

Commune de Mers-les-Bains

Le département de la Somme fait partie de la région des Hauts-de-France et compte 572 744 habitants en 2016 avec une densité de 92,8 hab/km² (France 104,9 hab/km²). 772 communes couvrent son territoire au sein de 17 intercommunalités.

Plusieurs enjeux méritent une attention particulière sur le département de la Somme :

- la mise en place d'une stratégie foncière (densification des dents creuses et limitation de la consommation des terres agricoles),
- l'adéquation entre l'offre et la demande de logements (taille des logements, localisation du parc, vieillissement de la population, évolution de la taille des ménages à la baisse...),
- la résorption de la vacance du parc de logement privé et social,
- l'amélioration de la qualité du parc privé existant à travers des programmes de réhabilitation.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle de construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logement devra porter prioritairement sur les zones proches du cœur des agglomérations existantes et constituant des pôles d'équipement et de services.

De manière générale, les principes suivants doivent être rappelés :

- prévoir l'ouverture à l'urbanisation, en adéquation avec les objectifs de production de logements ; ces objectifs doivent être cohérents avec l'évolution tendancielle de la démographie observée par le passé et tenir compte de la vacance du parc de logement existant et de sa possible densification ;
- adopter des règles cohérentes de gestion de l'espace et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle...) à la fois simples, claires et adaptées à ces objectifs de construction de logements.

Démographie

La commune de Mers-les-Bains, qui appartient à la communauté de communes des Villes Sœurs, compte 2 820 habitants au 1^{er} janvier 2016. La densité moyenne est de 523,2 hab/km². La tendance démographique récente entre 2011 et 2016 selon l'INSEE enregistre une variation annuelle marquée de sa population de - 0,66 % pour la commune (contre + 0,05 % pour le département).

L'ensemble des données sur la démographie est disponible à partir des bases de données de l'INSEE :

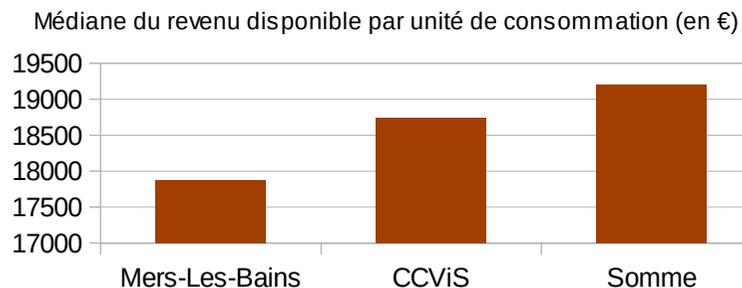
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-80533#chiffre-cle-5>

Taille moyenne des ménages

La taille des ménages est passée de 2,5 en 1999 à 1,89 personnes par foyer en 2016 dans Mers-Les-Bains alors que dans le département de la Somme, elle est passée de 2,6 en 1999 à 2,29 en 2016.

Revenu médian

La médiane des revenus par unité de consommation est de 17 875 € sur Mers-les-Bains contre 18 739 € dans la communauté de communes des Villes Sœurs et 19 205 € dans département de la Somme.



Taille du parc de logements et son évolution

La commune de Mers-les-Bains regroupait en 2016, 2 993 logements. Entre 2011 et 2016, l'évolution annuelle moyenne du nombre de logements est de 1,35%.

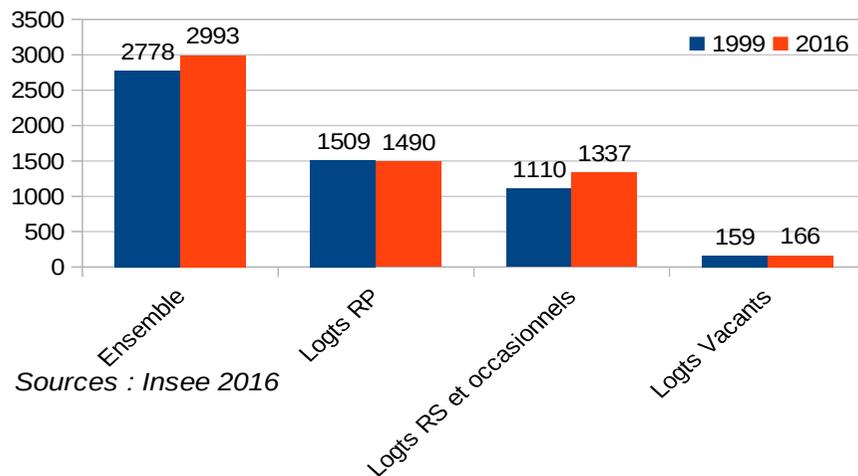
Composition et nature du parc de logements

Le nombre de résidences principales a baissé de -0,1 % par an entre 2011 et 2016. Elles représentent 49,8 % du parc de logements en 2016 avec 1 490 unités.

