC du Long Jardin. De plus, 50,8 hectares supplémentaires seront commercialisés à moyen terme dont 28,2 ha d'extension sur le PA de la Porte Multimodale de l'Aa, 18,5 ha avec la création du PA de la Porte de la Hem et 4,1 ha avec l'extension de la ZAL de la Belle Croix.

Plus globalement, 83,4% de la surface totale des zones d'activités est occupée, 7,2% est disponible et

9,4% de cette surface sera commercialisée à moyen terme.

346 cellules d'entreprises sont recensées au sein de ces zones d'activités employant plus de 10 000 personnes, dont plus de 5 000 uniquement sur la ZAC du Lobel B où est implantée l'entreprise Arc.

L'emprise au sol du bâti des entreprises représente 19,3% de la surface totale des zones d'activités, soit 104,9 hectares.

7. Le tourisme

Dans le cadre de la politique de mutation économique menée depuis plusieurs années, les acteurs de la Région de Saint-Omer ont réaffirmé la nécessité d'exploiter les leviers de croissance et

d'emplois mobilisables par le développement de l'économie présentielle ; le tourisme étant identifié parmi les secteurs d'activités prioritaires.

Accessibilité et mobilité touristiques

Le pôle territorial de Longuenesse d'une situation géographique privilégiée puisqu'à proximité de l'Angleterre, la Belgique, les Pays-Bas, la région parisienne, ainsi que des bassins de vie importants (le littoral, la métropole lilloise et l'Artois).

Le territoire bénéficie d'un réseau routier/autoroutier performant favorisant son accessibilité et le plaçant à quelques heures des places fortes environnantes : Londres, Bruxelles, Charleroi, Reims, Amiens, Rouen et Lille.

La présence d'une gare ferroviaire à Saint-Omer et un cadencement régional important renforce l'accessibilité du territoire, toutefois altérée pour envisager d'accueillir, via ce mode, des clientèles plus lointaines, notamment parisiennes.

La culture de la mobilité touristique favorise ainsi les modes de déplacements individuels, malgré les démarches ambitieuses engagées notamment sur le transport en commun, le covoiturage et l'électromobilité.

La Région Hauts de France possède un des réseaux navigables les plus denses de France. La voie d'eau occupe une place stratégique grâce au maillage exceptionnel en boucles et réseaux avec la Belgique et les Pays-Bas. Trois zones d'activités touristiques fluviales sont identifiées sur le pôle territorial de Longuenesse :

- Le marais audomarois et le secteur d'Arques, utilisés pour la plaisance professionnelle et empruntés par sept professionnels touristiques,
- Le Canal de Neuffossé, utilisé pour la plaisance professionnelle et privée, où les bateaux sont comptabilisés à l'écluse des Fontinettes à Arques.

Afin d'accueillir les plaisanciers, le territoire est également doté d'un port de plaisance à Arques et deux haltes nautiques à Houle et Saint-Omer.

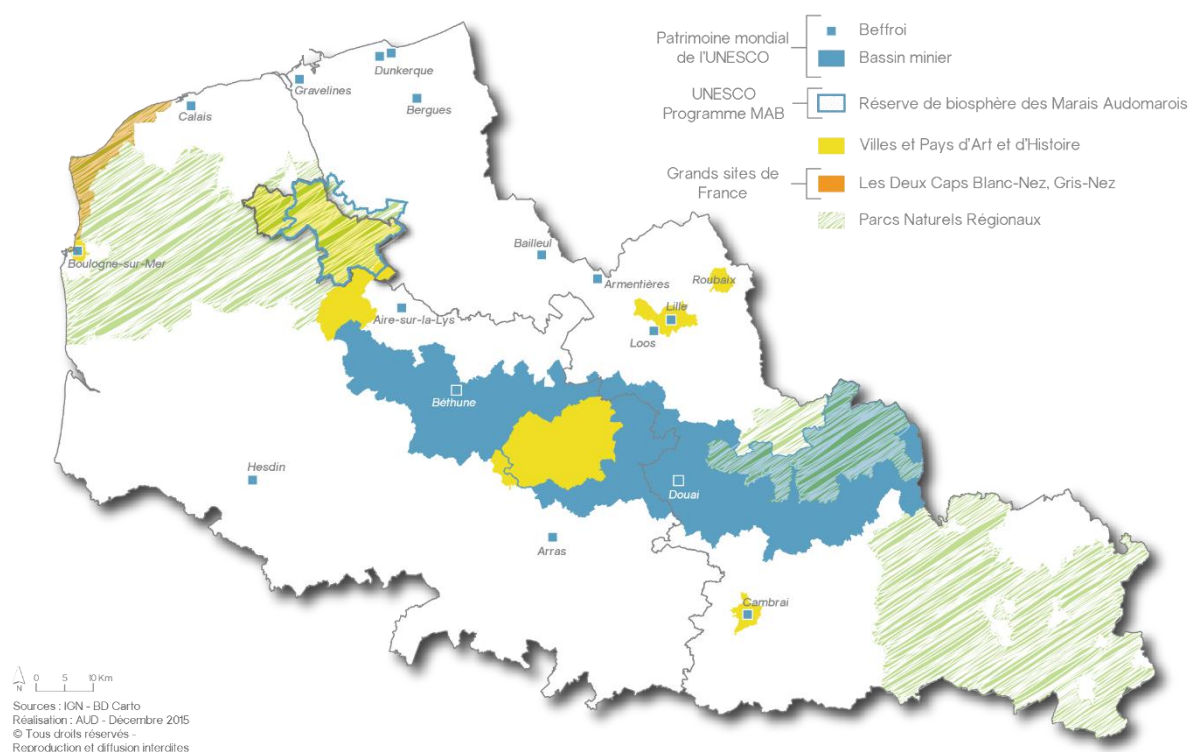
Les passagers recensés à l'écluse des Fontinettes et par les professionnels touristiques démontrent un potentiel fluvial fort pour le territoire, peu développé au sortir du marais audomarois.

Identités paysagères et patrimoniales d'exception

Les richesses naturelles, paysagères, patrimoniales et architecturales du pôle territorial de Longuenesse ne sont plus à démontrer. Les multiples attributions, dénominations, labels et reconnaissances d'intérêt touristique l'attestent.

A titre d'exemples : le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la Réserve de biosphère de l'UNESCO, RAMSAR et le Pays d'art et d'histoire de Saint-Omer.

Figure 88: Labels et reconnaissances d'intérêt touristique



Equipements touristiques et projets structurants

La force touristique du territoire est incontestablement la diversité de son offre. En effet, elle se répartit dans pas moins de six filières :

- Le tourisme culturel,
- Le tourisme de mémoire et des sciences,
- Le tourisme de découverte économique,
- Le tourisme de nature, de détente et de loisirs sportifs,
- Le tourisme d'affaires,
- Le tourisme fluvial.

En 2014, les équipements, répondants aux observatoires et bénéficiant d'un système de comptage, ont accueilli plus de 300 000 visiteurs. Trois équipements ont d'ailleurs une résonance régionale : La Coupole à Helfaut-Wizernes (148 645

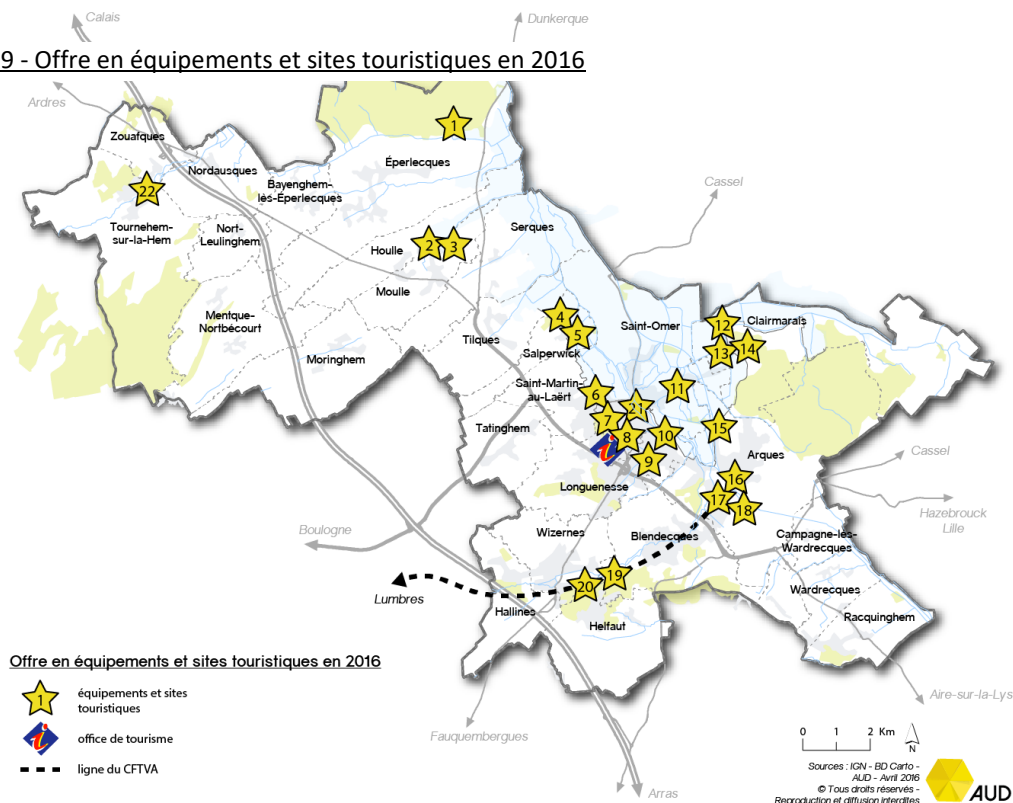
visiteurs), Le Blockhaus d'Eperlecques (52 000 visiteurs) et O Marais by Isnor à Clairmarais (47 176 passagers).

Le renouvellement de l'offre, à travers notamment les récentes ouvertures d'équipements structurants, viennent confirmer l'attractivité et le potentiel touristique de la destination ; à titre d'exemples : l'extension du label Ville et Pays d'art et d'histoire en 2013, l'ouverture de la Maison du marais à Saint-Martin-lez-Tatinghem en 2014 (plus de 25 000 visiteurs accueillis chaque année), Sceneo à Longuenesse en 2015 et enfin la réhabilitation complète de la Grange Nature à Clairmarais, la réhabilitation et réouverture au public de la

Chapelle des Jésuites à Saint-Omer en octobre 2017,
l'Escape Game, la location de gyropodes ou bien

encore de vélos électriques à Saint-Omer dès l'été
2016.

