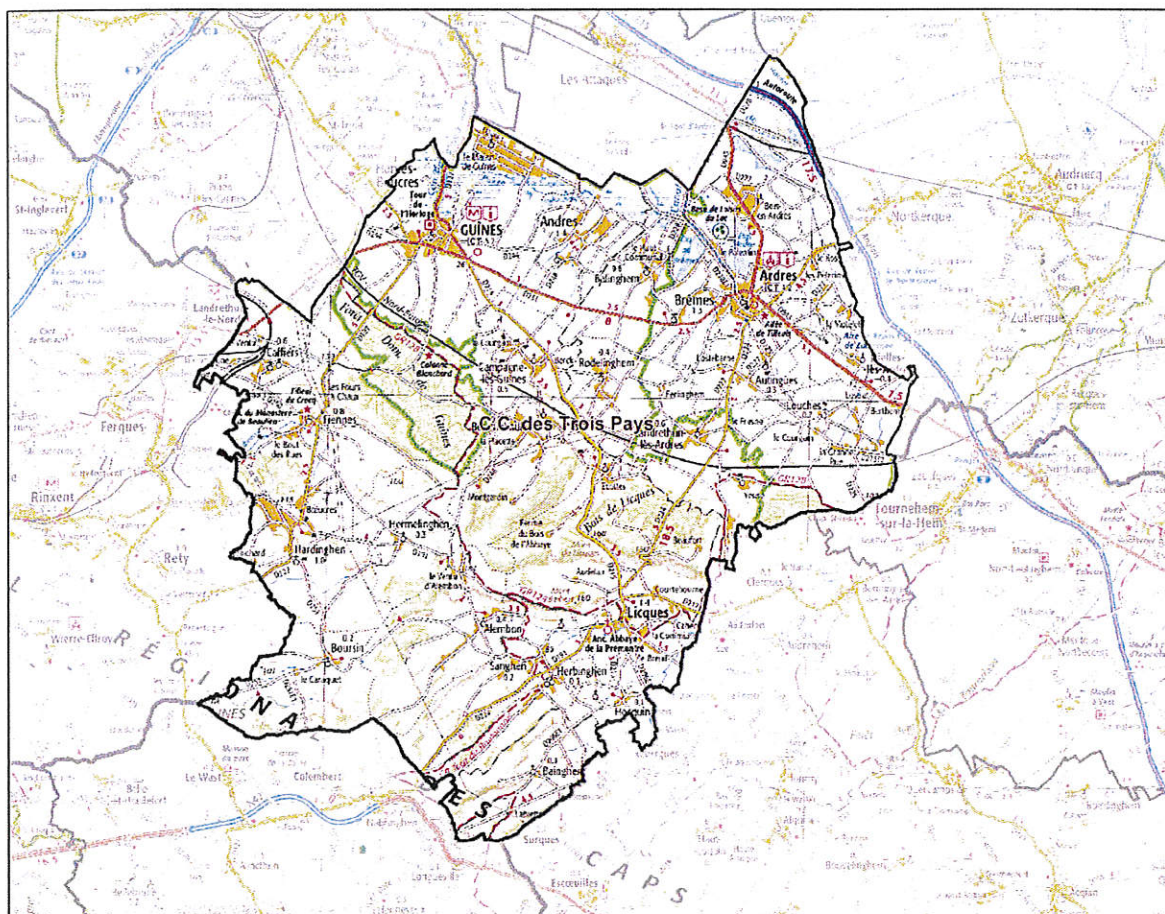

PAC HABITAT relatif au PLUi-H de la Communauté de Communes des Trois Pays



Présentation du territoire

Le territoire couvert par la communauté de communes des Trois Pays compte **23 communes**, et totalise 24 816 habitants au **RGP 2012** (population municipale).

L'ensemble des communes de la CC des Trois Pays est en **zone C** du zonage « A/B/C », à l'exception de la commune de **Guînes** en **zone B2** (arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le territoire de la CC des Trois Pays est couvert par le SCOT du Calaisis approuvé le 06/01/2014.

