PAYS DE Saint-Omer

Décembre 2025

PORTRAIT
ÉVALUATION DU SCOT
6 ANS APRÈS L'APPROBATION
HABITAT



Urbanisme
Développement
Patrimoine
L'Agence

PAYS DE Saint-Omer
Pôle Métropolitain

CAPSO

PAYS DE LUMBRES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE SAINT-OMER



Date d'approbation du SCoT :
25 juin 2019

Intercommunalités concernés :
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) et Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL)

Structure porteuse :
Pôle Métropolitain Audomarois

Ingénierie :
L'Agence d'urbanisme, de développement et du patrimoine du Pays de Saint-Omer

Procédure(s) engagée(s) depuis l'approbation :
Une modification simplifiée prescrite le 4 décembre 2024

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Omer a été approuvé le 25 juin 2019. Il est constitué d'un corpus de document :

- Un diagnostic multithématique qui permet de faire ressortir les enjeux du territoire,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui développe l'ambition politique des élus en matière d'aménagement du territoire pour les vingt prochaines années,
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui traduit le projet politique en principes opérationnels ou en règles,
- L'évaluation environnementale et les justifications qui permettent d'expliquer en détail le SCoT, ses incidences dans tous les domaines de l'aménagement et de l'environnement, et son articulation avec les autres plans et programmes à l'échelle locale, régionale ou encore nationale.

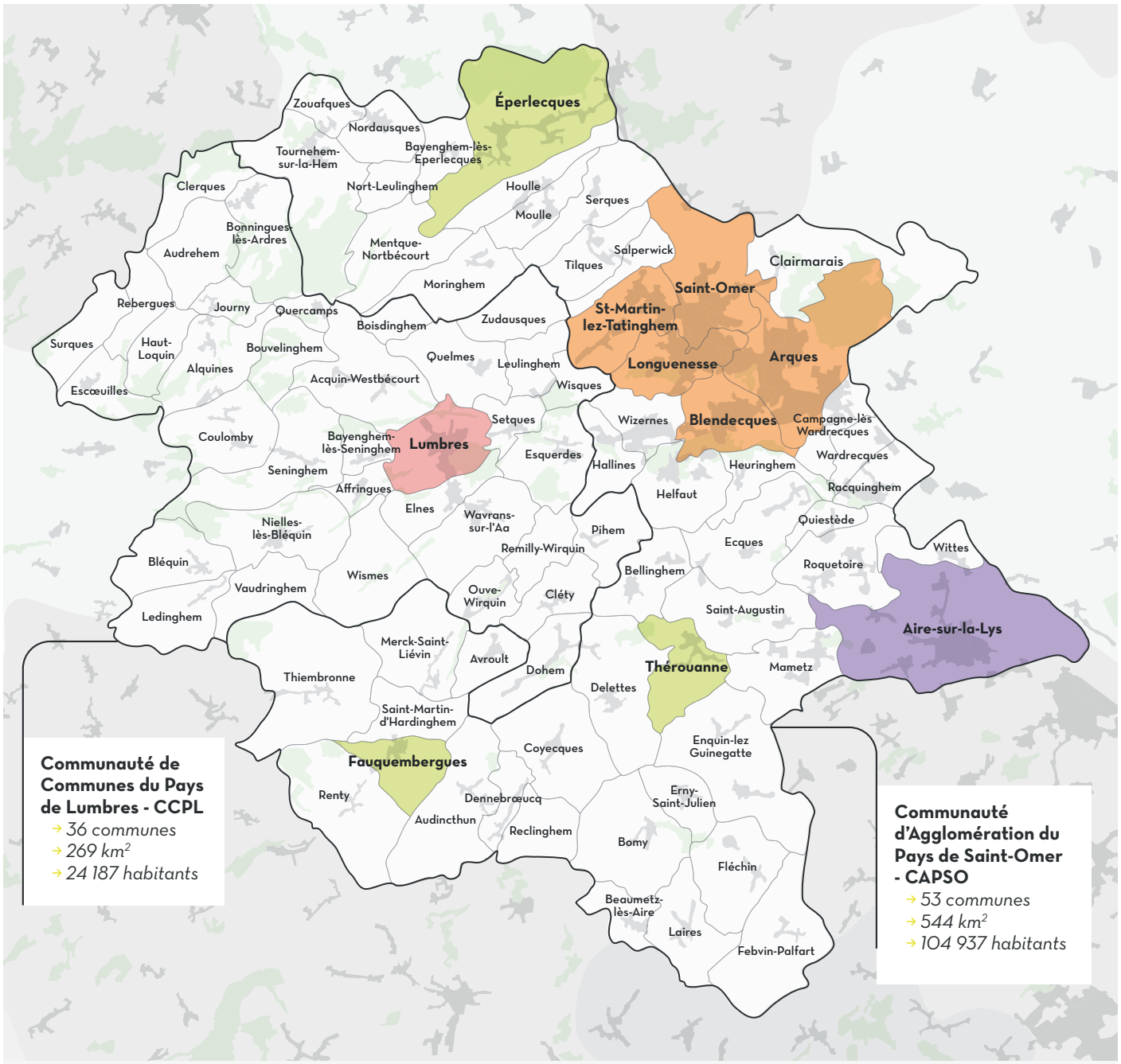
L'ensemble des ces pièces ont été synthétisées en une seule et unique publication. Elle facilite la compréhension et la lecture du contenu du SCoT. L'ensemble de ce document est consultable sur le site de L'Agence.

D'autres ressources sont accessibles sur cette page. Il s'agit en particulier des procédures visant à modifier partiellement une ou plusieurs pièces du SCoT pour intégrer un nouveau projet ou une nouvelle législation par exemple.

L'évaluation du SCoT est également consultable et téléchargeable sur le site de L'Agence. Elle se décline en cinq portraits thématiques, dont le présent document constitue l'un des volets. Ces portraits portent sur l'habitat, le développement économique, l'environnement, le foncier, ainsi que la mobilité et le numérique. Pour chaque thématique, l'analyse confronte les objectifs définis dans le DOO aux résultats observés six ans après son approbation.



aud-stomer.fr/ressource/schema-de-coherence-territoriale-du-pays-de-saint-omer/



Communauté de Communes du Pays de Lumbres - CCPL
- *36 communes*
- *269 km²*
- *24 187 habitants*

Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer - CAPSO
- *53 communes*
- *544 km²*
- *104 937 habitants*

→ Armature territoriale du SCoT

Le pôle urbain de Saint-Omer se distingue par une offre de services de niveau supérieur, répondant aux besoins des habitants du Pays de Saint-Omer et au-delà (enseignement supérieur, médecins spécialistes, tribunal, sous-préfecture, etc.). Il concentre par ailleurs une part importante des emplois du territoire, à l'origine de nombreux déplacements domicile-travail depuis et vers l'ensemble des communes.

Le pôle supérieur de centralité d'Aire-sur-la-Lys, identifié au Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services Publics (SDAASP) regroupe plusieurs équipements structurants (pôle social et culturel, centre sanitaire, médiathèque, centre aquatique, etc.).

La ville relais de Lumbres propose une offre de service intermédiaire (lycée, offre de soins, centre aquatique, etc.), au service de son bassin de vie.

Les bourgs-centres de Thérouanne, Fauquembergues et Éperlecques, assurent un socle de services de proximité à l'échelle de petits bassins de vie, notamment via la présence de collèges et d'équipements mutualisés (France services, maisons de santé pluridisciplinaires, etc.).

N | 0 5km

CONTEXTE DE L'ÉVALUATION



L'article L143-28 stipule que six ans au plus tard après l'approbation du Schéma de Cohérence Terrritoriale (SCoT), l'établissement public procède à une **analyse des résultats** de l'application du schéma notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales.

À défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

Le SCoT du Pays de Saint-Omer a été approuvé le 25 juin 2019. Son évaluation est donc conduite avant le 25 juin 2025.

LE DISPOSITIF DE SUIVI ET DE MISE EN OEUVRE DU SCoT DU PAYS DE SAINT-OMER :

Missions menées par L'Agence

Le SCoT du Pays de Saint-Omer fixe un dispositif de suivi et de mise en œuvre qui est présenté dans le rapport de présentation. Ce dernier comprend plusieurs objectifs qualitatifs :

- Un suivi / une évaluation continue de l'application des objectifs, orientations et objectifs,
- Une gouvernance permettant de conserver le dialogue partenarial mis en place lors de la révision,
- Des outils d'information permettant l'appropriation du document par l'ensemble des acteurs et la prise en compte des objectifs et orientations du SCoT dans la définition des projets communaux ou intercommunaux,
- La poursuite de l'analyse prospective sur des enjeux d'avenir définis dans le SCoT.