Figure 89 - Offre en équipements et sites touristiques en 2016



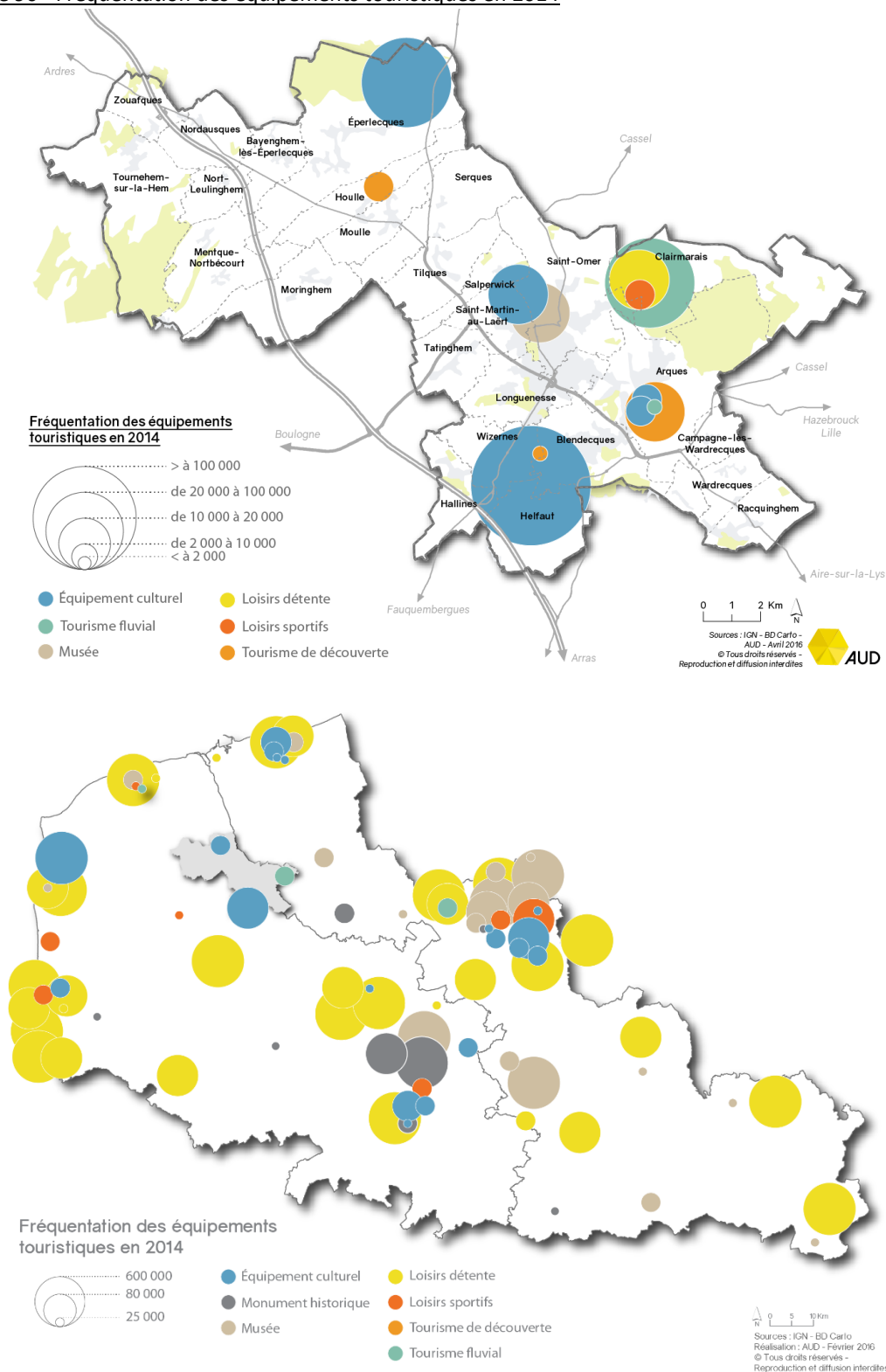
- | | | |
|--|---|---|
| 1 - Blockhaus d'Eperlecques | 9 - Scénéo à Longuenesse | 17 - Chemin de Fer touristique de la Vallée de l'Aa (CFTVA) |
| 2 - Distillerie Persyn à Houille | 10 - Canoë Kayak Club à Saint-Omer | 18 - Arc à Arques |
| 3 - Domaine de la Héronnière à Moule | 11 - Les Faiseurs de Bateaux à Saint-Omer | 19 - Cafés Boulet à Blendecques |
| 4 - Au Bon Accueil à Salperwick | 12 - RNN des Etangs du Romelaëre et Grange Nature à Clairmarais | 20 - Coupole et Planétarium à Helfaut |
| 5 - Au Coin Rêvé à Salperwick | 13 - Ô'Marais by Isnor à Clairmarais | 21 - Service Pays d'art et d'histoire |
| 6 - L'Audobarquoise à Saint-Martin-au-Laërt | 14 - Les Belles Echappées à Clairmarais | 22 - Bal Parc à Tournehem-sur-la-Hem |
| 7 - Maison du Marais à Saint-Martin-au-Laërt | 15 - Port de plaisance à Arques | |
| 8 - Musée de l'Hôtel Sandelin et les sites patrimoniaux à Saint-Omer | 16 - Site des Fontinettes à Arques | |

Les projets visant à étoffer et qualifier l'offre ne manquent pas, principalement dans le pôle urbain, avec l'implantation de la brasserie Goudale à Arques et les possibilités de visites de l'entreprise dès 2017, la création de la Maison du Patrimoine à

Saint-Omer en 2019 (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine créés dans le cadre de la labellisation Pays d'art et d'histoire), la réhabilitation et réouverture au public du théâtre à l'italienne en 2018, de l'Ascenseur à Bateaux des

Fontinettes à Arques et le projet d'une cité verrière
à Arques.

Figure 90 - Fréquentation des équipements touristiques en 2014



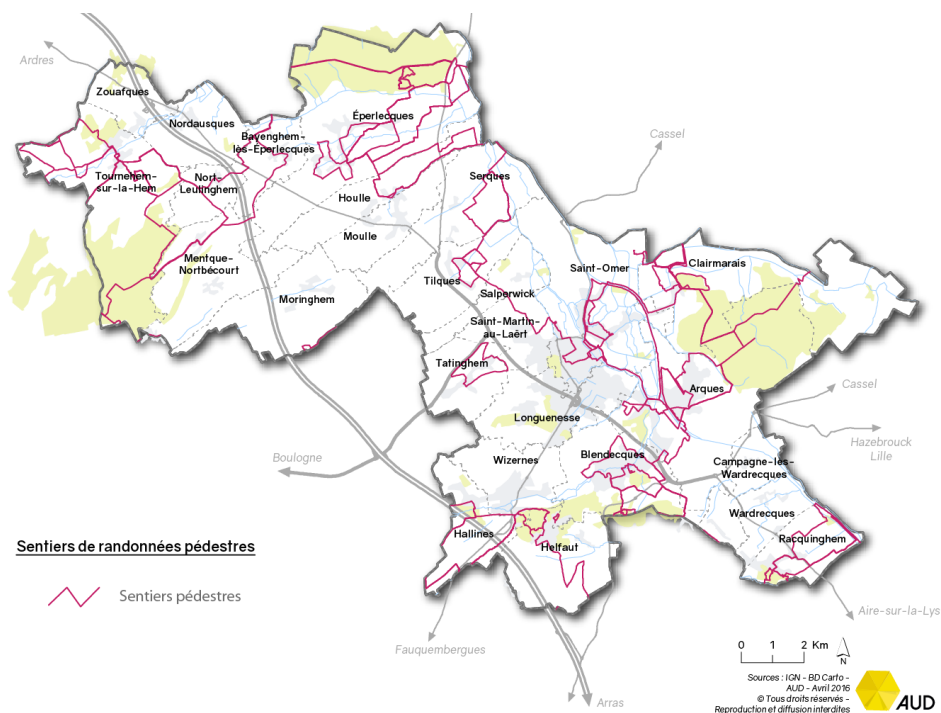
Même si les activités de randonnées ne sont pas comptabilisées dans les outils d'observation touristique, le pôle territorial de Longuenesse a connu un développement de cette offre. Il bénéficie ainsi d'un maillage de 300 km de sentiers :

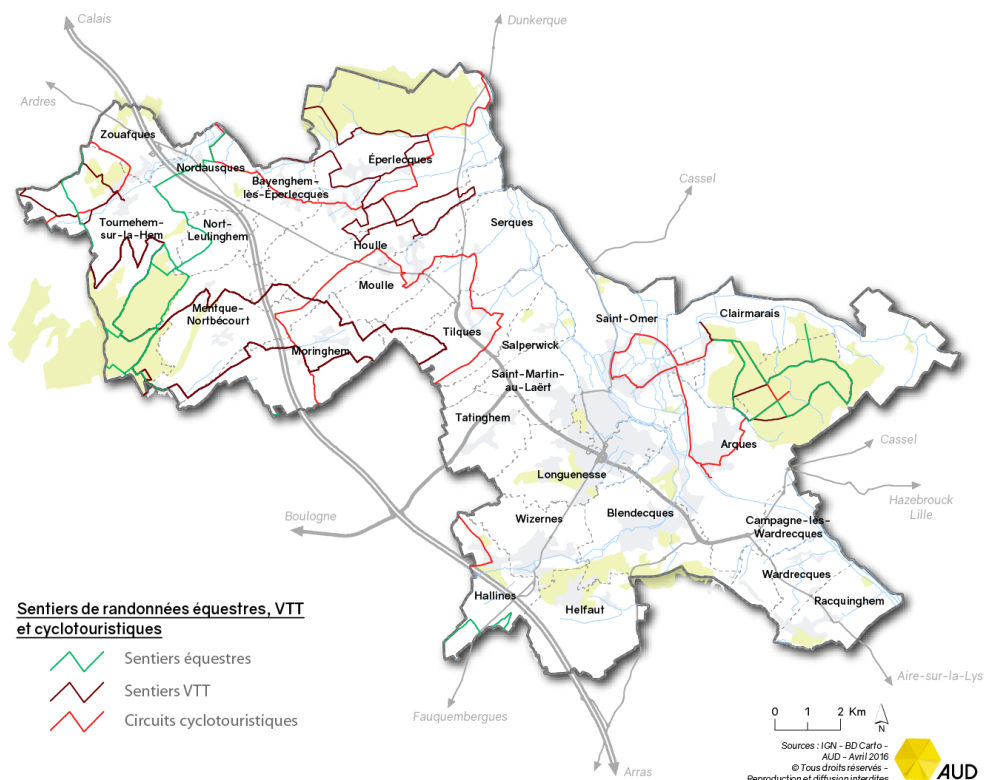
- 26 sentiers pédestres, soit 194 km,
- 6 sentiers VTT balisés, soit 87 km labellisés par la Fédération Française de Cyclisme,

- 1 sentier équestre, soit 16 km,
- 1 sentier cyclotouristique, soit 15 km.

auxquels il faut ajouter les chemins de Grande Randonnée - GR128 et GR145 dit « Via Francigena » et le chemin de Grande Randonnée de Pays de l'Audomarois (GRP).

Figure 91 - Sentiers de randonnées pédestres, équestres, VTT et cyclotouristiques





Offre en hébergements touristiques marchands

Le pôle territorial de Longuenesse dispose de 7 890 lits touristiques marchands (soit 4,8% de l'offre en Nord-Pas-de-Calais).

Avec 6 402 lits, l'hôtellerie de plein air représente la majorité des lits touristiques (81% de l'offre globale). 25 campings sont répartis sur le territoire, avec une forte concentration dans les communes du marais audomarois. L'offre est de gamme principalement économique (42% de l'offre en hôtellerie de plein air) et à vocation résidentielle.

1 148 lits se répartissent ensuite dans les 12 établissements hôteliers du territoire, principalement localisés à Saint-Omer. Les établissements sont majoritairement en milieu de gamme et indépendants, dont 4 envisageant de céder leur affaire.

L'offre restante se répartit dans les hébergements dits ruraux : 30 meublés de tourisme (194 lits), un village de gîtes à Moule, 16 chambres d'hôtes (95 lits) et 2 gîtes de séjours (51 lits).