Données socio-démographiques

Évolution de la population entre les recensements Insee 2007 et 2012

Code géographique	Libellé géographique	Population en 2012 (princ)	Population en 2007 (princ)	Pop 2012- pop 2007	Solde migratoire	Solde naturel	Taux d'accroissement annuel moyen (TCAM 2012/2007)	Dû au solde migratoire	Dû au solde naturel
62020	Alembon	624	516	108	72	36	3,87%	2,58%	1,29%
62031	Andres	1524	1531	-7	-49	42	-0,09%	-0,64%	0,55%
62038	Ardres	4268	4193	75	36	39	0,36%	0,17%	0,18%
62059	Autingues	287	309	-22	-33	11	-1,47%	-2,20%	0,73%
62076	Bainghen	188	155	33	21	12	3,94%	2,50%	1,43%
62078	Balinghem	1169	1024	145	101	44	2,68%	1,87%	0,81%
62161	Bouquehault	711	674	37	5	32	1,07%	0,15%	0,93%
62167	Boursin	275	244	31	16	15	2,42%	1,25%	1,17%
62174	Brêmes	1308	1311	-3	-37	34	-0,05%	-0,56%	0,52%
62191	Caffiers	729	656	73	139	-66	2,13%	4,06%	-1,93%
62203	Campagne-lès-Guines	451	454	-3	-3	0	-0,13%	-0,13%	0,00%
62334	Fiennes	897	859	38	6	32	0,87%	0,14%	0,73%
62397	Guines	5754	5302	452	310	142	1,65%	1,13%	0,52%
62412	Hardinghen	1163	1063	100	124	-24	1,81%	2,25%	-0,44%
62432	Herbinghen	385	361	24	8	16	1,30%	0,43%	0,86%
62439	Hermelinghen	359	299	60	37	23	3,73%	2,30%	1,43%
62455	Hocquinghen	114	101	13	10	3	2,45%	1,89%	0,57%
62488	Landrethun-lès-Ardres	719	681	38	3	35	1,09%	0,09%	1,01%
62506	Licques	1585	1520	65	23	42	0,84%	0,30%	0,54%
62531	Louches	943	853	90	47	43	2,03%	1,06%	0,97%
62614	Nielles-lès-Ardres	521	484	37	26	11	1,48%	1,04%	0,44%
62716	Rodelinghem	555	520	35	4	31	1,31%	0,15%	1,16%
62775	Sanghen	287	263	24	7	17	1,76%	0,51%	1,25%
Total CC des TROIS PAYS		24 816	23 373	1 443	873	570	1,21%	0,73%	0,48%
PAS DE CALAIS		1 463 628	1 456 726	6 902	-21 487	28 389	0,09%	-0,29%	0,39%

La CC des Trois Pays est constituée de deux villes principales de taille moyenne : **Guines** (5 754 habitants) et **Ardres** (4 268 habitants), ainsi que de quelques petits bourgs de tailles intermédiaires comme **Licques** et **Andres** totalisant respectivement **1 585** et **1 524** habitants au RGP 2012.

À l'échelle de l'intercommunalité, le **taux de croissance annuel moyen (TCAM)** entre les recensements de population 2007 et 2012 est de **+1,21 % (+0,09 % pour le Pas-de-Calais)**. Ce taux s'explique par un solde migratoire positif (**+0,73 %**) et un solde naturel également positif (**+0,48 %**). Le territoire de la CC des Trois Pays gagne donc de la population entre 2007 et 2012 (**+1 443** habitants entre les deux recensements).

Entre 2007 et 2012, les communes les **plus attractives** sont : Caffiers (TCAM dû au solde migratoire = **+4,06 %**, soit **+139 hab.**), et Alembon (TCAM dû au solde migratoire = **+2,58 %** soit **+72 hab.**). Les communes les **moins attractives** sont Autingues (TCAM dû au solde migratoire = **-2,20 %**), Andres (TCAM dû au solde migratoire = **-0,64 %**) et Brêmes (TCAM dû au solde migratoire = **-0,56 %**).