L'ensemble de ces missions sont menées par L'Agence pour le compte du Pôle Métropolitain Audomarois.

L'Agence a ainsi contribué à promouvoir et faire connaître le SCoT par le biais d'une synthèse imprimée et distribuée à l'ensemble des communes. Trois conférences ont également été animées pour présenter le document à la suite des élections d'une part, et faire progresser les réflexions sur des thématiques abordées par le SCoT d'autre part.

Depuis son approbation en 2019, L'Agence a également contribué à mettre en œuvre le SCoT en proposant plusieurs avis officiels sollicités par les partenaires et les collectivités dans le cadre de leurs projets.



8 avis rendus dans le cadre des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC).

2 avis rendus pour des permis d'aménager à Ecques et Mametz.



Des avis rédigés sur des documents de planification et servitudes :

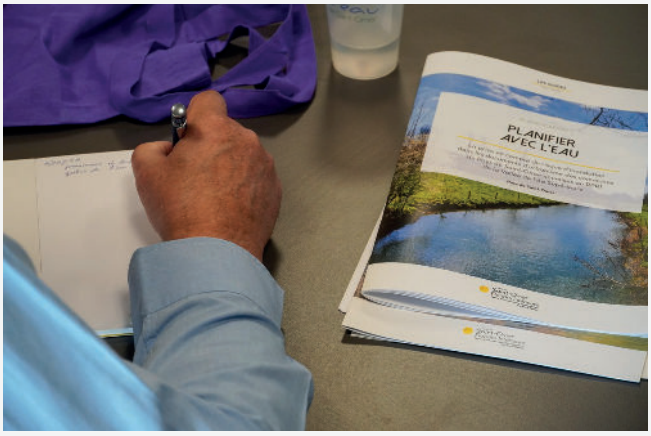
- Le projet du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Omer
  (5 décembre 2022),
- Le projet de programme local de l'habitat (PLH) de la CAPSO
  (5 juin 2023),
- Le projet de plan de préventions des risques inondation (PPRI) du marais audomarois
  (9 août 2023),
- Les trois projets de modifications du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)
  (8 avril 2024),
- Le projet de révision du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Audomarois
  (23 juin 2025).

Exemple de mise en oeuvre du SCoT à l'occasion de la journée mondiale de l'eau

22 Mars 2022 : A l'occasion de la Journée Mondiale de l'Eau, L'Agence a organisé un séminaire *« Vivre et Penser l'eau dans les territoires »*. Cet évènement a rassemblé des élus et des partenaires.
Dans ce cadre, un temps d'échanges autour du guide *« Planifier avec l'eau »* a été animé. Co-rédigé par les équipes de L'Agence et du SmageAa, cette publication restitue les fruits des réflexions partagées sur la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme des communes du Pays de Saint-Omer.



Animation d'un atelier avec le SMAGEAa sur l'eau dans le SCoT



Distribution du guide «Planifier avec l'eau» aux élus



Le guide « Planifier avec l'eau » s'insère dans une série d'observatoires et de guides réalisés par L'Agence au fil des années. Ces publications participent concrètement à l'objectif de poursuivre l'analyse prospective sur le Pays de Saint-Omer.

Cette publication est disponible sur le site internet de L'Agence :
www.aud-stomer.fr/ressource/guide-planifier-avec-leau/

Indicateurs chiffrés

Le dispositif de suivi et de mise en oeuvre fixe également une série d'indicateurs pour mesurer l'évolution du territoire et attester de manière objective l'atteinte des objectifs et orientations fixés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) et le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO).

Ces indicateurs sont répartis dans cinq thématiques : l'habitat, le développement économique, l'environnement, le foncier et la mobilité et le numérique.

Cette série de cinq portraits dédiés à l'évaluation du SCoT reprend ces thématiques.

Les indicateurs utilisés sont parfois différents de ceux initialement fixés dans le SCoT, notamment lorsque :

- Les données ne sont plus produites ou mises à jour,
- Le rythme de mise à jour de la donnée ne permet pas d'évaluer l'impact du SCoT,
- De nouvelles données ont été créées depuis la date d'approbation du SCoT, et qu'elles apparaissent plus pertinentes pour évaluer les orientations,
- La donnée ne permet pas d'apporter une conclusion pertinente sur l'évolution du territoire ou l'impact du SCoT.

Dans la mesure du possible, l'année de référence utilisée est 2015. C'est la plus proche des données utilisées dans le diagnostic du SCoT. De plus, les bases de données de l'INSEE à des dates de référence entre deux recensements de population étaient sur la période 2015-2021 au moment de cette évaluation. Pour certains objectifs, l'année de référence est 2019 puisque l'évaluation des objectifs démarre à la date d'approbation du SCoT.

SUIVI DE LA DÉMOGRAPHIE DES TERRITOIRES

Ce que dit le SCoT :

L'objectif fixé dans le PADD est de **soutenir l'attractivité résidentielle du Pays de Saint-Omer et de maintenir la croissance démographique.** Pour ce faire, l'hypothèse démographique table sur une progression de **12 000 habitants supplémentaires** sur une vingtaine d'années. Elle permettrait au territoire d'atteindre 140 000 habitants.

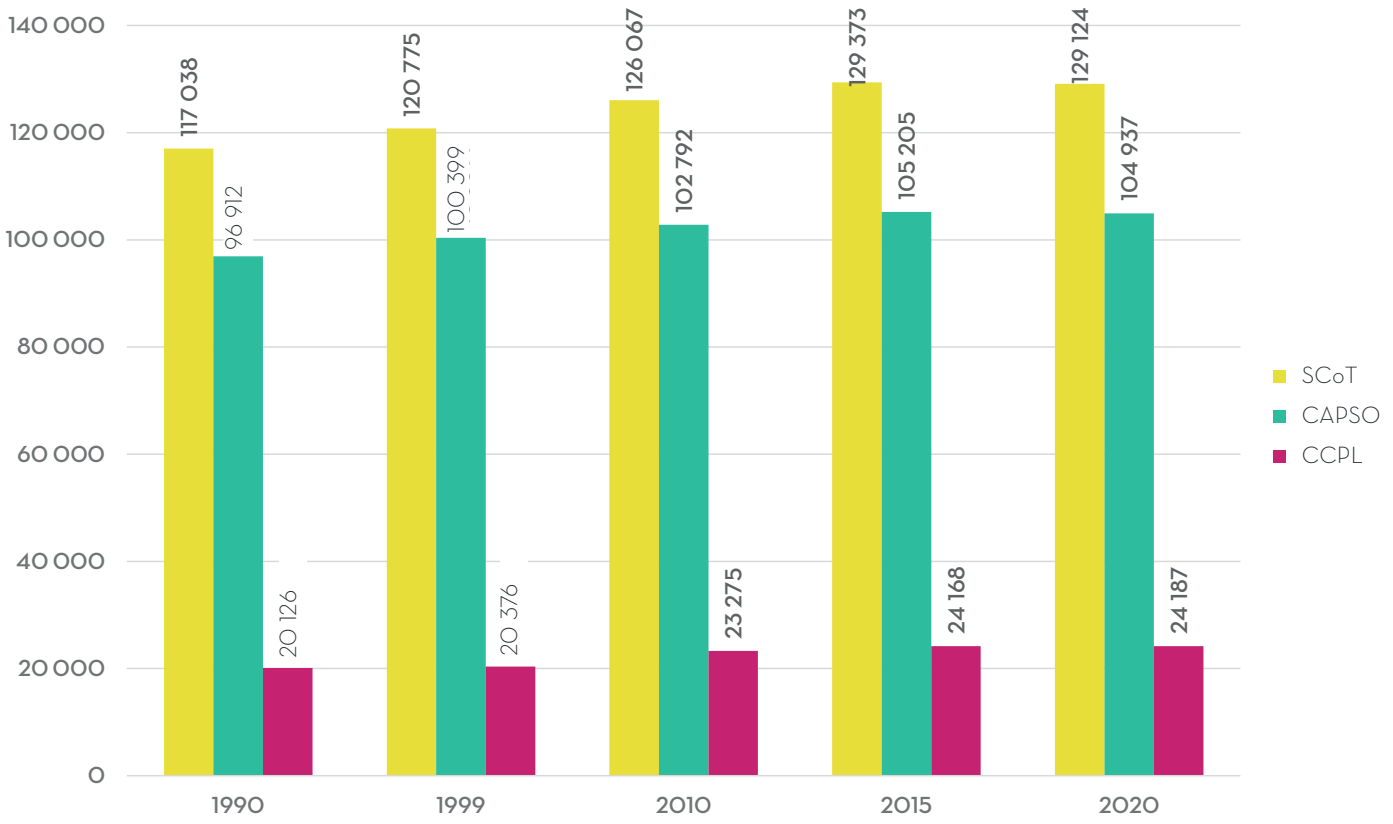
Le scénario retenu par le SCoT estime que la taille moyenne des ménages pourrait passer de **2,45 à 2,25**. En effet, les perspectives démographiques anticipent une poursuite du phénomène de vieillissement et de décohabitation.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