Figure 92 - Offre en hôtellerie de plein air et en aires de camping-cars au 1er janvier 2016

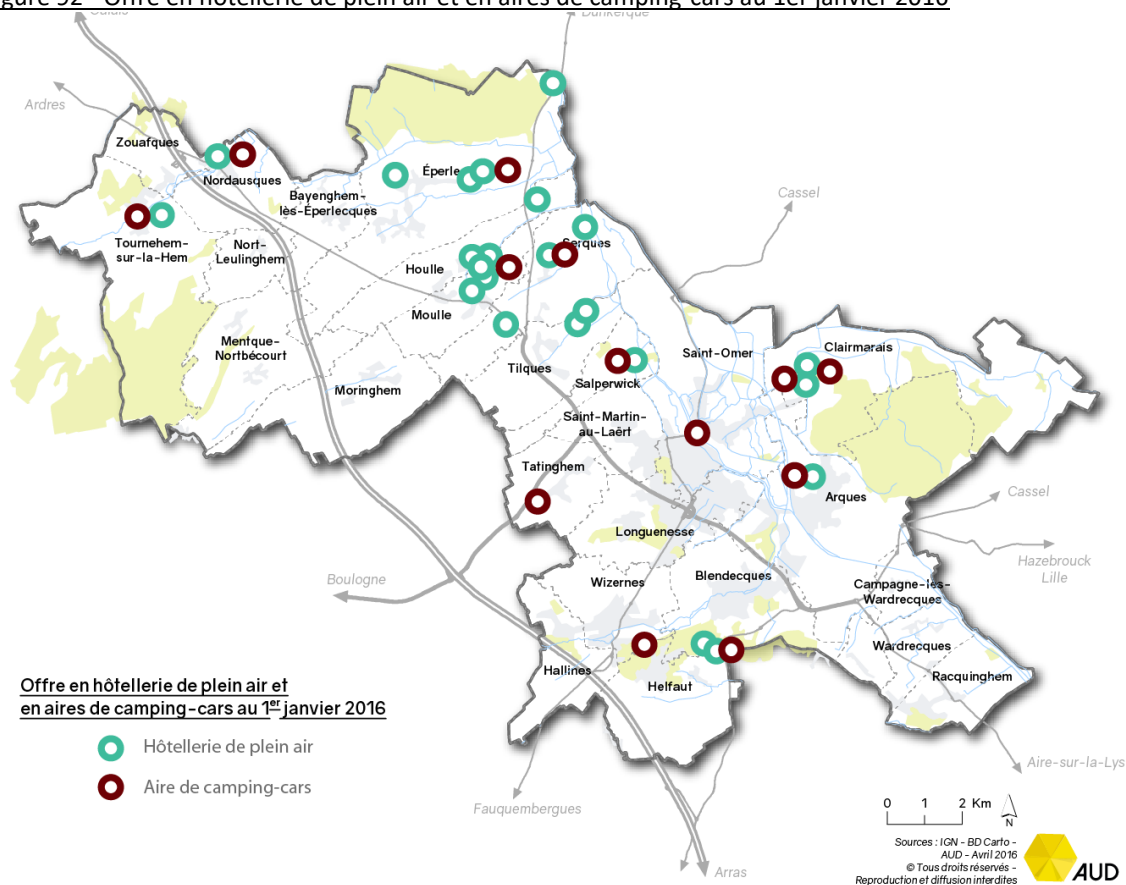


Figure 93 - Offre hôtelière au 1er janvier 2016

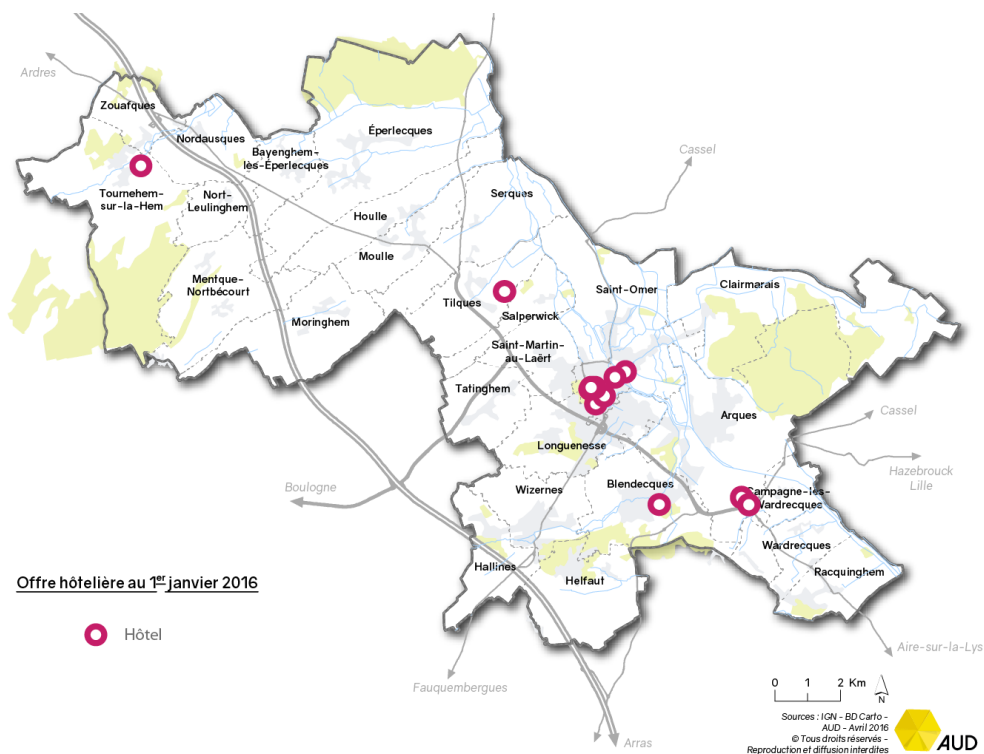
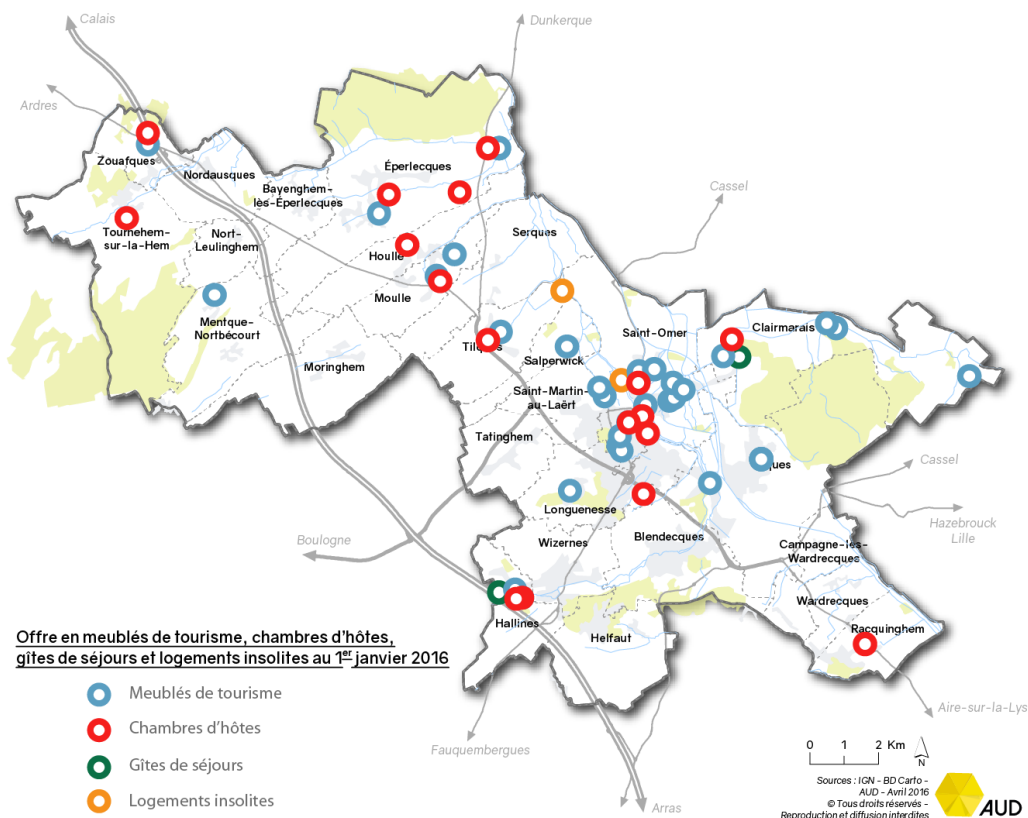


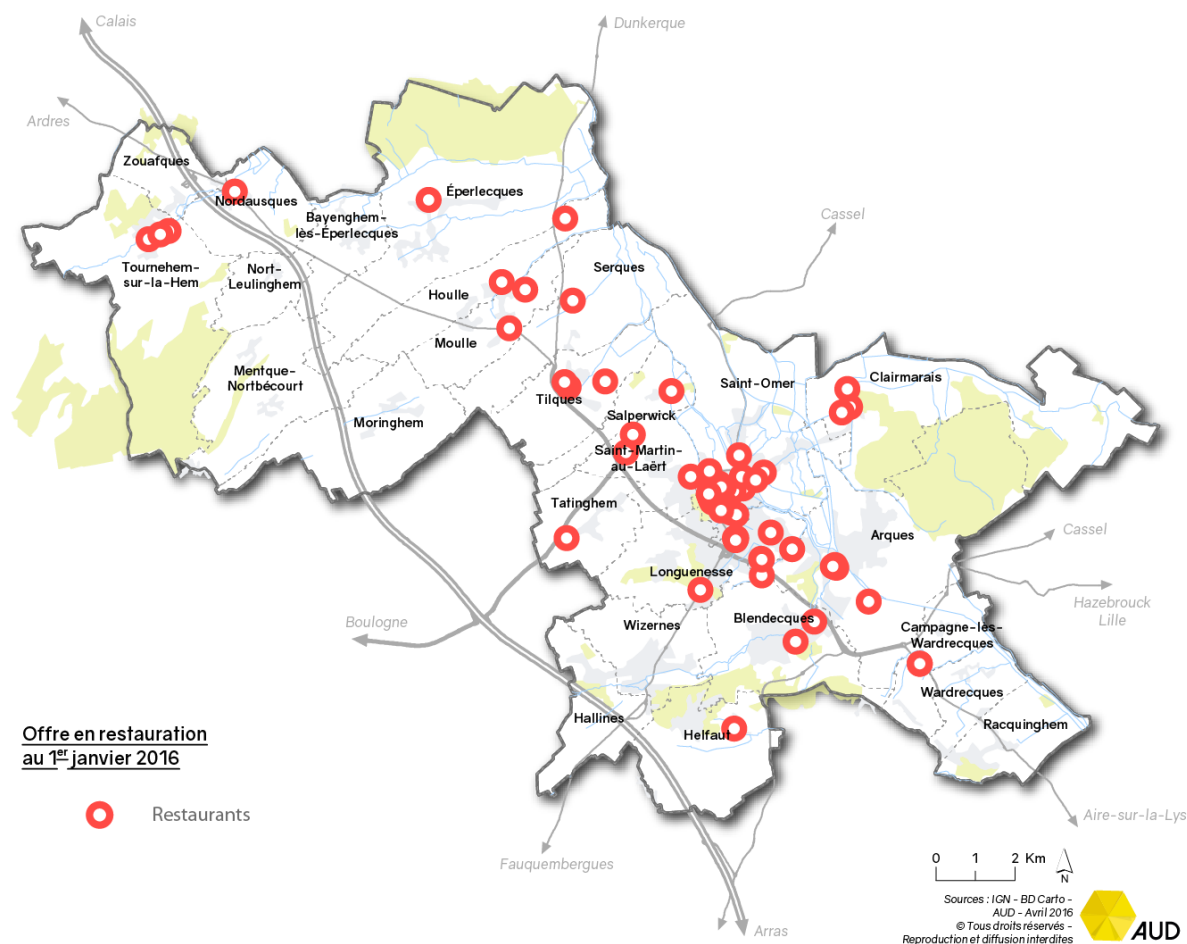
Figure 94 - Offre en meublés de tourisme, chambres d'hôtes, gîtes de séjours et logements insolites au 1er janvier 2016



Offre en établissements de restauration

Le pôle territorial de Longuenesse compte 100 restaurants, aucun n'étant toutefois étoilé.

Figure 95 - Offre en restauration au 1er janvier 2016



ENJEUX

Le pôle territorial de Longuenesse est marqué par la tertiarisation de son économie, même s'il s'agit encore de l'un des bassins d'emploi les plus industrialisés des Hauts de France, et ce, malgré la perte massive d'emplois au sein de l'entreprise Arc depuis les années 2000.