A contrario, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté de +6,5 % par an entre 2011 et 2016, faisant passer leur proportion de 35,36 % en 2011 à 44,67 % en 2016.

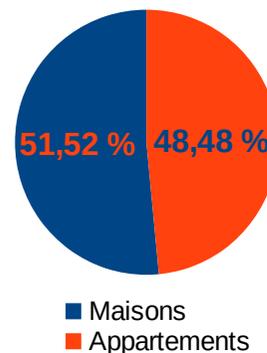
Au cours de cette même période, le nombre de logements vacants a baissé de 9,66 % par an pour atteindre 5,55 % du parc total en 2016.

Composition du parc de logements de la commune de Mers-les Bains

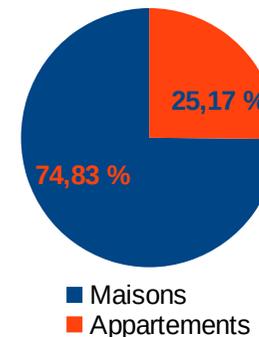


La part des logements collectifs est quasiment identique à celle des logements individuels sur Mers-les-Bains, alors que, dans le département de la Somme, le parc de logements est constitué pour un quart de logements collectifs et pour les trois quarts de logements individuels.

Mers-les-Bains



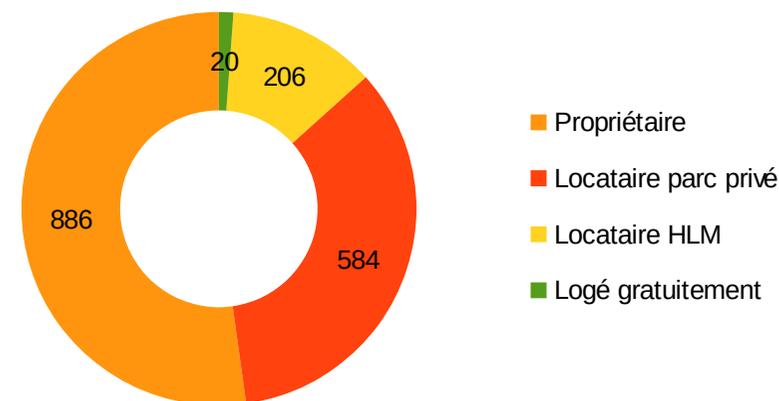
Département de la Somme



Source : INSEE RP2016

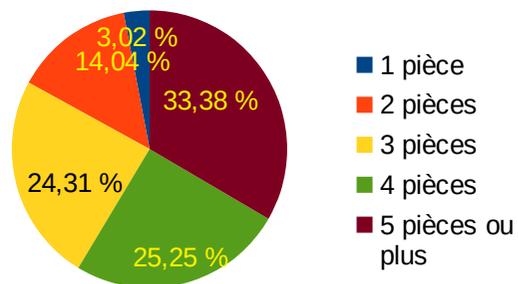
Occupation et typologie des résidences principales

Les propriétaires constituent la majorité des occupants des résidences principales. Leur part est proche de celle constatée à l'échelle départementale (60,8 %) mais elle est relativement inférieure à celle observée dans la communauté de communes des Villes Sœurs (65,6 %).



Sources : insee RP2016

Le parc de logements est constitué pour près de la moitié de logements de taille moyenne et pour un tiers par des logements de grande taille. La petite typologie, notamment les logements constitués d'une pièce, sont peu nombreux.



Source : INSEE RP2016

Le parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social de la commune de Mers-les-Bains représente 15 % des résidences principales. Il est composé de 232 logements.

Typologie des logements sociaux

Sur les 232 logements locatifs sociaux que compte la commune de Mers-les-Bains, la proportion des logements de petite taille (T1 et T2) est inférieure à celle de la Somme (11,2 % contre 25,8%). Les logements de taille moyenne (T3, T4) sont majoritaires puisqu'ils représentent 80 % du parc social (65,8% dans la Somme). La part des logements de grandes tailles (T5 et plus) est proche de celle constatée à l'échelle départementale.

	T1	T2	T3	T4	T5 Et Plus
MERS-LES-BAINS	9	17	107	81	18
SOMME	2741	7680	15610	11074	3408

Source : RPLS au 01/01/2018

Vacance et ancienneté du parc social

Le taux de vacance instantanée du parc social est très bas à Mers-Les-Bains et il est quasi nul pour ce qui concerne la vacance à 3 mois. Ce taux est significativement inférieur au taux départemental.