→ **Orientation 1 :** pour faire face aux phénomènes cumulés d'accroissement de la population et de décohabitation qui engendreront une augmentation massive du nombre de ménages, il sera nécessaire de produire 12 600 logements supplémentaires au cours des vingt prochaines années.

Évolution de la structure de la population

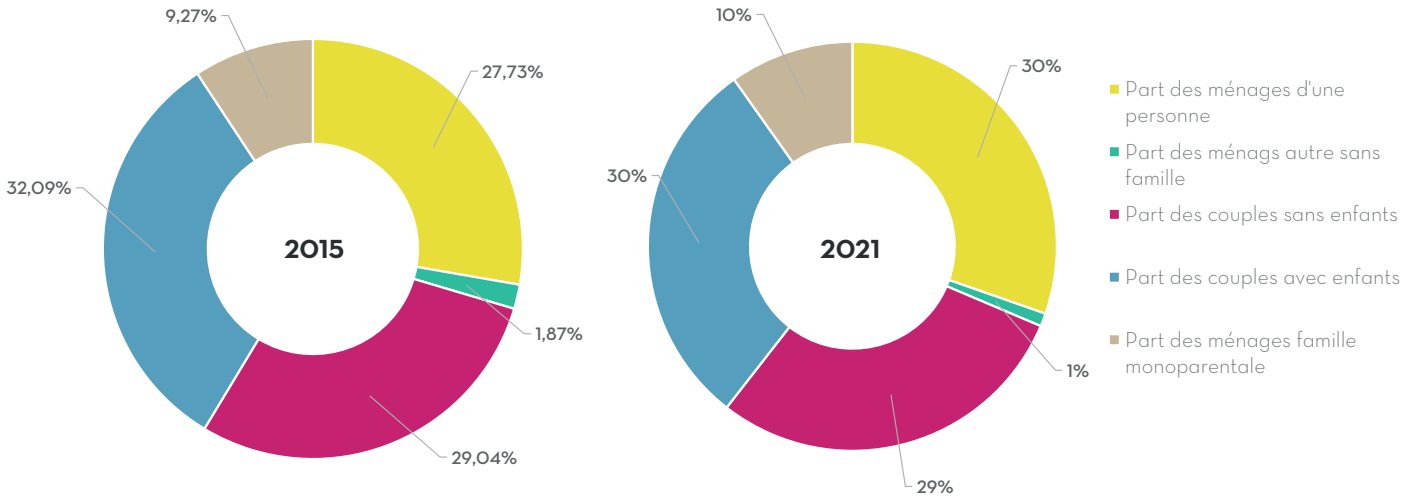
→ **Évolution du nombre d'habitants** - *INSEE RP 2021*



Solde naturel entre 2015 et 2021 *(à l'échelle du SCoT) :*
+1348

Solde migratoire entre 2015 et 2021 *(à l'échelle du SCoT) :*
-1597

→ Evolution de la composition des ménages - *INSEE RP 2021*



Intercommunalité	CAPSO		CCPL	
Année	2015	2021	2015	2021
Nombre de ménages	43 111	44 601	9 198	9 607
Nombre de ménages d'une personne	12 506	14 142	2 000	2 310
Nombre de ménages en couple sans enfant	12 466	12 786	2 727	3 018
Nombre de ménages en couple avec enfant(s)	13 206	12 662	3 578	3 406
Nombre de ménages en famille monoparentale	4 122	4 557	724	766

Périmètre SCoT

Taille des ménages à l'échelle du SCoT en **2015** : **2,43**

Taille des ménages à l'échelle du SCoT en **2021** : **2,34**

Périmètre CAPSO

Taille des ménages à l'échelle de la CAPSO en **2015** : **2,39**

Taille des ménages à l'échelle de la CAPSO en **2021** : **2,3**

Périmètre CCPL

Taille des ménages à l'échelle de la CCPL en **2015** : **2,62**

Taille des ménages à l'échelle de la CCPL en **2021** : **2,5**

Conclusions

→ A l'échelle du Pays de Saint-Omer, **la population diminue légèrement** passant de 129 373 habitants en 2015 à 129124 en 2021. Cette trajectoire est en deçà des objectifs fixés dans le SCoT. Il faut noter toutefois que la CCPL connaît une stagnation de sa population et non une diminution, contrairement à l'agglomération.

→ La diminution de la population est liée à **un solde migratoire** négatif, qui est non compensé par le solde naturel contrairement à la période intercensitaire 2009-2014 (diagnostic du SCoT).

→ **La diminution de la taille des ménages se confirme.** Les tendances sont conformes au SCoT. L'évolution des typologies des ménages indique une diminution des ménages avec enfants et une augmentation des ménages seuls, des couples sans enfants et des familles mono-parentales.

SUIVI DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

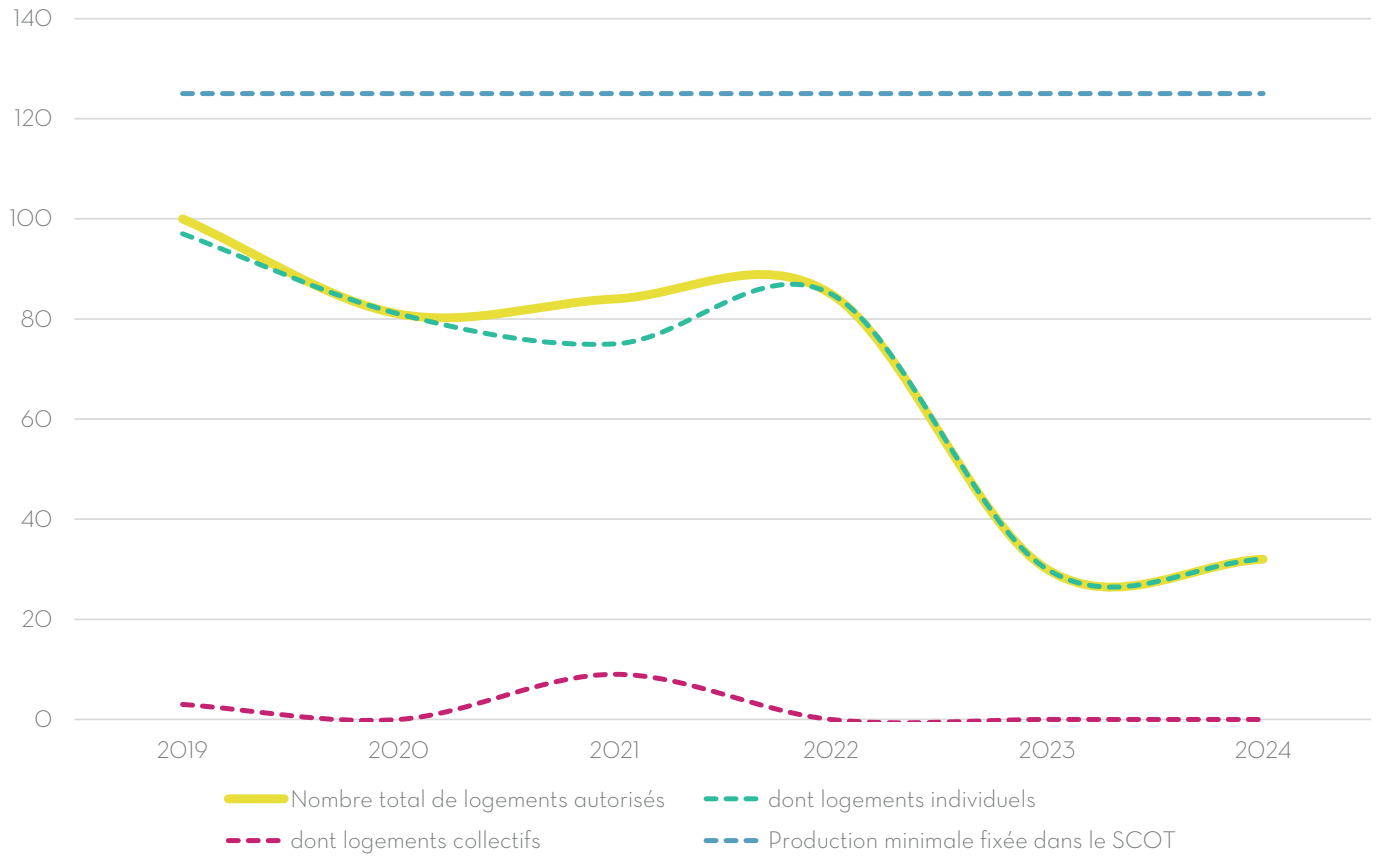
Ce que dit le SCoT :