Données générales sur les ménages / parc de logements

- **Données sur le parc total** : Source : Filocom 2013_MEDDE/CGDD/SOeS

Code Insee	Nom de la commune	EPCI 2014	% de résidences principales (Source Filocom 2013)	% de résidences secondaires (Source Filocom 2013)	% de logements vacants (Source Filocom 2013)
62020	Alembon	CC des Trois Pays	89,56%	3,61%	6,83%
62031	Andres	CC des Trois Pays	92,88%	2,85%	4,27%
62038	Ardres	CC des Trois Pays	88,63%	3,70%	7,66%
62059	Autingues	CC des Trois Pays	89,84%	1,56%	8,59%
62076	Bainghen	CC des Trois Pays	90,12%	7,41%	2,47%
62078	Balinghem	CC des Trois Pays	90,89%	4,78%	4,33%
62161	Bouquehault	CC des Trois Pays	89,69%	5,50%	4,81%
62167	Boursin	CC des Trois Pays	88,24%	5,88%	5,88%
62174	Brêmes	CC des Trois Pays	90,33%	4,49%	5,18%
62191	Caffiers	CC des Trois Pays	92,28%	2,44%	5,28%
62203	Campagne-lès-Guines	CC des Trois Pays	87,77%	4,79%	7,45%
62334	Fiennes	CC des Trois Pays	91,11%	3,23%	5,66%
62397	Guïnes	CC des Trois Pays	91,16%	2,22%	6,62%
62412	Hardinghen	CC des Trois Pays	89,21%	2,70%	8,09%
62432	Herbinghen	CC des Trois Pays	89,74%	5,77%	4,49%
62439	Hermelinghen	CC des Trois Pays	90,71%	3,57%	5,71%
62455	Hocquinghen	CC des Trois Pays	92,00%	2,00%	6,00%
62488	Landrethun-lès-Ardres	CC des Trois Pays	91,87%	3,18%	4,95%
62506	Licques	CC des Trois Pays	89,47%	3,32%	7,22%
62531	Louches	CC des Trois Pays	86,33%	4,56%	9,11%
62614	Nielles-lès-Ardres	CC des Trois Pays	93,24%	2,42%	4,35%
62716	Rodelinghem	CC des Trois Pays	92,68%	3,90%	3,41%
62775	Sanghen	CC des Trois Pays	85,37%	3,25%	11,38%
CC des Trois Pays			90,15%	3,40%	6,45%
Pas de Calais			86,18%	6,06%	7,76%

D'après Filocom 2013, le **parc total** de logements de la CC des Trois Pays se compose ainsi : **90,2 %** de résidences principales (RP), **3,4 %** de résidences secondaires (RS) et **6,5 %** de logements vacants (LV), contre respectivement **86,2 %**, **6,1 %** et **7,8 %** pour le département.

En 2013, le taux de logements vacants sur l'intercommunalité est inférieur à la moyenne départementale (**6,45 %** contre **7,8 %** pour le département).

Toutefois certaines communes disposent d'un taux de logements vacants assez important : Sanghen (**11,38 %**) et Louches (**9,11 %**).

Le taux de Résidences Principales, assez important sur l'intercommunalité (**90,2 %**), est supérieur à la moyenne départementale (**86,2 %**).

• **Données sur les résidences principales** : Source : Filocom 2013_MEDDE/CGDD/SoeS