	Loué	Vac	VacSup3Mois	Tx Vac	Tx Vac Sup3Mois
MERS-LES-BAINS	230	2	0	0,9%	0,0%
SOMME	37503	1136	505	2,9%	1,3%

Le parc locatif social est relativement ancien puisque près de deux logements sur trois ont été construits avant la première réglementation thermique qui a vu le jour en 1975.

Tension de la demande de logement social

Le nombre de demandes pour une attribution permet d'évaluer la tension de la demande dans le parc social. Dans Mers-Les-Bains, le nombre de demandes en stock, en fin d'année 2018, est de 112 ; au cours de l'année 2018, 15 logements ont été attribués. La tension de la demande de logement social est ainsi de 7 pour Mers-les-Bains (contre 2 pour le département de la Somme).

Vacance du parc privé

Le taux de vacance à 2 ans sur Mers-les-Bains rapporté à l'ensemble des logements est de 1,5 % (0,7 % pour le département). Au sein du parc privé (à l'exclusion des résidences secondaires), ce taux passe à 3,2 % (contre 0,9 % dans le département).

Source : FILOCOM 2015

Parc privé potentiellement indigne

Le parc privé potentiellement indigne est un outil de pré-repérage des logements indignes émanant du croisement entre le classement cadastral des logements et les revenus de leurs occupants. Il permet d'estimer le taux de résidences principales potentiellement indignes.



Pour la commune de Mers-les-Bains, il représente 133 logements en 2013, soit 9,6 % du parc privé. Ce taux est supérieur à celui de la communauté de communes des Villes Sœurs qui atteint 5,2 % du parc privé et à la moyenne départementale de 6,9 % pour la Somme.

Remédier à des situations de mal logement représente un enjeu fort pour la commune de Mers-les-Bains.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale. Cet outil partenarial vise à traiter les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire rural ou urbain. C'est une offre de service qui permet de répondre avant tout à un projet global, porté la collectivité à la fois urbain, social et économique, et de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. En complément des actions sur l'habitat, des actions sur l'aménagement urbain, des actions foncières ou la requalification commerciale peuvent également être menées.

En fonction de la typologie du territoire, les thématiques traitées par cette OPAH doivent faire partie des priorités de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui sont les suivantes :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté.

La commune de Mers-les-Bains ne fait pas actuellement l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Or, la lutte contre l'habitat indigne sous ses différentes formes (habitat indigne, non décence lourde) constitue un enjeu pour cette commune et une priorité absolue de l'Anah. Les actions programmées, du type OPAH, en constituent un vecteur privilégié pour mettre en œuvre une politique ambitieuse d'amélioration du parc privé.

Lutte contre l'habitat indigne

[L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 25 mars 2009](#) a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'habitat indigne recouvre différentes notions : l'insalubrité, l'atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants (péril, locaux impropres à l'habitation, locaux sur occupés), les manquements aux règles d'hygiène et au règlement sanitaire départemental.

Afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne, le département de la Somme s'est doté d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, mettant en synergie les différents acteurs concernés par la thématique : l'ARS, la DDTM, la DDCS, la DDPP, la CAF, la MSA, l'ADIL, le conseil départemental, les élus.

La Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme assure l'animation et le secrétariat du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne. Il est positionné comme étant le guichet et le point d'entrée uniques pour réceptionner et enregistrer les signalements d'habitat dégradé dans le département, et pour traiter les situations relevant de l'habitat indigne et de l'habitat indécent, sous tous leurs aspects, portées à sa connaissance.

Le Maire (ou le Président de l'établissement de coopération intercommunale) est néanmoins le premier acteur de la lutte contre le l'habitat indigne, notamment en termes de manquement aux règles d'hygiène et de péril. Il peut obtenir un appui méthodologique et technique auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour le traitement des situations signalées.

Les signalements peuvent faire l'objet de différentes procédures :

- infraction au règlement sanitaire départementale
- arrêté relevant du Code de la Santé publique (insalubrité, danger sanitaire ponctuel imminent, locaux impropres à l'habitation, etc.)
- arrêté relevant du Code de la construction et de l'habitation (péril, etc.).

Entre 2016 et 2018, le nombre annuel moyen de signalement transmis au Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne s'élève à 232 pour le département de la Somme. Le pôle a reçu deux signalements en 2017 et un signalement en 2018 concernant trois logements situés sur la commune de Mers-les-Bains.