Si les principaux pôles d'emplois se situent dans le pôle urbain, ce dernier concentre également plusieurs problématiques. Ainsi, les emplois précaires se situent de façon importante dans la ville centre (de façon générale, les emplois précaires concernent principalement les femmes). Par ailleurs, le chômage, particulièrement important au niveau du pôle territorial de Longuenesse, touche fortement le pôle urbain. Enfin, si d'un point de vue général, le revenu médian par unité de consommation du territoire est inférieur à celui observé en région, il est encore plus faible au niveau du pôle urbain.

Il est également important de souligner que si la majorité des actifs habitant le pôle territorial de Longuenesse y travaille, une part non négligeable travaille à l'extérieur.

Le tissu commercial (offre de proximité et en GMS), se concentrant principalement sur le pôle urbain, est étoffé et rayonne sur une large zone de chalandise. Toutefois, force est de constater une fragilité croissante de cette activité, en particulier pour le commerce de centre-ville. Ainsi, le taux de vacance commerciale est relativement élevé pour une agglomération moyenne de ce type, posant un enjeu majeur de revitalisation commerciale. Telle a été la préoccupation de la Charte d'urbanisme commercial élaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération afin de renforcer le commerce de proximité et de stopper le développement du commerce périphérique.

Le foncier à vocation économique apparaît important : 18 zones d'activités dont une d'envergure nationale et quatre d'envergure régionale, le tout employant plus de 10 000 salariés. L'organisation et le développement de ces zones s'inscrivent dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Omer.

Enfin, le pôle territorial de Longuenesse se démarque par son offre touristique diversifiée et en développement afin de s'affirmer comme une destination d'excellence durable.

Partie 4

Equipements et services

.....

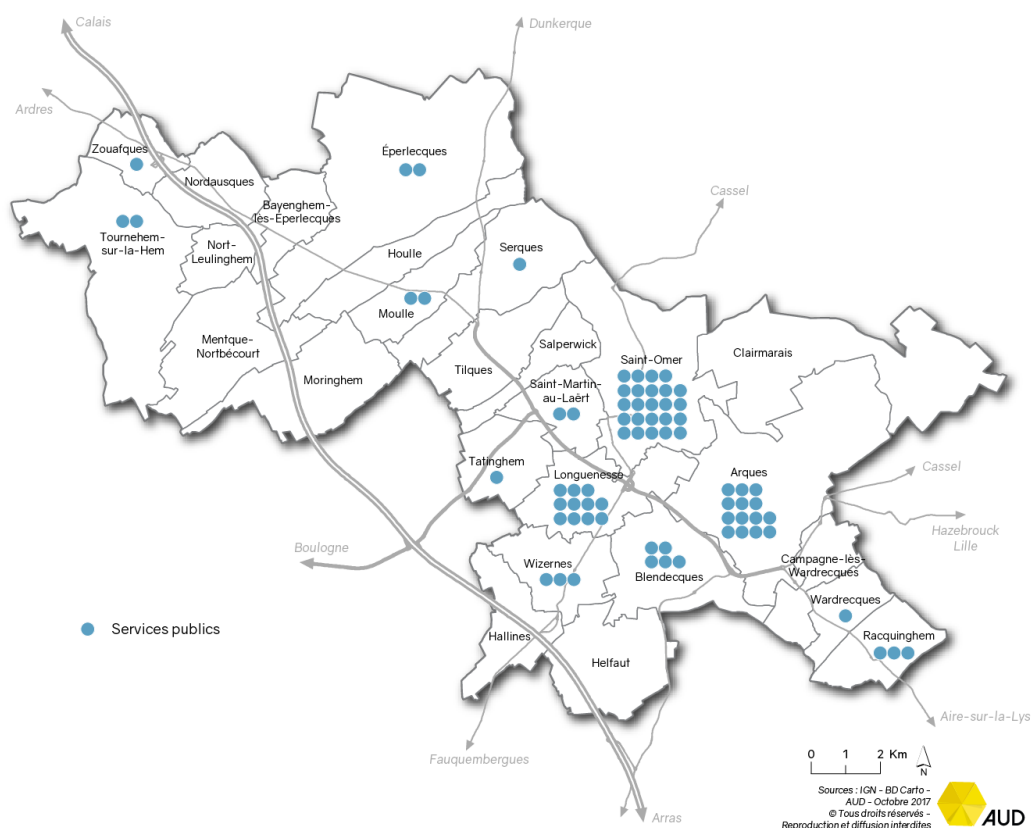
1. L'offre en services publics (hors scolaires)

En complément des mairies, les communes du pôle territorial de Longuenesse comptent 72 services publics* en 2015 d'après la Base Permanente des Equipements de l'INSEE.

Comme pour les commerces, les communes du pôle urbain en concentrent le plus grand nombre (79%, soit 57 services publics).

Services publics : sont repris dans la BPE de l'INSEE, les banques, les bureaux de poste & agences postales, centre de finances publiques, gendarmeries, pompes funèbres, pôle emploi, tribunaux.*

Figure 96 - Répartition des services publics en 2015 (INSEE - BPE2015)



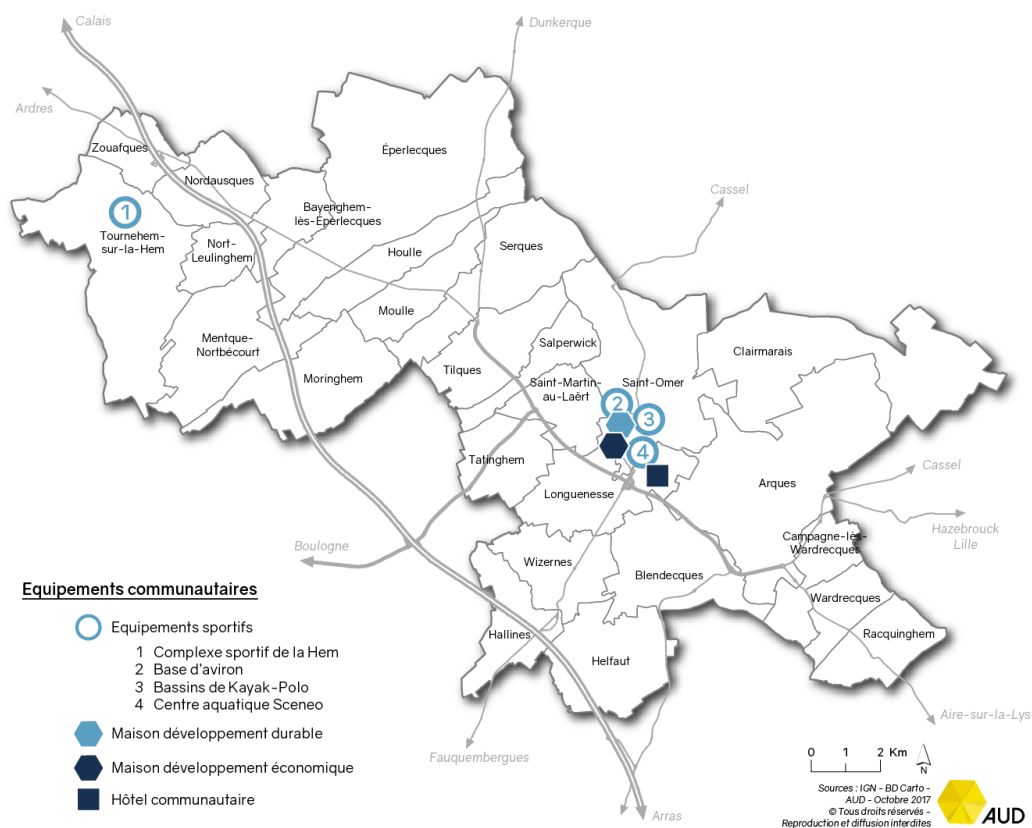
De plus, la Communauté d'Agglomération assure la gestion et la mise à disposition de 4 équipements sportifs :

- Sceneo (centre aquatique et salle de spectacle) à Longuenesse,
- Le complexe sportif de la Hem à Tournehem-sur-la-Hem,
- La base d'aviron à Saint-Omer,

- Les bassins de kayak-polo à Saint-Omer.

Il est également important de souligner l'existence de la Maison de développement durable et la Maison de développement économique, qui témoignent de la politique volontariste de l'Agglomération pour l'optimisation des services sur le territoire.

Figure 97 - Répartition des équipements intercommunaux (AUD)



2. Les établissements scolaires

En 2017, le pôle territorial de Longuenesse compte 76 établissements scolaires au total :

- 11 écoles maternelles publiques,
- 12 écoles élémentaires publiques,
- 27 écoles primaires publiques (maternelle + élémentaire),
- 9 écoles primaires privées,
- 5 collèges publics,
- 3 collèges privés,
- 4 lycées publics (2 lycées d'enseignement général & 2 professionnels),
- 3 lycées privés (2 lycées d'enseignement général & 1 professionnel),
- 1 université,
- 1 école de commerce.

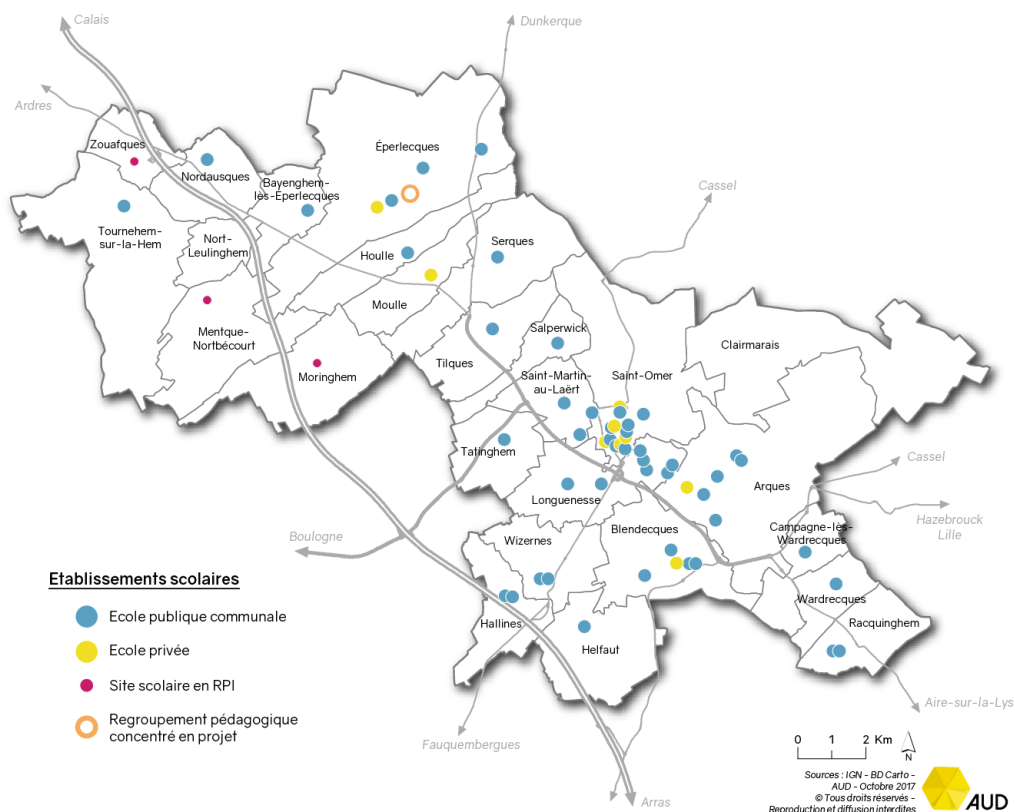
Les communes disposent toutes d'au moins une école à l'exception de Nort-Leulinghem et Clairmarais. On note également l'absence d'école publique sur la commune de Moule.

Deux Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) sont présents :

- Le RPI 144 (Moringhem, Mentque-Nortbécourt & Nort-Leulinghem),
- Le RPI 143 (Zouafques & Louches).

Par ailleurs, sur la commune d'Éperlecques, un projet de regroupement des 3 écoles communales publiques sur un unique site, dans le centre-bourg, est en cours de construction.

