

COMPTE-RENDU DE REUNION DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

28 Juin 2018

Voir en annexe la liste jointe des membres présents.

Ordre du jour : approuver le contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution

La séance :

Elle s'est déroulée en présence de Monsieur le sous-préfet, Monsieur le Directeur de la DDTM, et a été présidée par Monsieur SERGENT, en l'absence de Monsieur DUMONT.

Introduction par Monsieur le sous-préfet qui indique que le projet de convention ayant été adressé tardivement aux participants, la présente séance est une séance de débat et de questions-réponses supplémentaires aux 2 ateliers précédents.

La convention pourra être validée en septembre.

Présentation synthétique, par Page9, du contenu de la convention proposée. Cette présentation reprend l'essentiel du projet adressé quelques jours auparavant à la CABS.

Les exigences de la loi en matière d'attribution de logements sociaux sont rappelées par M. Banderier ainsi que l'obligation de la respecter strictement.

(voir PPT joint)

Débat :

M. PETIT LE GALO (BSH) demande le détail de la provenance des demandes dans le parc social ainsi que des données actualisées.

M. LESUR confirme qu'il fournira ces éléments et les actualisations dès que l'ensemble des données sera disponible.

Il est précisé que la vacance touche surtout « les bouleaux » et l'Espérance, alors que le stock global des demandeurs augmente.

M. SERGENT rappelle :

- que le taux de mutation interne est validé par le Conseil d'Administration de BSH

- que ces mutations (internes) ont un coût important pour l'organisme et que s'il y avait décision de l'augmenter, il faudrait être attentif au coût financier que cela génèrerait.

M. MATHON confirme le caractère sensible des mutations et la difficulté de trouver le juste équilibre.

M. SERGENT se félicite que BSH ait très rapidement mis en application la loi Egalité et Citoyenneté sur les 25% d'attributions hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile

M. PETIT LE GALO (BSH) affirme approcher les objectifs grâce aux livraisons de logements neufs en 2018, mais pense que ce sera plus difficile pour les prochaines années.

M. MATHON trouve que 10% de logements vacants annoncés à ABBEVILLE paraît exagéré, mais cela fait débat parmi les participants.

M. DELAHAYE (maire de Mons-Boubert et par ailleurs agent immobilier) pense cependant que c'est vraisemblablement la réalité.

M. SERGENT expose le problème des attributions réservataires pour lesquelles un demandeur de logement de quelques mois seulement peut trouver une solution alors que certains autres demandeurs attendent depuis plusieurs années.

Eric LESUR (Page9) précise qu'Action Logement serait prêt à discuter de cette règle

Mme Decayeux(Action Logement) confirme que, pour certaines demandes (notamment de changement répété de salariés, alors que l'attribution d'un logement est récente), la négociation est possible.

M. SERGENT demande s'il ne faudrait pas également chercher à accompagner davantage les sorties du parc social, lorsque les ménages en ont les moyens, afin de libérer des logements.

M. DELAHAYE pense qu'il est urgent de créer des passerelles entre le logement public et le privé. Il indique qu'il faudrait également pouvoir séparer le bail commercial du bail d'habitation pour les étages des immeubles mixtes, notamment à ABBEVILLE.

ABBEVILLE connaît une difficulté supplémentaire en matière de locatifs privés, car les bailleurs du centre-ville sont vieillissants et peu intéressés au devenir de leur patrimoine et de l'évolution du marché.

Néanmoins, les loyers privés à ABBEVILLE tendraient à diminuer en lien avec l'augmentation de la vacance.

M. MATHON pense qu'aujourd'hui le logement social n'est plus un logement de transition vers l'accession à la propriété, qui n'est plus accessible à ces ménages. Il soulève ainsi la question du coût du foncier.

La SIP précise que des expériences sont menées avec la ville d'AMIENS et la communauté d'agglomération afin de pouvoir monter des opérations en accession sociale avec un coût du foncier réduit, ainsi qu'à Flixecourt.

M BANDERIER explique qu'il faudra décrire dans le PLH l'offre qui sera déployée pour atteindre les objectifs de la loi, que le dispositif de glissement de montant de loyers à l'intérieur du parc semble être un outil pertinent à utiliser et que recourir à l'acquisition amélioration constitue une bonne alternative à la construction. Une attention particulière devrait également être portée sur le logement indigne. Il évoque la réflexion à avoir sur la politique de peuplement dans les quartiers et la typologie des logements à programmer.

M. le Sous-Préfet réagit aux propos sur l'accession sociale et l'acquisition amélioration en confirmant que ces deux pistes sont effectivement à approfondir sur Abbeville.

Conclusion :

Il est proposé d'organiser une nouvelle CIL en septembre pour valider la convention définitive.

La prochaine CIL est organisée le jeudi 13 septembre 2018 de 15h à 16h30 à la CABS. Une invitation est jointe au présent compte-rendu.