L'objectif fixé dans le PADD est d'adapter la production de logements aux évolutions démographiques. Le SCoT estime qu'il faudra produire environ **12 600 logements au cours des 20 prochaines années**, soit 630 logements par an pour faire face aux évolutions démographiques. La programmation doit se tourner vers une offre de logements plus petits pour répondre à l'évolution de la taille des ménages.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

→ **Orientation 1 :** La production des 12 600 logements est répartie entre la CAPSO et la CCPL :
- CCPL : entre 2 500 et 2 800 logements (entre 125 et 140 logements par an)
- CAPSO : entre 9 700 et 10 200 logements (entre 485 et 510 logements par an)

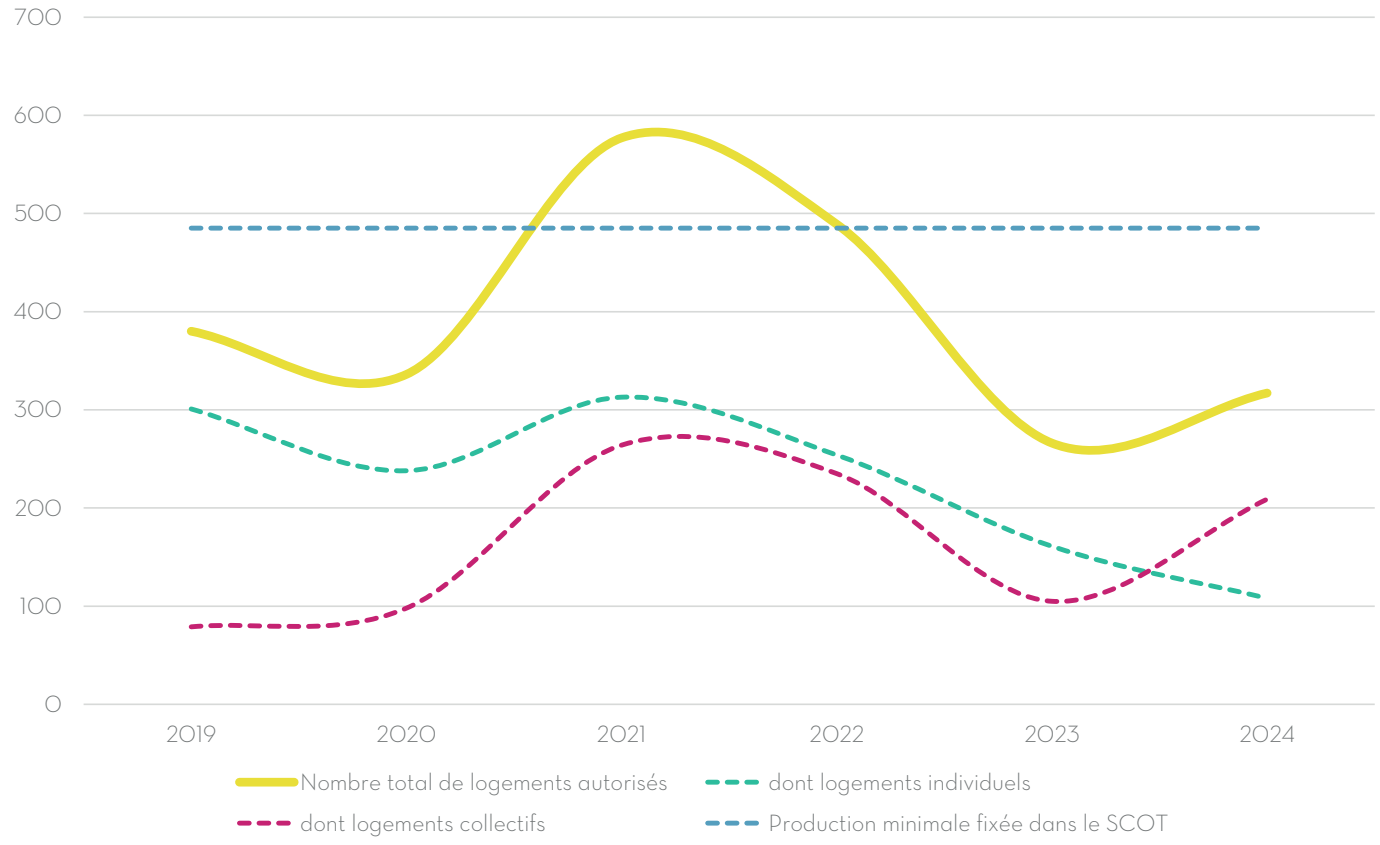
→ **Nombre de logements autorisés en CCPL** - *Source : Sitadel*



Volume total de logements autorisés entre 2019 et 2024 :
412

Rythme moyen de production :
69 logements/an

→ **Nombre de logements autorisés en CAPSO** · *Source : Sitadel*



Volume total de logements autorisés entre 2019 et 2024 :
2 365

Rythme moyen de production :
394 **logements/an**

Conclusions

→ **La production de logements (autorisés) depuis 2019 est en dessous des objectifs du SCoT** sur les deux intercommunalités.

→ Les deux territoires observés ont connu un pic de production en 2021/2022, qui s'explique par le ralentissement du secteur de la construction pendant la pandémie de la COVID 19 en 2019 et 2020. Un effet de « rattrapage » a eu lieu les années suivantes.

→ **La CAPSO et la CCPL se distinguent par le type de logements construits.** La production est dominée par les logements individuels sur la CCPL, contrairement à l'agglomération dont les opérations en collectif dominent depuis 2021.

SUIVI DE L'OFFRE LOCATIVE

Ce que dit le SCoT :