Figure 98 - Répartition des équipements scolaires du 1er degré (Rectorat de Lille)



3. L'offre de soins

En 2017, 67 médecins généralistes exercent au sein du pôle territorial de Longuenesse, soit une densité de 9,4 médecins généralistes pour 10 000 habitants. A titre de comparaison, ces densités sont de 8,5 sur le Pays de Saint-Omer, 10,8 en Nord Pas-de-Calais et de 10,7 en France métropolitaine (atlas régional de la santé).

Cette densité témoigne d'une situation de léger déficit et masque d'importantes disparités au sein du territoire. En effet, on note le nombre très faible de médecins généralistes au Nord-Ouest du territoire.

Par ailleurs, tel que l'a révélé l'étude Santé menée sur l'Agglomération en 2012-2013, l'âge avancé des médecins généralistes sur le territoire pose la question du renouvellement de l'offre de soins sur le court et moyen terme, en particulier sur les communes rurales. Ce déficit accru à venir est à mettre en relation avec l'augmentation démographique prévue sur le territoire.

A l'échelle du Pays de Saint-Omer l'offre en médecins spécialistes se concentre sur le pôle territorial de Longuenesse, en lien avec la présence de Centre Hospitalier de la Région de Saint-Omer basé à Helfaut et de la Clinique chirurgicale à Blendecques. Toutefois, il apparaît que certaines spécialités sont en déficit, en particulier concernant l'ophtalmologie, la dermatologie, les ORL et le suivi des maladies mentales.

Globalement, il apparaît que les forces de l'offre de soins du territoire sont :

- Une offre paramédicale satisfaisante,
- Une offre en chirurgiens-dentistes satisfaisante
- De nombreuses pharmacies, laboratoires et opticiens,
- Une offre médico-sociale riche.

Les enjeux mis en évidence suite à l'étude Santé menée sur l'Agglomération sont les suivants :

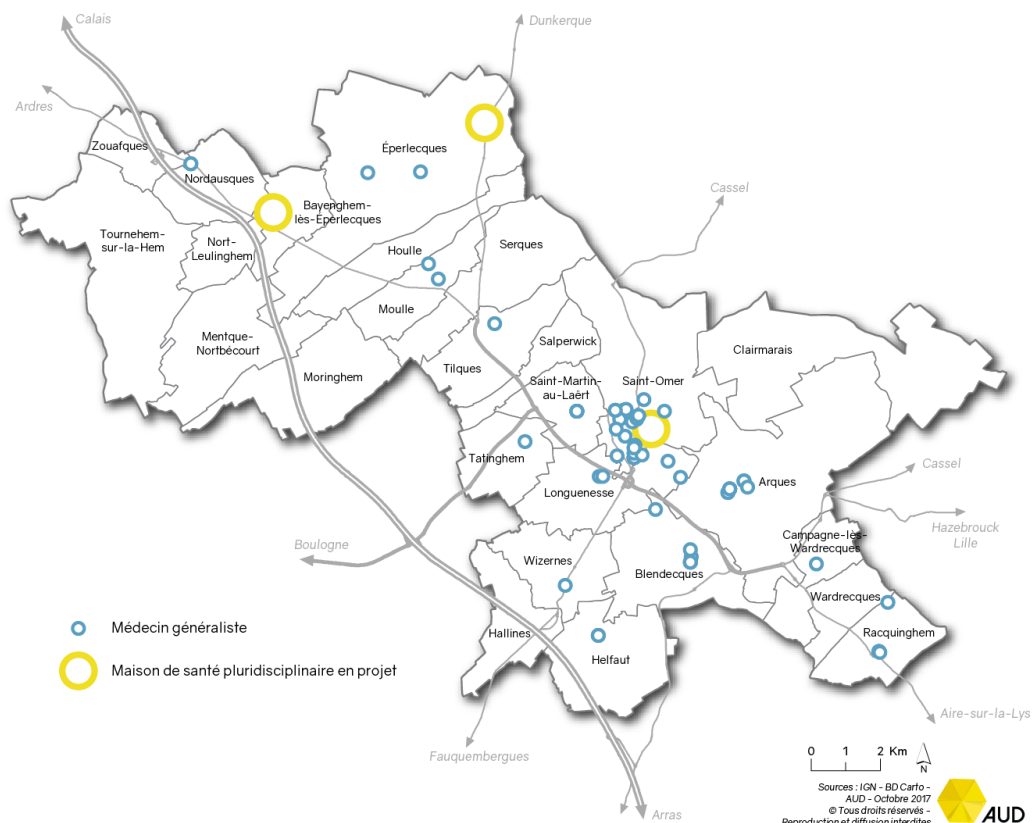
- Une population précaire caractérisée par d'importants besoins de santé pouvant être structurés en 3 priorités : les maladies chroniques (au 1er rang desquelles le diabète et les cancers), la santé mentale et les pratiques addictives, l'autonomie des personnes âgées (notamment à domicile).
- Un besoin d'améliorer la coordination des acteurs de santé (notamment concernant les actions préventives et d'éducation à la santé) et l'information des usagers sur l'offre médico-sociale du territoire.
- Une offre de soins de 1ers recours à renforcer (offre de certaines spécialités à renforcer, risque de déficit rapide en généralistes sur les communes rurales).

Compte tenu de ces éléments, des actions sont entreprises par le territoire via le Contrat Local de Santé de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (compétence santé prise en 2013, Contrat Local de Santé signé en 2014) et la stratégie santé du Pays de Saint-Omer.

A ce titre, les réalisations et démarches en cours suivantes peuvent être citées à titre d'exemple :

- Soutien à la création de Maisons de Santé Pluridisciplinaires (MSP) : le projet de MSP d'Eperlecques est en cours de réalisation, projets sur Saint-Omer et Bayenghem-les-Eperlecques.
- Elaboration d'une Plateforme Santé dans le cadre de la stratégie numérique du Pays de Saint-Omer,
- Actions de lutte contre l'insalubrité avec notamment le recrutement de deux inspecteurs de salubrité en novembre 2015.

Figure 99 - Répartition des médecins généralistes & des projets des maisons de santé pluridisciplinaires (AUD) - 2017



ENJEUX

Le pôle territorial de Longuenesse bénéficie d'une offre en équipements et services publics riche et diversifiée. Le principal enjeu est ainsi d'assurer la pérennité et l'optimisation de ce maillage.

En matière d'offre de soins, les actions entreprises dans le cadre du Contrat Local de Santé ou de la stratégie santé du Pays sont à poursuivre afin de répondre aux besoins de la population et de réduire les inégalités face à l'accès aux soins.

Partie 5

Numérique

.....

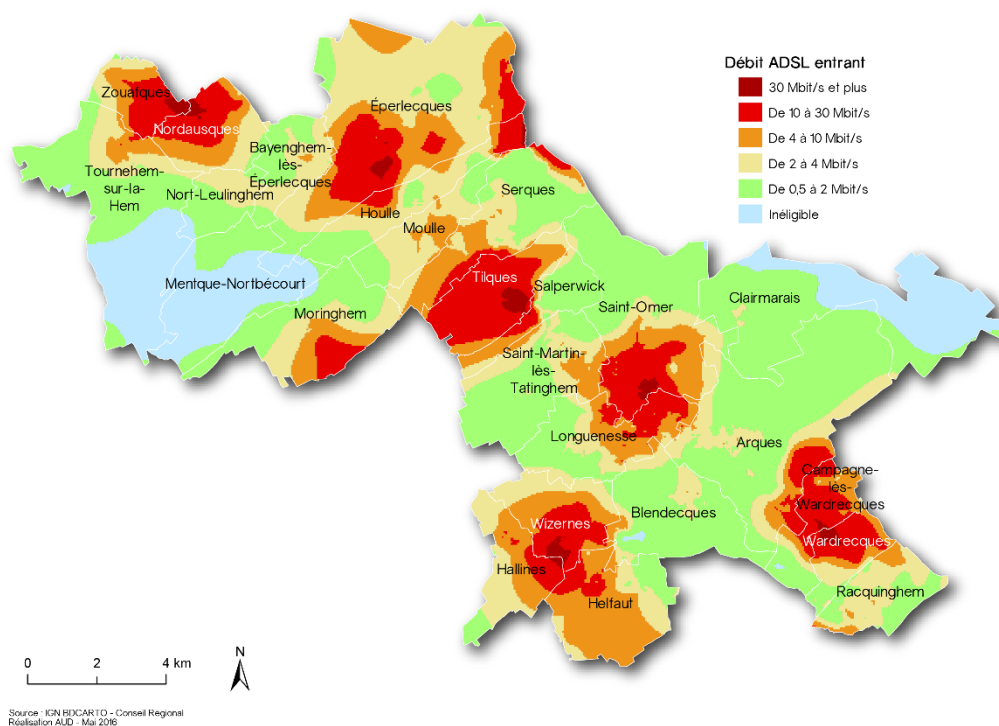
1. Aménagement numérique - réseaux et desserte

L'internet fixe - état des lieux et déploiement prévisionnel

Les opérateurs privés de télécommunication n'ayant aucune obligation de desserte en haut et très haut débit des territoires, ils ont naturellement privilégié les zones les plus denses, puisque plus rentables économiquement, entraînant une fracture territoriale. La majorité des communes, principalement dans le nord du pôle territorial de Longuenesse, bénéficie d'une éligibilité au haut débit pour plus de 50% de leurs locaux via la technologie DSL.

Néanmoins, en matière de débit permettant le triple play (5 à 8 Mbit/s), au moins la moitié des locaux de 14 communes du territoire ne sont pas éligibles à un débit de 8Mbit/s. En ce qui concerne le très haut débit (supérieur à 30Mbit/s), le territoire est inégalement et faiblement couvert grâce à la technologie DSL.

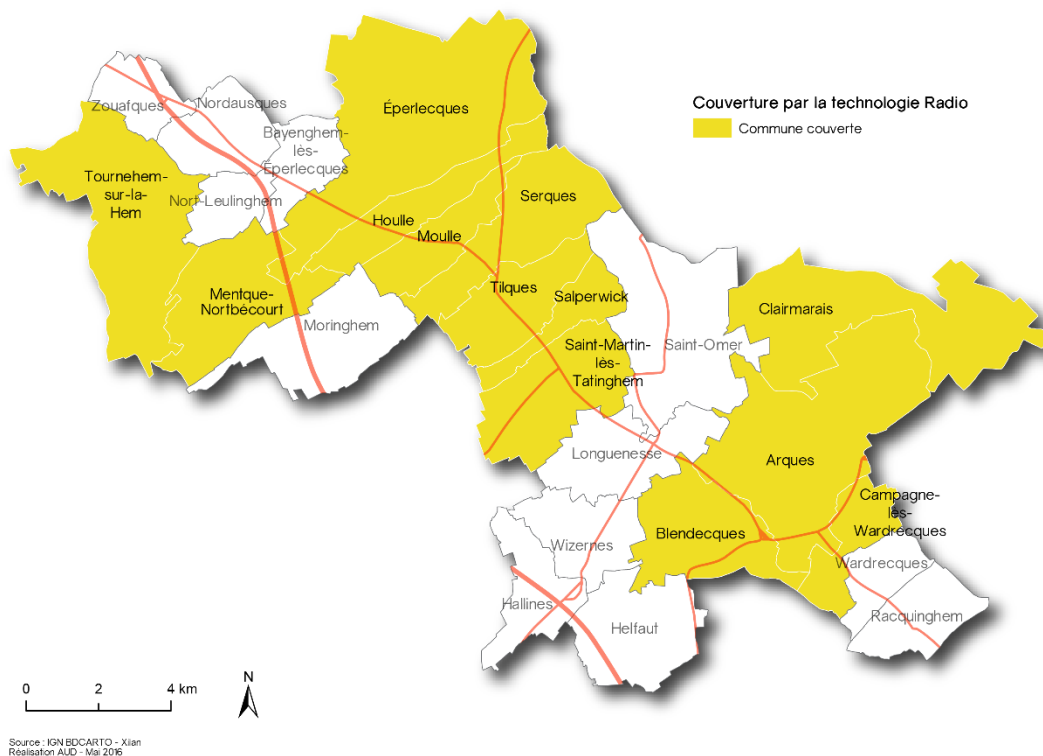
Figure 100 : Débit ADSL entrant



Certaines communes présentent une importante inéligibilité de leurs locaux à la technologie DSL privant alors une partie du territoire à l'internet fixe. Afin de résorber ces zones d'ombre, la Communauté d'Agglomération a doté le territoire

d'un réseau radio permettant d'apporter le haut débit sur l'ensemble du territoire. Ainsi les 14 communes couvertes par le réseau XILAN comptabilisaient un total de 70 abonnés actifs en décembre 2015.