libelle	PO	% PO /Total RP	LP	% LP /Total RP	LH	%LH /Total RP	Total RP
62020 - Alembon - COM	182	81,61%	[30:40[	#VALEUR !	0	0,00%	223
62031 - Andres - COM	435	83,33%	60	11,49%	[11:20[	#VALEUR !	522
62038 - Ardres - COM	1015	59,71%	398	23,41%	272	16,00%	1700
62059 - Autingues - COM	97	84,35%	[11:20[	#VALEUR !	0	0,00%	115
62076 - Bainghen - COM	[60:70[	#VALEUR !	]0:11[	#VALEUR !	0	0,00%	73
62078 - Balinghem - COM	315	78,95%	[80:90[	#VALEUR !	0	0,00%	399
62161 - Bouquehault - COM	211	80,84%	[40:50[	#VALEUR !	0	0,00%	261
62167 - Boursin - COM	78	86,67%	[11:20[	#VALEUR !	0	0,00%	90
62174 - Brêmes - COM	422	80,69%	[90:100[	#VALEUR !	]0:11[	#VALEUR !	523
62191 - Caffiers - COM	163	71,81%	34	14,98%	[20:30[	#VALEUR !	227
62203 - Campagne-lès-Guines - COM	132	80,00%	18	10,91%	15	9,09%	165
62334 - Fiennes - COM	277	81,95%	[50:60[	#VALEUR !	0	0,00%	338
62397 - Guïnes - COM	1298	62,02%	472	22,55%	291	13,90%	2093
62412 - Hardinghen - COM	352	81,86%	[70:80[	#VALEUR !	]0:11[	#VALEUR !	430
62432 - Herbinghen - COM	113	80,71%	[20:30[	#VALEUR !	]0:11[	#VALEUR !	140
62439 - Hermelinghen - COM	100	78,74%	[20:30[	#VALEUR !	]0:11[	#VALEUR !	127
62455 - Hocquinghen - COM	33	71,74%	]0:11[	#VALEUR !	0	0,00%	46
62488 - Landrethun-lès-Ardres - COM	227	87,31%	[20:30[	#VALEUR !	0	0,00%	260
62506 - Licques - COM	444	71,61%	138	22,26%	25	4,03%	620
62531 - Louches - COM	270	79,18%	[60:70[	#VALEUR !	0	0,00%	341
62614 - Nielles-lès-Ardres - COM	167	86,53%	[20:30[	#VALEUR !	0	0,00%	193
62716 - Rodelinghem - COM	151	79,47%	[30:40[	#VALEUR !	0	0,00%	190
62775 - Sanghen - COM	90	85,71%	[11:20[	#VALEUR !	0	0,00%	105
246200984 - CC des Trois Pays - EPCI	6636	72,28%	1767	19,25%	658	7,17%	9181
62 - Pas-de-Calais - DEP	342911	56,88%	153197	25,41%	98538	16,35%	602851

En 2013, la proportion du parc des **propriétaires occupants (PO)** est très importante sur la CC des Trois Pays (**72,3 %** contre **56,9 %** pour le département), celle du **parc locatif privé (LP)** est inférieure à la moyenne départementale (**19,3 %** contre **25,4 %** pour le Pas-de-Calais). L'intercommunalité dispose d'un parc social (LHLM) très faible (**7,2 %*** contre **16,4 %** pour le Pas-de-Calais). Cette situation est caractéristique des territoires ruraux dans le département.

A l'échelle de l'EPCI, les communes d'Ardres et de Guïnes se détachent par un parc de PO plus faible (respectivement **59,7 %** et **62 %** contre **72,3 %** pour l'EPCI) au profit d'un parc de locataires privés plus élevé (respectivement **23,4 %** et **22,6%** contre **19,3 %** pour l'EPCI) et d'un parc social plus élevé (respectivement **16 %** et **13,9 %** contre **7,2 %** pour l'EPCI).

*Un inventaire plus précis est réalisé sur le parc social d'après la source RPLS 2015 (page 8).

- **L'âge du parc de résidences principales** : Source : Filocom 2013_MEDDE/CGDD/Soes

EPCI 2014	Part du parc privé ancien PO+LP < 1948 (source Filocom 2013)	Part du parc privé plus récent PO+LP > 1975 (source Filocom 2013)
CC des Trois Pays	37,11%	47,05%
Pas de Calais	42,36%	33,52%

37,11 % du parc des **résidences principales privées** a été construit **avant 1948** (contre **42,36 %** pour le Pas-de-Calais).

Au contraire la part des **résidences principales privées plus récentes (> 1975)** est supérieure à celle du Pas-de-Calais (**47,05 %** contre **33,52 %** pour le département).