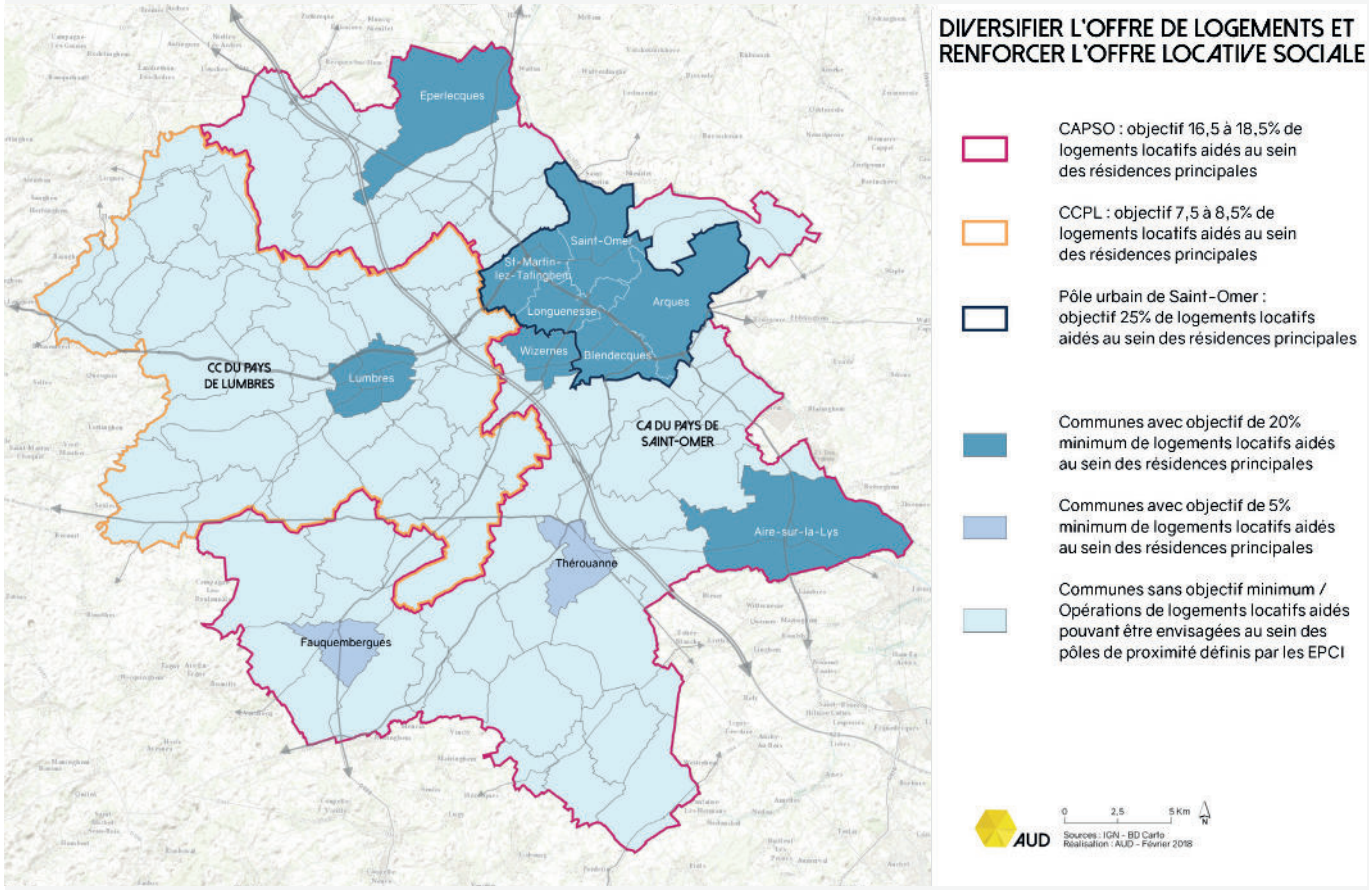
En plus de répondre à la demande croissante de petits logements, le SCoT précise que les actions en faveur de l'accès au logement devront être renforcées par la production de programmes locatifs et d'accession à la propriété.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

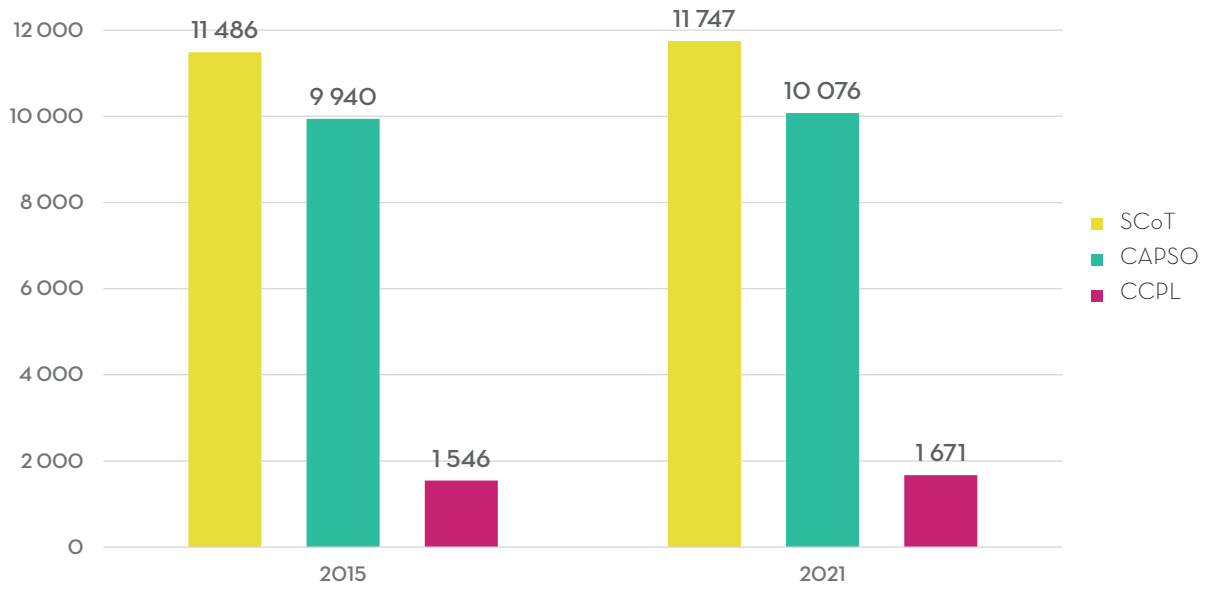
→ **Orientation 3 :** Une production minimum de logements locatifs privés et publics est fixée par intercommunalité :
- CCPL : minimum 580 logements,
- CAPSO : minimum 3 500 logements.

→ **Orientation 4 :** Une production minimum de logements locatifs aidés est fixée par intercommunalité :
- CCPL : minimum 280 logements,
- CAPSO : minimum 2 800 logements.

→ **Orientation 5 :** le renforcement de l'offre locative doit se faire prioritairement sur les pôles identifiés dans l'armature du SCoT, conformément à la carte ci-contre.



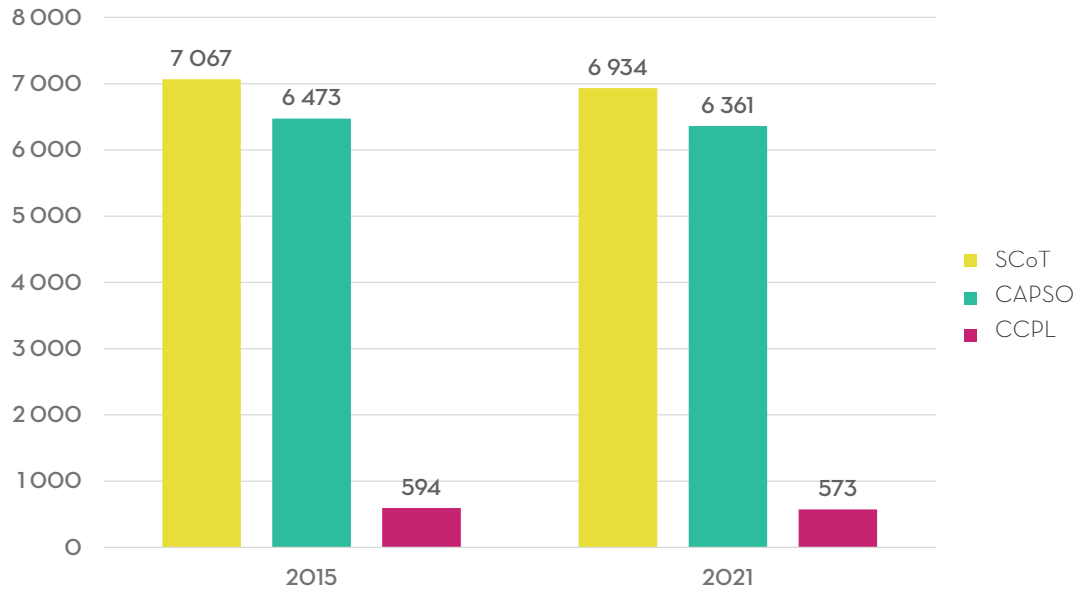
→ Évolution de l'offre locative privé - *Source : INSEE RP 2021*



Part du parc de logements locatifs privé sur la CAPSO en 2021 :
23%

Part du parc de logements locatifs privé sur la CCPL en 2021 :
17%

→ Évolution de l'offre locative privé - *Source : RPLS 2022*



Evolution du nombre de logements sociaux sur la CAPSO :
237 logements mis en service
397 logements sortis du parc