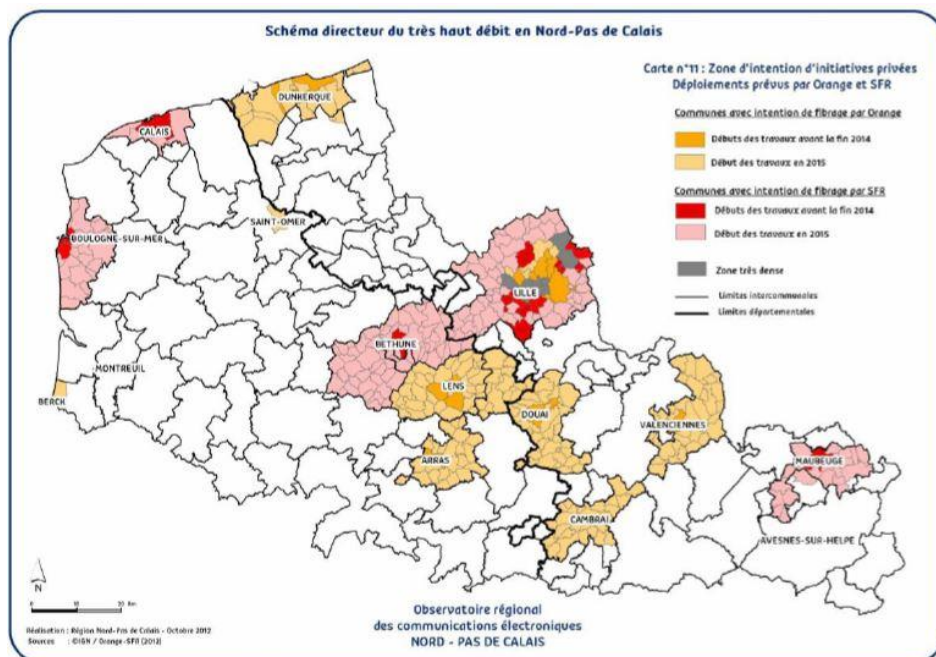
Figure 101 : Couverture par la technologie Radio



Le très haut débit est aujourd'hui incontournable dans le développement des territoires. Les opérateurs privés ne déployant la fibre optique que sur les territoires les plus denses du Nord-Pas-de-Calais, seule la commune de Saint-Omer est située en zone d'initiative privée, le déploiement étant assuré par Orange. Afin de rompre la fracture

territoriale et assurer le développement des territoires en matière de très haut débit, le syndicat mixte fibre numérique 59-62 a été missionné pour déployer la fibre optique sur l'ensemble des communes du Nord-Pas-de-Calais qui ne sont pas en initiatives privées.

Figure 102 : Schéma directeur du très haut débit en Nord-Pas-de-Calais – Zone d'intention d'initiatives privées
Déploiements prévus par Orange et SFR



Le déploiement s'effectuera en deux phases. Une première phase de 2016 à 2020 a pour objectif de desservir l'ensemble du territoire au minimum en haut débit pour permettre aux usagers de souscrire à une offre triple play (internet, télévision, téléphone avec un unique abonnement). La deuxième phase, de 2020 à 2025, a pour objectif le

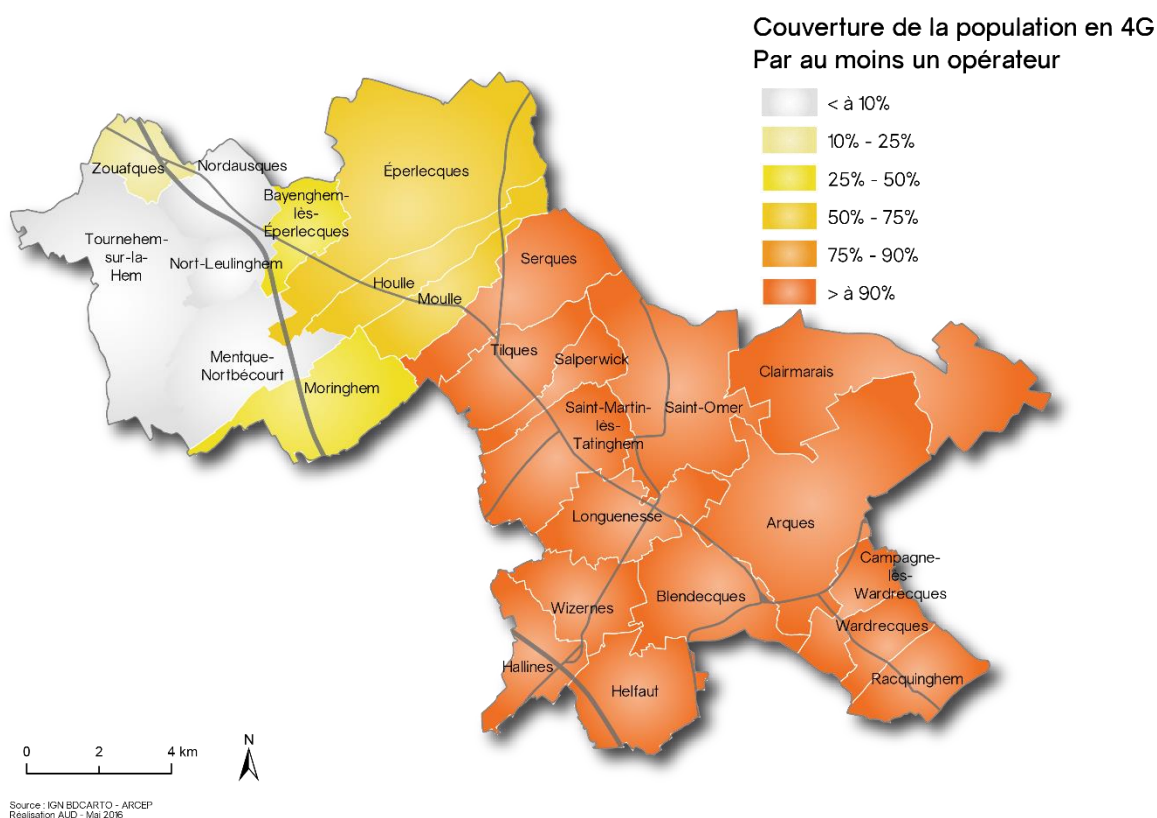
déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire pour les communes qui n'ont pas été dotées en fibre optique lors de la première phase. L'ensemble des communes d'initiative publique du pôle territorial de Longuenesse devraient donc accueillir la fibre optique sur la première phase, soit d'ici 2020.

L'internet mobile - état des lieux

Avec le développement de la téléphonie mobile, l'utilisation de l'internet mobile est en pleine expansion. Si les opérateurs téléphoniques poursuivent la logique de couverture selon la densité comme pour l'internet fixe, l'ARCEP leur impose néanmoins certaines obligations en matière de population couverte. A titre d'exemple en 2024, 90% de la population de chaque département métropolitain devra être couverte en 4G (équivalent au très haut débit mobile).

Ainsi, en mai 2015, la moitié sud du périmètre disposait d'une couverture de la population en 4G par au moins un opérateur supérieure à 90%. Si la population du pôle territorial de Longuenesse apparaît plutôt bien couverte en 4G, l'ouest du territoire présente une couverture quasi-inexistante.

Figure 103 : Couverture de la population en 4G par au moins un opérateur (mai 2015)



2. Les équipements, usages et services

L'enjeu du numérique dans les politiques de développement territorial

Au-delà des infrastructures, l'enjeu de la mobilisation des nouvelles technologies pour développer des services et usages est majeur. Dans cette optique, une stratégie numérique de territoire à l'échelle du Pays de Saint-Omer a été élaborée. L'objectif principal de ce schéma des usages et services est de mobiliser les nouvelles technologies comme levier au service des enjeux du territoire : développement économique, services publics, etc.

Cette stratégie, validée fin 2014, comprend une centaine d'actions répartie en cinq axes thématiques et un axe transversal :

- L'aménagement numérique
- L'économie numérique

- Les services numériques au public
- E-inclusion, responsabilité sociale et environnementale du numérique
- Innovation numérique dans les administrations locales
- Axe transversal : Les leviers de la réussite de la stratégie numérique

Cette stratégie numérique, co-élaborée avec les habitants, doit être opérationnalisée de manière transversale et reposer sur un socle technologique et technique commun de qualité. Les services et usages développés à destination de la population ne doivent pas être dissociés du développement numérique des administrations.

La place du numérique dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme

Le numérique, que ce soit par l'infrastructure, les équipements, les usages ou les services, touchent directement l'urbanisme et les problématiques d'aménagement du territoire. Certaines pratiques seront amenées à se développer tel que le télétravail. Par voie de conséquence, l'aménagement du territoire et les scénarios de planification se doivent de prendre en compte les nouveaux usages qui seront développés et les transcrire en matière d'aménagement du territoire

(exemple : renforcement des pôles de mobilité). L'implantation d'un pôle préfigurateur « La Station » sur le parvis de la gare de Saint-Omer traduit cette idée d'aménagement du territoire grâce notamment au numérique. Ce Tiers-Lieu (espace de coworking et fablab) préfigurera les fonctions qui intégreront le bâtiment réhabilité de la gare en 2019. Cet équipement structurant pour le territoire sera mis en exergue par ces nouvelles fonctions éco-numériques qu'il accueillera.

ENJEUX

L'enjeu des infrastructures de télécommunication reste principal pour le pôle territorial de Longuenesse, inégalement couvert par le haut débit et très peu desservi en très haut débit. Ainsi, 14 communes n'ont d'autre choix que la technologie radio pour permettre aux habitants de bénéficier d'une connexion haut débit. Si la fibre optique sur la commune de Saint-Omer sera déployée par un opérateur privé, l'ensemble du reste des communes du territoire ressort de zones d'initiatives publiques. Cela signifie que le délai pour être couvert en fibre optique est conditionné au calendrier établi par le syndicat mixte fibre numérique 59-62 et l'opérateur retenu dans le cadre de la Délégation de Service Public. Néanmoins, il est prévu que l'ensemble des communes du pôle territorial de Longuenesse (hors commune de Saint-Omer) soit desservi par la fibre optique lors de la première phase, soit d'ici 2020. La Communauté d'Agglomération sera éventuellement amenée à réfléchir à un déploiement par ses propres moyens afin d'assurer une couverture en très haut débit pour certaines zones telles que les zones d'activités économiques, les grands équipements structurants (enseignement supérieur, hôpital-clinique, etc.), les maisons de santé pluridisciplinaires et les communes rurales les moins bien desservies, notamment celles couvertes par le réseau radio XILAN. En effet, ces équipements nécessitent une connexion en très haut débit tant pour des questions d'attractivité que de maintien de services au public.

En matière d'internet mobile, la couverture 4G paraît satisfaisante, bien que presque inexistante sur l'ouest du territoire. Elle doit donc être étendue à l'ensemble de la population. En effet, l'expansion des smartphones et le développement des usages dans des conditions de mobilité sont intrinsèquement liés au développement de l'internet très haut débit mobile.