Le logement HLM, peu présent, est quant à lui plus récent.

- **Les revenus des occupants des résidences principales** :

Source : Filocom 2013_MEDDE/CGDD/Soes

Le revenu brut médian des occupants des résidences principales selon leur statut d'occupation

libelle	PO_rev_brut_médiane	LP_rev_brut_médiane	LH_rev_brut_médiane	LC_rev_brut_médiane	autres_rev_brut_médiane	Total_ménages_rev_brut_Médiane
62020 - Alembon - COM	34455,5	23158	0	22430,5	0	32456
62031 - Andres - COM	34903	25268	17245	0	17007	32969,5
62038 - Ardres - COM	34827,5	20258	15060	22380	19336	26982
62059 - Atingues - COM	45784	26702	0	0	17429	42905
62076 - Bainghen - COM	33109	28550	0	30909	0	33058
62078 - Balinghem - COM	33763	17329	0	0	23663	30649
62161 - Bouquehault - COM	30883	24543	0	15704	28211	29224
62167 - Boursin - COM	38138	30496	0	0	48193	37328,5
62174 - Brêmes - COM	33975	21928,5	12763	0	19751	31460
62191 - Caffiers - COM	31943	20240	20840	0	18397	28938
62203 - Campagne-lès-Guines - COM	36459	20003,5	33566	0	0	33694
62334 - Fiennes - COM	30238	27284	0	0	44195	29800
62397 - Guines - COM	30695	16396	18150	11199,5	18262	25111
62412 - Hardinghen - COM	31740,5	21258	17388	9349	5480	29579,5
62432 - Herbinghen - COM	31130	25755	4370	15844,5	12312	29021
62439 - Hermelinghen - COM	32660	21508,5	27999	16294	24231	27686
62455 - Hocquinghen - COM	35667	17983,5	0	30704,5	0	28203,5
62488 - Landrethun-lès-Ardres - COM	35474	28359	0	19713	13686,5	34323,5
62506 - Licques - COM	30294	20324	17471	20478	44857	27291
62531 - Louches - COM	34167	22285	0	0	21551	30977
62614 - Nielles-lès-Ardres - COM	39069	22929	0	0	64425	38060
62716 - Rodelinghem - COM	34858	24166	0	0	17571	31749
62775 - Sanghen - COM	33091	24278,5	0	29866	14348	30912
246200984 - CC des Trois Pays - EPCI	33287	20006	16788	18609	19751	28869
62 - Pas-de-Calais - DEP	34091	19154	15850	21987	25560,5	26037

Le revenu brut médian de la communauté de communes des Trois Pays est supérieur au revenu brut médian départemental (**28 869 €** contre **26 037 €** pour le Pas-de-Calais).

Les locataires du parc privé et les locataires du parc public ont des revenus plus élevés (LP **20 006 €** contre **19 154 €** pour le département et LH **16 788 €** contre **15 850 €** pour le département). En revanche, les propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs (**33 287 €** contre **34 091 €** pour le département).

Le parc de logements privés

Les informations suivantes complètent les données générales sur le parc privé vues précédemment et concernent en particulier les indicateurs d'état du parc privé (PPPI et données du Guichet Unique de Lutte contre l'Habitat Indigne).

1) Caractéristiques :

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) Source : CD-ROM_Anah_PPPI

Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne potentielles.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne – Détails par commune de l'EPCI

S= Secret Statistique		Nombre de Résidences du parc privé (Hors HLM)	PPPI Nombre de Résidences principales du parc privé potentiellement indigne	%PPPI/RP privé
62020	Alembon	224	22	9,8%
62031	Andres	485	36	7,4%
62076	Bainghen	70	S	S
62161	Bouquehault	256	36	14,1%
62167	Boursin	85	S	S
62191	Caffiers	200	S	S
62203	Campagne-lès-Guines	151	22	14,6%
62334	Fiennes	338	S	S
62397	Guïnes	1773	322	18,2%
62412	Hardinghen	420	47	11,2%
62432	Herbinghen	138	22	15,9%
62439	Hermelinghen	118	12	10,2%
62455	Hocquinghen	43	S	S
62506	Licques	593	36	6,1%
62775	Sanghen	102	13	12,7%
Total EPCI CC 3 PAYS		4996	607	12,1%
Pas-de-Calais		493175	42085	8,5%

D'après cette source, le taux de PPPI sur le territoire de l'EPCI est supérieur à la moyenne départementale : **12,1 %** du parc privé est potentiellement indigne contre **8,5 %** pour le département.