Evolution du nombre de logements sociaux sur la CCPL :
27 logements mis en service
48 logements sortis du parc

Communes	Objectif du SCoT : part minimale de logements locatifs aidés au sein des résidences principales	Part des logements HLM loué vide dans le parc de résidences principales en 2021 (INSEE)
Saint-Omer	20%	16,1%
Arques	20%	24,1%
Longuenesse	20%	30,9%
Saint-Martin-lez-Tatinghem	20%	14,4%
Blendecques	20%	12,9%
Aire-sur-la-Lys	20%	13,0%
Eperlecques	20%	6,9%
Lumbres	20%	19,3%
Thérouanne	5%	3,3%
Fauquembergues	5%	9,2%

Source : INSEE RP 2021

Entités	Objectif du SCoT : part minimale de logements locatifs aidés au sein des résidences principales	Part des logements HLM loué vide dans le parc de résidences principales en 2021 (INSEE)
Pôle urbain	25%	20,4%
CAPSO	16,5% à 18,5%	12,5%
CCPL	7,5% à 8%	5,2%

Source : INSEE RP 2021

Conclusions

→ Sur les deux intercommunalités, les données produites par l'INSEE révèlent **une hausse de l'offre locative privée**, à savoir :
- CCPL : + 125 logements entre 2015 et 2021
- CAPSO : + 636 logements entre 2015 et 2021

Ces tendances sont conformes aux objectifs du SCoT.

→ A l'inverse, **l'offre locative sociale diminue** sur l'ensemble du périmètre du SCoT. En 2021, **seules Longuenesse, Arques et Fauquembergues atteignaient la part minimale de logements locatifs sociaux fixée par le DOO.** Sur la période, il y a davantage de logements qui sont sortis du parc que de logements mis en service.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Ce que dit le SCoT :

Pour répondre aux besoins des différentes générations sur le territoire, le PADD mise sur une production nouvelle de petits logements et le renforcement de l'offre locative dans le parc de résidence principale.

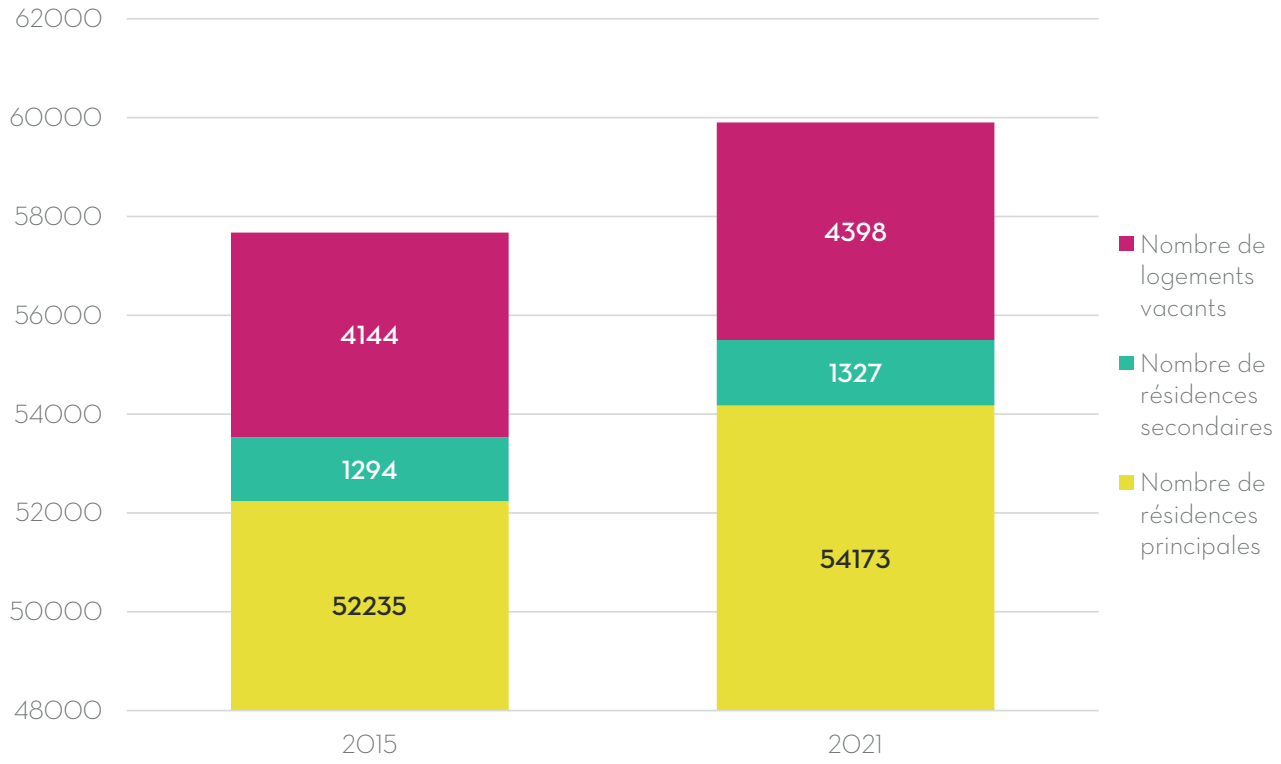
Le SCoT vise par ailleurs une baisse du taux de logements vacants pour atteindre 6% à l'horizon 2040. En parallèle, la part des résidences secondaires augmenterait sous l'effet des actions en faveur du tourisme et du cadre de vie.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

→ **Orientation 2 :** L'objectif est d'améliorer le parcours résidentiel des jeunes ménages et des personnes vieillissantes en proposant davantage de petits logements. Une production minimum est fixée par intercommunalité :

- CCPL : 200 logements minimum (7,5% de petits logements dans le parc de résidences principales)
- CAPSO : 2 200 logements minimum (22% de petits logements dans le parc de résidence principale)

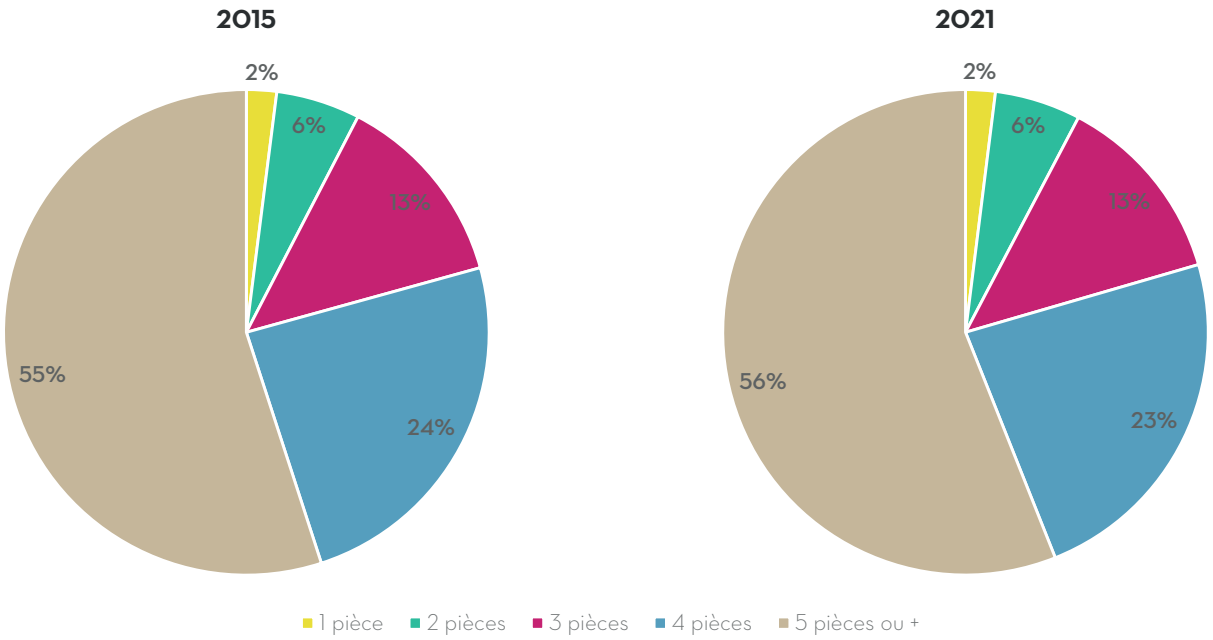
→ **Évolution du parc de logements à l'échelle du SCoT** - *Source : INSEE RP 2021*