La Communauté d'Agglomération est engagée depuis plus de dix ans dans le développement numérique du territoire notamment à travers la stratégie numérique établie à l'échelle du Pays de Saint-Omer. Les dynamiques de co-design, de préfiguration/expérimentation et de développement massif et transversal d'usages et services notamment en lien avec l'émergence de projets structurants (Gare de Saint-Omer) sont à poursuivre. Le développement du numérique sur le territoire est à corrélé aux ambitions et orientations d'aménagement du territoire dans leur globalité afin d'assurer une cohérence territoriale.

Partie 6

Occupation du sol

• •

Préambule

Tel que le précise le Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Or, les dernières données du Mode d'Occupation des Sols (MOS) du Nord-Pas-de-Calais, fournies depuis 1998 par la Région afin de suivre la consommation foncière, datent de 2009.

En lien avec les territoires de SCOT, la Région a entrepris la production d'un nouveau MOS mais les délais de réalisation de cette mise à jour ne correspondent pas aux calendriers des démarches de planification en cours sur le périmètre de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer – Flandre intérieure, et notamment concernant le PLUi du pôle territorial de Longuenesse.

Ainsi, afin de présenter une analyse plus récente de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les Schémas de Cohérence Territoriale et Plans Locaux d'Urbanisme en cours sur son périmètre, l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer – Flandre Intérieure a mené en 2016 un travail d'actualisation du MOS.

Pour précision, le Mode d'Occupation des Sols est la représentation cartographique de la couverture biophysique de la surface terrestre à un instant T. Différents millésimes permettent de faire des comparaisons et d'avoir une idée des dynamiques territoriales entre deux années de référence.

Pour pouvoir être comparées, les données doivent être traitées selon les mêmes conditions d'observation au fil des ans. En conséquence, l'Agence a employé la même nomenclature qu'en

2005, qui reprend le modèle de Corine Land Cover (CLC), utilisé depuis le MOS régional SIGALE de 1990.

Le choix de conserver une nomenclature simplifiée permet à l'Agence d'appréhender par une évolution simple et fiable les tendances des consommations foncières opérées sur un pas de temps de dix ans. Ainsi, la mise à jour ne porte que sur l'occupation générale du sol, divisée en cinq postes, c'est-à-dire en cinq principales catégories d'occupation du sol :

- **Les espaces artificialisés**, composés, d'une part, des zones d'habitation, et, d'autre part, de toutes les autres occupations induisant une artificialisation du sol (les activités industrielles et commerciales, les axes routiers, les aéroports, les cimetières, les emprises publiques, les friches industrielles, les décharges, les espaces verts urbains, les jardins ouvriers, les golfs, ou encore les campings).
- **Les espaces agricoles** qui regroupent les **terres cultivées** (cultures annuelles et permanentes, les vergers, les autres systèmes culturels et les parcellaires complexes) et les **prairies**.
- **Les espaces naturels et forestier (ou boisés)**, qui regroupent les forêts, les milieux à végétation arbustive et herbacée, ainsi que les espaces ouverts sans ou avec peu de végétation.
- **Les milieux humides** : composés des surfaces en eau (cours d'eau et plans d'eau) et des zones humides (notamment les marais intérieurs).

L'analyse suivante concernant l'occupation du sol du pôle territorial de Longuenesse se base sur cette méthode de mise à jour du MOS.

Occupation actuelle des sols

Selon le Mode d'Occupation des Sols de 2015, le pôle territorial de Longuenesse est occupé à plus de 62,58% par des espaces agricoles représentant un total de 14 863,20 ha. Ce taux est plus faible que celui constaté à l'échelle du SCOT Pays de Saint-Omer où la proportion d'espaces agricoles atteint 73,9% de la surface totale du territoire.

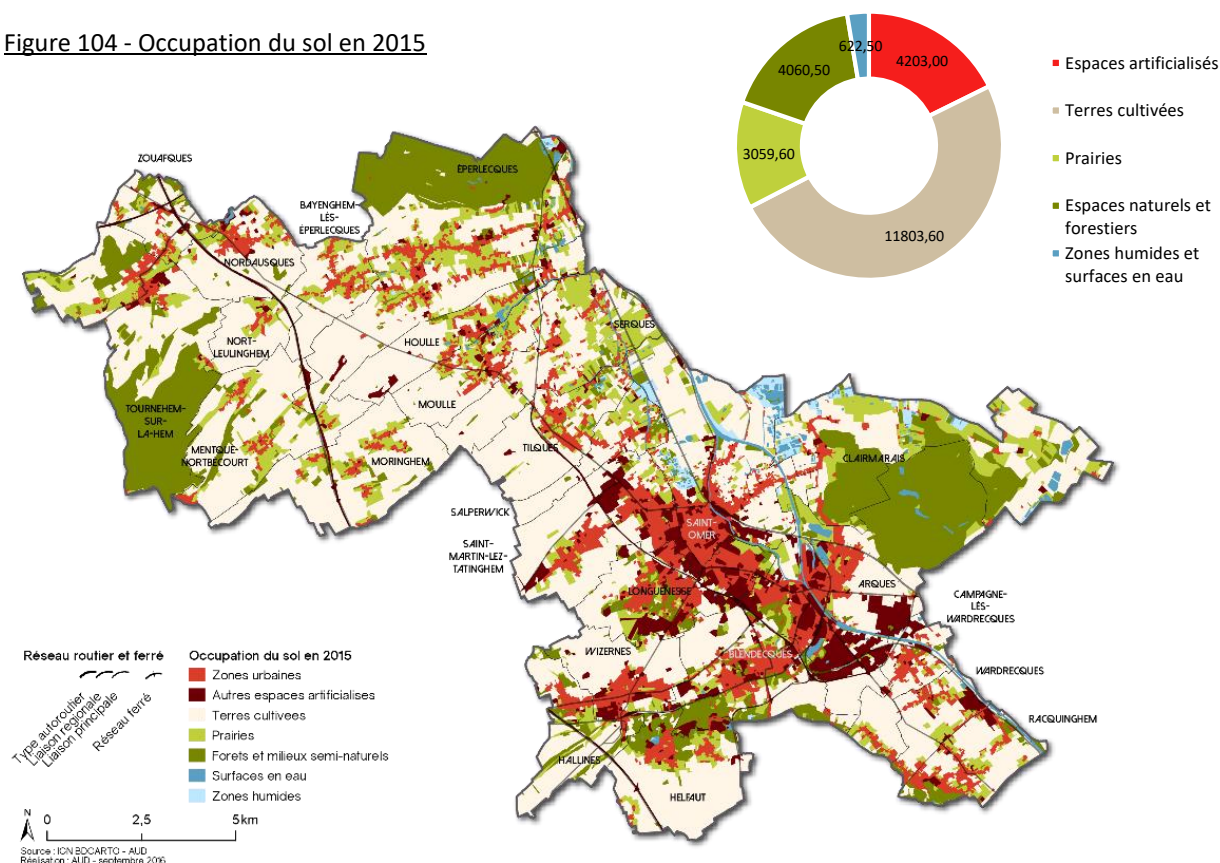
Les surfaces artificialisées représentent 17,70% du territoire soit 4 203 ha. Ce taux est nettement supérieur à celui enregistré à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Omer (12,1%), la présence du pôle urbain expliquant cette forte empreinte urbaine.

Parmi les espaces artificialisés, les espaces industriels atteignent 1 558,8 ha, soient 6,56% de la surface totale de l'intercommunalité. Ces espaces se situent principalement au niveau du pôle urbain.

Concernant les espaces naturels et forestiers, leur surface représente 17,10% de la surface totale du territoire, soit 4 060,50 hectares. Ce taux, plus élevé que celui observé sur le territoire du SCOT Pays de Saint-Omer (13,1%), se justifie par la présence sur le territoire de trois importants espaces forestiers : Forêt Domaniale de Rihoult - Clairmarais, Forêt d'Eperlecques et Forêt Domaniale de Tournehem-sur-la-Hem. Par ailleurs, ce taux est nettement supérieur à celui du Nord-Pas-de-Calais (9,5%).

Enfin, les espaces en eaux représentent 2,62% de la surface totale du territoire (622,50 ha). Ce chiffre, plus important que celui observé à l'échelle du SCOT Pays de Saint-Omer (1,01%), s'explique par la présence sur le territoire du Marais Audomarois.

Figure 104 - Occupation du sol en 2015



Evolution de l'occupation des sols entre 2005 et 2015 : l'évolution des espaces agricoles et naturels

Toujours selon le Mode d'occupation des Sols, les espaces agricoles sont passés, entre 2005 et 2015, de 15 435,90 hectares à 14 863,20 hectares, soit une baisse de 572,7 hectares (-3,71 %). Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Omer où les espaces agricoles ont baissé de 2,73%.

Les espaces prairiaux ont connu une baisse plus importante que les terres cultivées, le taux d'évolution de ces dernières étant de 2,9%, alors que les prairies ont quant à elles baissé de 6,6% sur la même période.

La diminution des espaces agricoles est plus marquée sur la première période de la décennie. En effet, alors qu'on observe une réduction de 2,2% des espaces agricoles sur la période 2005-2009, cette dernière ralentit entre 2009-2015 pour atteindre -1,5%.

Enfin, la diminution des espaces agricoles est particulièrement observée au niveau du pôle urbain ainsi qu'au Nord-Ouest du territoire.

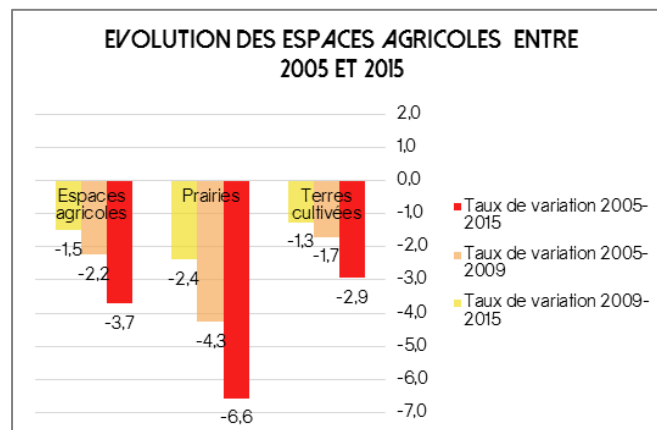
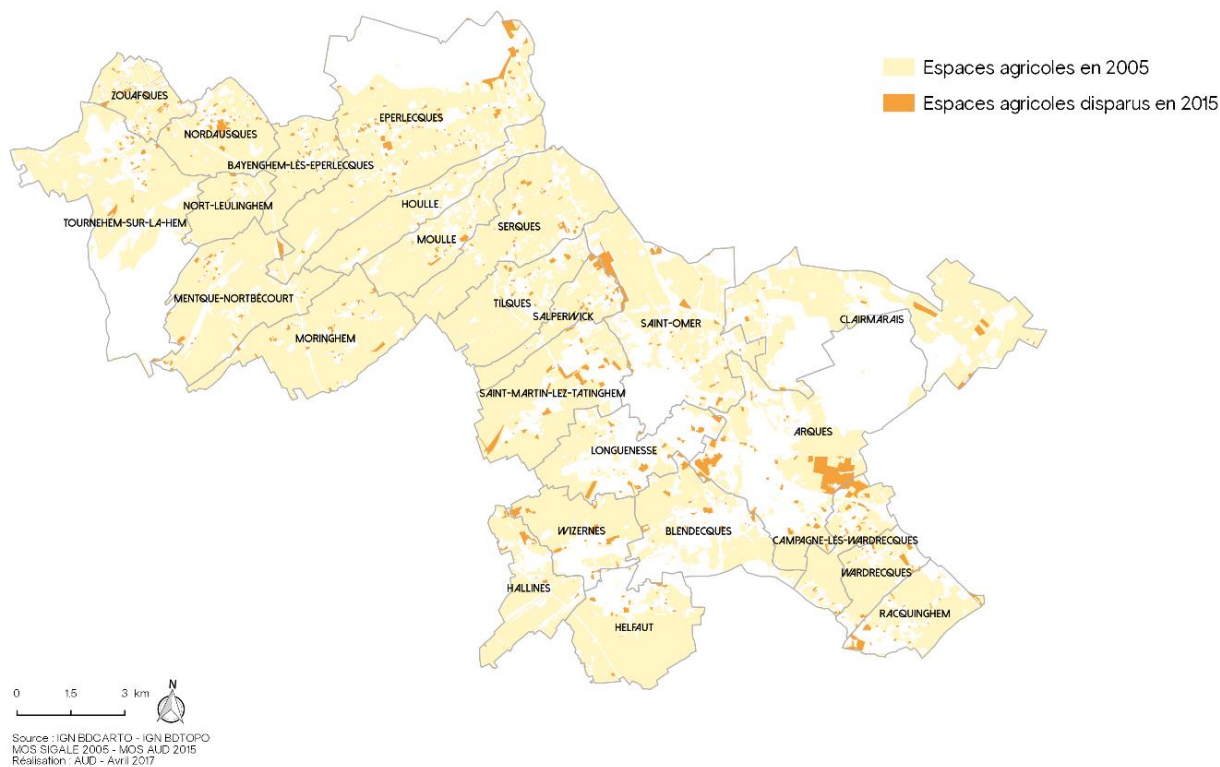


Figure 105 - Evolution des espaces agricoles entre 2005 et 2015



Sur la même période, les espaces naturels et forestiers ont augmenté de 92,50 hectares puisqu'ils occupaient 3 968 hectares en 2005 contre 4 060,5 hectares en 2015, soit une évolution de 2,3 %. Ce chiffre est beaucoup moins élevé que celui observé sur le territoire du SCOT Pays de Saint-Omer (+6,4%).