Les données du Guichet Unique de Lutte contre l'Habitat Indigne

Source : DDTM62/SHD/ELIOTS_Guichet-Unique

Il est à noter que les données du Guichet Unique portent uniquement sur le parc locatif, en majorité privé, mais le parc locatif social peut également être concerné par une procédure de signalement.

Les logements repérés du 01/01/2010 au 29/02/2016

EPCI	Données	Plainte	Questionnaire CAF	ROL	Total
CC TROIS PAYS	Somme - Nbre dossiers enregistrés	5	1	26	32
	Somme - Action répressive	0	0	0	0
Total Somme - Nbre dossiers enregistrés		5	1	26	32
Total Somme - Action répressive		0	0	0	0

Sur la période considérée, le territoire de la communauté de communes des Trois Pays a comptabilisé **32** signalements de non-décence potentielle sur ses communes :

- **26** d'entre eux ont été enregistrés via un relevé d'observations logement (ROL) par la DDTM du Pas-de-Calais
- **5** sont issus directement du locataire (plainte)
- **1** est issu de signalements reçus de la CAF sur la base d'un questionnaire rempli par le locataire.

Parmi ces signalements, **aucune** instruction n'a fait l'objet d'une action répressive.

Une action répressive est a minima une instruction ARS qui peut aboutir ensuite à une prise d'arrêté préfectoral d'insalubrité ou à une prise d'arrêté municipal au titre du RSD (Règlement Sanitaire Départemental).

2) Interventions sur le parc privé :

Historique des financements ANAH depuis 2006 – Source : DDTM62/SHD/GFC_Anah

Les logements subventionnés Anah depuis 2006 – PO PB

	Logements subventionnés ANAH	Logts LCTS	Logts LC	Logts LI
Diflus	190		3	
Demandeur : Bailleur privé	3		3	
Demandeur : Occupant	187			
Programme : 062OPA005. OPAH ARDRES VALLEE DE LA HEM	90			
Demandeur : Bailleur privé	22			
Demandeur : Occupant	68			
Programme : 062PIG003. PST DEPARTEMENTAL	1	1		
Demandeur : Bailleur privé	1	1		
CC TROIS PAYS	281	1	3	0

Depuis 2006, la communauté de communes des Trois Pays totalise **281** logements ayant fait l'objet d'une subvention de l'Anah : **255** logements de propriétaires occupants et **26** logements de propriétaires bailleurs privés.

Concernant les 26 logements de propriétaires bailleurs privés :
 - 1 a été conventionné en « très social » dans le cadre d'un Programme Social Thématique Départemental, 3 en « social » en « hors programme » et 22 logements ont été subventionnés dans le cadre de l'OPAH « Ardres Vallée de la Hem ».

Le parc de logements publics

1) Caractéristiques

Le dénombrement du parc social
selon le type de financement
 Source RPLS au 1er janvier 2015*

	PLAI	PLS	PLUS	Total
Andres	6		13	19
Ardres	14	4	255	273
Balinghem			14	14
Brêmes	4		1	5
Caffiers	4		23	27
Campagne-lès-Guines			15	15
Guïnes	21		329	350
Hardinghen	1			1
Herbinghen			1	1
Hermelinghen			5	5
Licques			30	30
Rodelinghem			5	5
CC TROIS PAYS	50	4	691	745

**Les chiffres provenant de cette source sont plus récents que ceux provenant de Filocom 2013 ; il existe donc des différences de résultat entre ces deux bases de données. À noter que les logements de type foyer ne sont pas repris dans la base RPLS.*

D'après le RPLS au 1^{er} janvier 2015, la CC des Trois Pays totalise **745** logements locatifs sociaux (conventionnés et loués avec contrat de location) répartis selon le mode de financement suivant :

- **50 PLAI**
- **691 PLUS**
- **4 PLS**

En référence au nombre de résidences principales issu de la base Filocom 2013 (**9 181** résidences principales pour la CC des Trois Pays), le taux de logements locatifs sociaux sur la CC des Trois Pays s'élève à **8,1 %** sur le territoire.