Part des logements vacants (échelle SCoT) en 2014 :
7%

Part des logements vacants (échelle SCoT) en 2021 :
7,3%

→ **Évolution de la taille des logements à l'échelle du SCoT** - *Source : INSEE RP 2021*



Entités	Nombre de logements sur la CAPSO		Nombre de logements sur la CCPL	
Année	2015	2021	2015	2021
1 pièce	994	▲ 1 023	55	▼ 47
2 pièces	2 647	▲ 2 861	277	▼ 244
3 pièces	5 856	▲ 6 008	988	▼ 920
4 pièces	10 466	▲ 10 480	2 221	▲ 2 231
5 pièces ou +	23 113	▲ 24 206	5 613	▲ 6 147

Entités	Objectif du SCoT : Part des petits* logements dans le parc de résidences principales	Objectif du SCoT : Production minimum de logements petits et intermédiaires* à 20 ans	Part des petits* logements dans le parc de résidences principales en 2021	Production de logements petits et intermédiaires* entre 2015 et 2021
SCoT	20%	2 500 logements	21%	+ 287 logements
CAPSO	22%	2 200 logements	22%	+ 397 logements
CCPL	7,5%	200 logements	13%	- 110 logements

**Les petits logements et logements intermédiaires concernent les logements de 1 à 3 pièces.*

Conclusions

→ Le parc de logements a augmenté à l'échelle du SCoT entre 2015 et 2021 :
- Résidences principales : + 1 938 logements
- Résidences secondaires : + 33 logements
- Logements vacants : + 254 logements

→ **La tendance observée sur le taux de logements vacants ne correspond pas aux objectifs du SCoT** qui vise un taux de 6% d'ici 2040. En effet une hausse de la vacance est observée pour atteindre 7,3% du parc en 2021.

→ L'analyse de la taille des logements ne montre pas d'évolution notamment pour les petites typologies (1 à 3 pièces). **Le parc ne s'adapte donc pas à la réduction de la taille des ménages, contrairement à l'ambition du SCoT.** Cette situation est particulièrement observable en CCPL où le nombre des petites typologies a diminué entre 2015 et 2021.

SUIVI DE L'OFFRE ET DE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES



Ce que dit le SCoT :

L'offre de logements à destination des personnes âgées est un objectif prioritaire du PADD. La production doit non seulement être renforcée mais également être répartie sur l'ensemble du territoire et être positionnée au plus près de l'offre de commerces, de services, d'équipements et de transports en commun.

Le PADD stipule par ailleurs qu'il est nécessaire de développer l'offre d'accueil à destination des personnes âgées dépendantes.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

→ **Orientation 8 :** La priorité est donnée au maintien au domicile des personnes âgées, ce qui se traduit par des politiques publiques qui accompagnent l'adaptation des logements (via les OPAH ou PIG). En parallèle, le développement de programmes de petits logements à destination des personnes vieillissantes et des programmes d'hébergement à destination des personnes dépendantes doit être renforcé.

La CCPL est couverte par une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Revitalisation Rurale (RR) depuis 2018. Cette opération a été renouvelée en 2024. Seule l'année 2023 n'a pas été couverte par le dispositif. Parmi les objectifs fixés figurent les travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat. Le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un accord de subvention.

Dispositif	OPAH-RR de la CCPL (2018-2022)	2023	OPAH-RR de la CCPL (2024-2029)
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Pas de dispositif en 2023	Agréés
	47		12

Source : base de données 2023 et 2025 - Citemetrie

À la suite de la fusion des 4 intercommunalités, la CAPSO a hérité de plusieurs dispositifs en faveur de la rénovation de l'habitat : deux Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat et un Programme d'Intérêt Général (PIG). Chacune de ces opérations comprenait un volet « adaptation », destiné aux personnes en perte d'autonomie désireuses de rester à leur domicile. Le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés et soldés.

Dispositif	PIG du pôle territorial de Longuenesse (2017-2021)		OPAH du pôle territorial de Fauquembergues (2017-2021)		OPAH-RU du cœur historique de Saint-Omer (2018-2023)	
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés
	116	103	27	24	1	1

Source : CAPSO - 2025

Depuis 2022, la CAPSO dispose d'un seul et unique PIG à l'échelle de son territoire. Une OPAH Renouvellement Urbain (RU) a également été mise en place en 2024 sur les deux cœurs de ville historique d'Aire-sur-la-Lys et de Saint-Omer. Le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés et soldés dans le cadre d'opérations destinées à l'adaptation des logements.

Dispositif	PIG de la CAPSO (2022-2026)		OPAH RU des centres historiques d'Aire-sur-la-Lys et de Saint-Omer (2024-2029)	
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés
	242	186	2	1

Source : CAPSO - 2025

Des logements destinés aux personnes âgées réalisés ou programmés sur la CAPSO :

- Environ 100 logements réalisés à Arques
- 15 logements réalisés à Fauquembergues
- 36 logements prévus à Longuenesse (autorisation d'urbanisme accordée)
- 41 logements réalisés à Saint-Martin-lez-Tatinghem
- 8 logements réalisés à Aire-sur-la-Lys
- 6 logements prévus à Campagne-lès-Wardrecques (autorisation d'urbanisme accordée)
- 8 logements prévus à Quiestède (autorisation d'urbanisme accordée)
- 5 logements prévus à Saint-Augustin (autorisation d'urbanisme accordée)
- Béguinage prévu à Ecques
- Béguinage prévu à Serques
- Béguinage prévu à Tournehem-sur-la-Hem sur la friche rue du vieux château

Des projets de logements destinés aux personnes âgées réalisés ou en cours sur la CCPL :

- 7 logements prévus à Bonningues-lès-Ardres (autorisation d'urbanisme accordée)



Béguinage les jardinets à Eperlecques

Cette opération se compose de plusieurs habitations individuelles. Chacune dispos d'un espace de stationnement et d'une terrasse. Un grand espace central est commun et permet la pratique du jardinage en collectif. La cantine scolaire, située en face, est également à disposition des résidents du béguinage.



Habitat inclusif à Fauquembergues

L'agence d'architecture Santer – Vanhoof a conçu le projet, qui comprend 15 logements (7 T2 de 50m^2 et 8 T3 de 64m^2), une salle commune pouvant accueillir une vingtaine de personnes, une terrasse et un jardin partagé de 180m^2.



Nouvel EHPAD Arc-en-Ciel à Helfaut

Inaugurée en 2024, la nouvelle résidence remplace le pavillon Arc-en-Ciel qualifié comme vétuste. Sa capacité totale est de 120 places. Il se situe à proximité immédiate du Centre hospitalier de la Région de Saint-Omer.

Conclusions

- A travers leurs politiques publiques, **la CAPSO et la CCPL ont accompagné de nombreux propriétaires occupants dans l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.** Pour rappel, le maintien des personnes âgées à leur domicile est une priorité du SCoT.
- Plusieurs projets de béguinages ou de résidences séniors sont en cours ou réalisés. La majorité se situe dans le pôle urbain, à proximité des commerces et des services, conformément à l'ambition du SCoT.
- Contrairement à l'objectif du SCoT, **l'offre à destination des personnes âgées dépendantes n'a pas évolué depuis 2019.** Seule la résidence Arc-en-Ciel a fait l'objet d'un vaste projet de rénovation.

SUIVI DE LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS



Ce que dit le SCoT :

Aussi bien pour le cadre de vie que pour la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la réhabilitation du parc de logements anciens est une priorité du SCoT.

Pour y parvenir, le DOO stipule :

→ **Orientation 10 :** cette orientation fixe des objectifs en matière de réhabilitation, de rénovation énergétique et de lutte contre la vacance notamment sur les Sites Patrimoniaux Remarquables (Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys) et sur les bourgs centres tels que Fauquembergues, Lumbres et Thérouanne. Ces objectifs s'appuient en partie sur les PIG et les OPAH.

Parmi les objectifs fixés dans l'OPAH-RR de la CCPL figurent les travaux pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, ainsi que la rénovation énergétique. Le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un accord de subvention.