Pour deux d'entre eux, les signalements ont fait l'objet des procédures suivantes :

- un arrêté de péril ordinaire pris le 03/01/2018 puis le 02/02/2018,
- un arrêté de péril imminent pris le 28/03/2018, ainsi qu'une déclaration d'abandon manifeste le 22/12/2017.

Sur cette période, aucun arrêté relevant du code de la santé publique n'a été recensé par le Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne.

Gens du voyage

La [loi du 5 juillet 2000](#) modifiée par la [loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites](#) impose l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisées les aires d'accueil permanentes ou temporaires des gens du voyage ainsi que les mesures d'accompagnement socio-éducatives dédiées à cette population. Les communes de plus de 5 000 habitants figurant obligatoirement au schéma départemental sont tenues de participer à sa mise en œuvre. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, sont tenus dans un délai de deux ans de participer à la mise en œuvre du schéma départemental.

La commune de Mers-les-bains, n'est pas soumise à l'obligation de création d'une aire d'accueil des gens de voyage de moyen de séjour. Néanmoins, il existe sur cette zone une aire d'accueil de 20 places située près de l'aérodrome du Tréport-Mers, gérée par le Département de la Seine Maritime.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Somme, approuvé le 20 juin 2012, est consultable suivant le lien : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT080A/PAC_EN_CONTINU/pdf/SDAGDV.pdf

Accessibilité

[La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées](#) a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transport, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, notamment :

- l'élaboration d'un plan de mise en accessibilité de la voirie (PAVE) le 22 décembre 2009,
- l'élaboration de schéma directeur d'accessibilité pour les transports collectifs,
- l'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP),
- la mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015,
- et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1^{er} janvier 2015

La commune de Mers-les-Bains a entrepris la mise en accessibilité de ses bâtiments communaux par le biais d'un Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap) de patrimoine d'une durée de 6 ans. Cet Ad'ap a fait l'objet d'une décision d'approbation en juin 2016.

[L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014](#) a introduit le principe de l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP). Cet Ad'AP permet, pour les établissements recevant du public qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période de un, deux ou trois ans.

Politique de la ville

La commune de Mers-les-Bains n'est pas concernée.



Communes touristiques

La commune de Mers-les-Bains possède le statut de « commune touristique » depuis un arrêté préfectoral du 19 décembre 2017 et pour une durée de cinq ans.

Ce statut a été créé par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite "Loi Montagne II". À ce titre, il est attendu des communes la contractualisation avec leur établissement public de coopération intercommunale et les services de l'État d'une convention pour le logement saisonnier. La loi du 28 novembre 2018 portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, en son article 150, a arrêté la date de la contractualisation de cette convention au 31 décembre 2019 au plus tard.

La commune, en lien avec son établissement public de coopération intercommunale, doit élaborer les éléments suivants : un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur son territoire, les objectifs fixés pour y répondre et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature. Elle doit aussi prendre en compte les objectifs en faveur des publics du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) (art L.301-4-1 du CCH).

Programme local de l'Habitat

[La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) prévoit que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un programme local de l'habitat. La Communauté de communes des Villes Sœurs ne remplit pas actuellement ces conditions.

La communauté de communes des Villes Sœurs a prescrit par délibération du conseil communautaire du 22 juin 2017 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

Conclusion

La commune de Mers-Les-Bains a connu une baisse de sa population au cours des cinq dernières années. Toutefois, la taille des ménages a significativement baissé au cours des deux dernières décennies. Le revenu médian des ménages est en dessous du revenu médian départemental et le taux de pauvreté est supérieur au taux départemental (20 % / 17%). Malgré un taux de logements sociaux identique à celui du département, la demande de logement social à Mers-les-Bains est trois fois supérieure à la moyenne départementale.

S'agissant du parc privé, ce dernier se caractérise par une vacance à moyen terme et une part de logements potentiellement indignes significativement supérieure à la moyenne départementale.

De ces constats, il ressort que, dans l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune doit réfléchir à la mise en place d'actions :

- en faveur du développement d'une offre de logement adaptée aux revenus et à la structure des ménages,
- tout en visant à réduire la vacance dans le parc privé et à lutter contre l'habitat indigne.

L'augmentation entre 2010 et 2015 de 9,3 points de la part des résidences secondaires dans le parc total de logement appelle par ailleurs à rééquilibrer les constructions neuves au profit des résidences principales et à trouver des solutions de logement pour les travailleurs saisonniers, y compris dans l'arrière-pensée de Mers-les-Bains qui dispose du statut de commune touristique.