Les communes de Guïnes et Ardres englobent à elle deux **84 %** du parc social de l'intercommunalité (47 % pour Guïnes et 37 % pour Ardres).

Les trois principaux bailleurs présents sur le territoire de la CC des Trois Pays sont :

- HABITAT 62-59 (**497 LLS**)
- L'OPH de Calais (**84 LLS**)
- Pas-de-Calais HABITAT (**69 LLS**)

La demande locative sociale – source Infocentre SNE au 01/01/2016

Demande en cours à fin décembre 2015

Type demandé	Nb ménages	Part
T1	19	6,74%
T2	86	30,5%
T3	108	38,3%
T4	59	20,92%
T5	10	3,55%
Total CC 3 PAYS	282 demandes	

Sur la communauté de communes des Trois Pays le nombre de demandes en instance s'élève au 31/12/2015 à **282** demandes.

La typologie de logement la plus demandée correspond au **type 2 et au type 3**.

Analyse de la demande satisfaite au 31/12/2015 (sur 12 mois glissants)

DEMANDE SATISFAITE		
De janvier 2015 à fin décembre 2015		
Type attribué	Nb ménages	Part
T1	4	5,48%
T2	13	17,81%
T3	28	38,36%
T4	23	31,51%
T5	4	5,48%
T6	1	1,37%
Satisfaits	73 ménages logés	
Délai d'attente moyen de satisfaction de la demande		15,72 mois

Au total, **73** demandes sociales ont été satisfaites entre le 01/01/2015 et le 01/01/2016 sur la CC des Trois Pays.

Le délai moyen de satisfaction de la demande sociale sur la communauté de communes des Trois Pays est très supérieur à la moyenne départementale (**15,72** mois contre **8,6** mois pour le département).

2) Interventions sur le parc public :

L'article L. 302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU)

Source : DDTM62/SHD/OPH

Aucune commune de la communauté de communes des Trois Pays n'est identifiée et concernée par cet article.

Les ventes de logements locatifs sociaux

Source : DDTM62/SHD/OPH

Au total, depuis la loi du 10 juillet 1965 qui a créé la possibilité d'acquisition des logements HLM par leurs occupants, **349** LLS ont été proposés à la vente par les organismes HLM sur la communauté de communes des Trois Pays, dont **144** ont été effectivement vendus au 31/12/2014.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Source : DDTM62/SHD/OPH (SDAGV 2012-2018)

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2012-2018, adopté le 20 avril 2012 et publié au recueil des actes administratifs le 23 avril 2012, fixe des obligations de création d'aires d'accueil des gens du voyage (aires d'accueil permanentes et aires de grands passages).

La commune de Guînes figure au SDAGV et doit réaliser une aire d'accueil de 15 places. Elle n'a pas encore rempli ses obligations.

En matière d'aire de grand passage, une aire de 136 places a été réalisée sur le secteur du Calaisis.

OBSERVATION concernant l'élaboration d'un PLUi-H (articles L.151-44 à L.151-48 du code de l'urbanisme) :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a apporté deux changements majeurs concernant l'élaboration des PLUi-H : d'une part, c'est le PLUi dans son intégralité qui tient lieu de PLH et d'autre part, cette loi crée une pièce nouvelle et importante pour le PLUi tenant lieu de PLH : **le programme d'orientations et d'actions (POA)**.

D'après l'article L.151-45 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat doit comporter un programme d'orientations et d'actions.

Le POA est non opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'Habitat venant éclairer les actions et les opérations précisées dans les OAP ainsi que les dispositions du règlement.

Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.