Dispositif	OPAH-RR de la CCPL (2018-2022)	2023	OPAH-RR de la CCPL (2024-2029)
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Pas de dispositif en 2023	Agréés
Nombre de dossiers – Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé*	8		1
Nombre de dossiers – Rénovation énergétique*	316		38

Source : base de données 2023 et 2025 – Citemetrie

Les trois dispositifs hérités au moment de la fusion de la CAPSO comprenaient un volet destiné aux travaux de rénovation énergétique ainsi qu'un volet travaux lourds. Le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés et soldés.

Dispositif	PIG du pôle territorial de Longuenesse (2017-2021)		OPAH du pôle territorial de Fauquembergues (2017-2021)		OPAH du cœur historique de Saint-Omer (2018-2023)	
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés
Nombre de dossiers – Travaux lourds et habitat indigne*	10	10	10	6	25	16
Nombre de dossiers – Travaux de rénovation énergétique*	322	280	103	88	23	18

Source : CAPSO – 2025

Sur les deux autres dispositifs de la CAPSO qui ont suivi, le tableau ci-dessous présente le nombre de dossiers agréés et soldés dans le cadre de travaux de rénovation énergétique et de travaux lourds.

Dispositif	PIG de la CAPSO (2022-2026)		OPAH RU des centres historiques d'Aire-sur-la-Lys et de Saint-Omer (2024-2029)	
Statut et nombre de dossiers	Agréés	Soldés	Agréés	Soldés
Nombre de dossiers – Travaux lourds et habitat indigne*	29	10	2	0
Nombre de dossiers – Travaux de rénovation énergétique*	248	129	/	/

Source : CAPSO – 2025

Conclusions

→ Conformément au SCoT, la CAPSO et la CCPL ont accompagné de nombreux propriétaires dans la rénovation notamment énergétique de leur logement.

** Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs confondus*

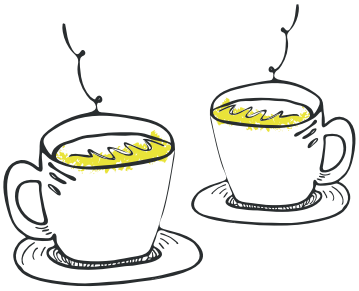
CONCLUSION

Objectif	Résultats conformes aux orientations du SCoT	Résultats mitigés par rapport aux orientations du SCoT	Résultats non conformes aux orientations du SCoT	Synthèse des conclusions
Suivi de la démographie des territoires		≈		La population diminue, ce qui est non conforme aux objectifs SCoT. Cette situation est notamment liée à un solide migratoire négatif. L'hypothèse de desserrement des ménages est confirmée par les chiffres de l'INSEE
Suivi de la production de logements			✗	La production de logements est en dessous des objectifs du SCoT.
Suivi de l'offre locative		≈		L'offre locative privée augmente, ce qui est conforme au SCoT. A l'inverse, l'offre locative sociale diminue, ce qui est contraire au SCoT. En 2021, seules Longuenesse, Arques et Fauquembergues atteignaient la part minimale de logements locatifs sociaux fixée par le DOO. Sur la période, il y a plus de logements qui sont sortis du parc social que de logements mis en service.
Evolution du parc de logements			✗	La part des petits logements est restée stable. Elle a même diminué sur la CCPL. Parallèlement, la part des logements vacants a augmenté. Globalement, la production de logement et l'évolution du parc ne permettent pas de répondre aux évolutions sociales et sociétales du territoire.
Suivi de l'offre de l'adaptation des logements à destination des personnes âgées		≈		L'adaptation des logements et la construction de béguinages sont conformes au SCoT. Toutefois, l'offre à destination des personnes âgées dépendantes n'a pas évolué.
Suivi de la réhabilitation du parc de logements anciens	✓			La CAPSO et la CCPL ont accompagné la rénovation énergétique et la réhabilitation des logements par le biais des OPAH ou des PIG.

BILAN GLOBAL DE L'ÉVALUATION AU REGARD DES CINQ THÉMATIQUES

- L'évaluation du SCoT du Pays de Saint-Omer met en lumière **une mise en oeuvre contrastée de ses objectifs**, dans un contexte national et local en constante mutation marqué par de nouvelles exigences réglementaires (loi Climat et Résilience, révision de plusieurs schémas comme les plans de prévention des risques ou la charte du Parc Naturel Régional ...).
- Si **certaines orientations du SCoT trouvent une traduction concrète et satisfaisante** – comme la gestion plus économe du foncier, les actions en faveur de la transition énergétique, le développement des équipements publics ou encore la diversification de l'offre touristique – **d'autres objectifs peinent à être atteints**. C'est le cas notamment de la dynamique démographique et de la production de logements, qui restent en deçà des attentes, ou encore de l'accessibilité via les modes actifs, dont le développement reste insuffisant.
- Sur la thématique du foncier, la modification simplifiée en cours propose **une refonte complète du DOO sur le chapitre « assurer une gestion frugale du foncier »**. Les nouvelles définitions et les objectifs bouleverseront particulièrement le bilan de la consommation foncière.
- Sur le plan économique, **le territoire bénéficie d'un maintien global de l'emploi**, avec des progrès dans les secteurs de la santé, de l'éducation et des services à la population. Toutefois, **la vacance commerciale et la fragilisation des centralités persistent** et révèlent des fragilités structurelles. La CAPSO a adopté récemment une nouvelle charte de l'urbanisme commercial avec des dispositions plus ambitieuses que celles fixées par le SCoT actuel.
- Sur la thématique environnement, les efforts engagés pour renforcer les continuités écologiques, diversifier les énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'eau s'inscrivent globalement dans les objectifs du SCoT. Cependant, **les pressions exercées par le changement climatique** (ressource en eau, inondation, ...) **sont insuffisamment prises en compte dans le document**, en témoignent les inondations de l'hiver 2024. Par ailleurs, plusieurs documents supra-communaux ont été modifiés ou sont en cours de révision et viendront **remettre en question certaines orientations du SCoT actuel**.

Au regard des résultats mitigés de l'analyse de l'application du SCoT, des lois promulguées depuis 2019, des évolutions des documents supra-intercommunaux, des servitudes et des stratégies, **les élus se sont prononcés en faveur de la révision du SCoT du Pays de Saint-Omer au comité syndical du 23 juin 2025.**



Association loi 1901 créée en 1974, L'Agence constitue un organisme de réflexion, d'études et d'accompagnement des politiques publiques. À l'écoute des élus, techniciens et partenaires, elle apporte une expertise dans les transitions à l'œuvre et en proposant la participation citoyenne. En partenariat avec la bibliothèque d'agglomération, son espace de documentation Alexandre Mélissinos est ouvert au public. Dans le cadre du label Pays d'art et d'histoire, L'Agence dispose d'un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine réparti sur deux sites : la Maison de l'Archéologie à Thérouanne et la Maison du Patrimoine à Saint-Omer. Les visiteurs y découvrent les richesses patrimoniales, architecturales et paysagères de la région et sont sensibilisés aux évolutions de leur cadre de vie.

On se (re)trouve :



L'Agence du Pays de Saint-Omer
Centre Administratif
Saint-Louis
Rue Saint-Sépulcre
62500 Saint-Omer
03.21.38.01.62
accueil@aud-stomer.fr

L'équipe vous accueille toute l'année du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.



Maison de l'Archéologie
6 place de la Morinie
62129 Thérouanne
06.43.85.15.47
maisons-pah@aud-stomer.fr
archeologie.aud-stomer.fr

En haute saison* :
- *Mercredi, jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 14h à 17h*
- *Samedi et dimanche de 14h à 17h.*



Maison du Patrimoine
7 enclos Notre-Dame
62500 Saint-Omer
06.43.85.15.47
maisons-pah@aud-stomer.fr
patrimoine.aud-stomer.fr

En haute saison* :
- *Mercredi, jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 14h à 17h*
- *Samedi et dimanche de 14h à 17h.*

Le reste de l'année :
- *Mercredi, jeudi et vendredi de 14h à 17h.*
- *Samedi et dimanche de 14h à 17h.*

** Des vacances de printemps aux vacances d'automne (zone B)*

Illustration de couverture réalisée avec l'aide de l'intelligence artificielle

Urbanisme Développement Patrimoine
L'Agence Pays de Saint-Omer

www.aud-stomer.fr

Membre des réseaux :

DONNEZ OU RECYCLEZ CE DOCUMENT.