Cette augmentation est uniquement observable sur la période 2005 – 2009 avec une hausse de +2,4% des espaces naturels et forestiers sur cette période. Alors que la période récente, 2009-2015, se caractérise par une très légère baisse de ces espaces (-0,05%)

La progression de ces espaces boisés s'est principalement concentrée sur Saint-Omer (+35 ha), Eperlecques (+34 ha) et Clairmarais (+21ha).

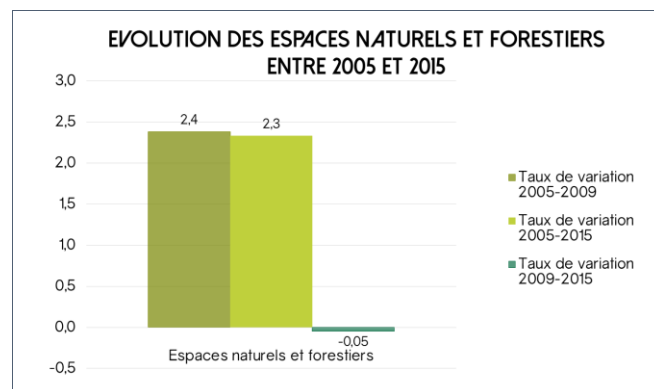
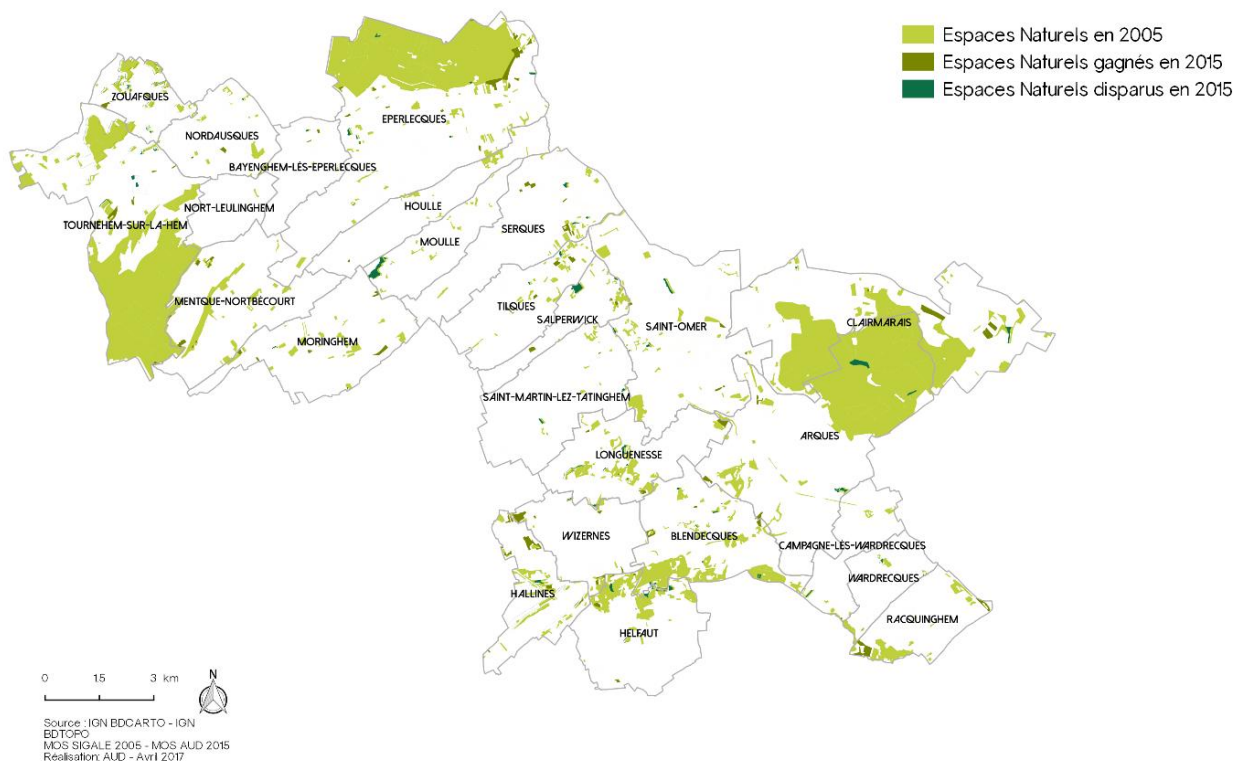


Figure 106 - Evolution des espaces naturels et forestiers entre 2005 et 2015



Evolution de l'occupation des sols entre 2005 et 2015 : les dynamiques d'artificialisation

Entre 2005 et 2015, on observe une augmentation des surfaces artificialisées de 10,8% sur le pôle territorial de Longuenesse. En effet, alors qu'en 2005, leur surface atteignait 3 792,20 hectares, elle est de 4 203 hectares en 2015 soit 410,8 hectares de plus. Cette évolution représente environ 41 hectares artificialisés en moyenne par an sur la période, soit une moyenne de 1,6 ha par commune et par an.

Si l'on compare ces chiffres à ceux observés à l'échelle du SCOT Pays de Saint-Omer, on remarque une évolution quasi similaire puisque le pourcentage observé sur le territoire SCOT atteint pour la même période 11,1%.

L'augmentation des espaces artificialisés est légèrement plus importante sur la période récente 2009-2015. Alors que l'on constate une augmentation de 5,1% entre 2005 et 2009, cette augmentation est de 5,4% sur la période 2009-2015.

D'un point de vue géographique, on remarque une dynamique d'artificialisation plus forte au niveau

des communes d'Arques, Saint-Martin-Lez-Tatinghem, Campagne-les-Wardrecques et Eperlecques, qui ont généré la moitié de l'artificialisation du territoire. Cette tendance s'explique notamment par le développement de zones d'activités d'envergure (Porte Multimodale de l'Aa, ZAC des Frais Fonds, Zone du Muguet, ...).

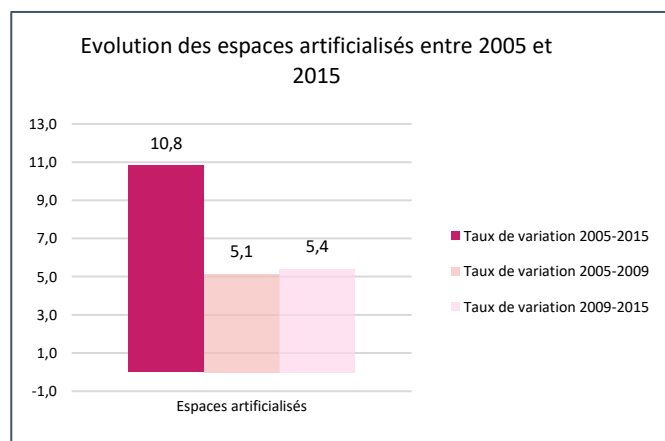
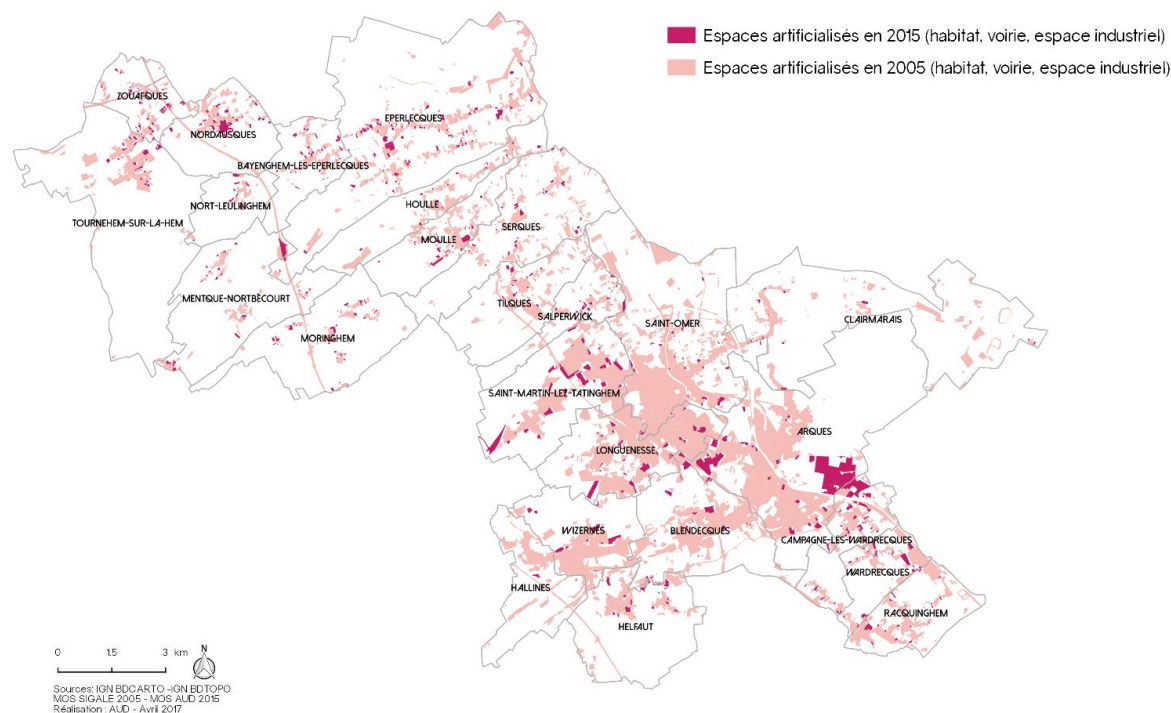


Figure 107 - Evolution des espaces artificialisés entre 2005 et 2015



ENJEUX

Le pôle territorial de Longuenesse enregistre une dynamique d'artificialisation proche de celle observée à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Omer avec toutefois un taux d'artificialisation légèrement moins important.

Sur la période récente (2009-2015), l'artificialisation se poursuit avec une consommation moyenne annuelle plus élevée que celle observée sur la période 2005-2009.

La dynamique d'urbanisation est plus importante au niveau du pôle urbain de l'agglomération.

La baisse des espaces agricoles est plus importante sur le pôle territorial de Longuenesse qu'à l'échelle du SCOT Pays de Saint-Omer.

Enfin, si la consommation des terres agricoles, naturelles, et forestières a connu une légère baisse sur la période récente, elle demeure à un rythme soutenu.

Face à ces dynamiques, l'enjeu général est de poursuivre la réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.