

Compte rendu de la Conférence Intercommunale du Logement

Jeudi 21 avril 2022

Étaient présents : Cf feuille d'émargement jointe

M. LECOMTE introduit la conférence en rappelant sa création en 2015 sous l'ex communauté de communes de l'Abbevillois et son extension en 2017 à l'échelle de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.

M. Le Sous-Préfet donne la parole à Mme COMONT pour la présentation.

Rappel des missions de la CIL

Il est rappelé que la CIL adopte les orientations concernant les attributions des publics prioritaires, reprises dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) effective sur le territoire de la CABS depuis le 18 décembre 2020.

L'ordre du jour est ensuite présenté:

- L'état d'avancement du relogement dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- Point sur le suivi des objectifs en matière d'attribution des publics prioritaires
- Présentation des conventions pour le logement des saisonniers sur les communes de Saint-Valery-sur-Somme et de Cayeux-sur-Mer

1- L'état d'avancement du relogement dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Ces éléments sont fournis par Baie de Somme Habitat.

Les objectifs de la charte de relogement sont présentés ainsi que les critères pris en considération dans les propositions de relogement faites aux ménages concernés par les opérations de déconstruction.

Le bilan des relogements est ensuite dressé. Il est rappelé que sur les 48 logements démolis, 26 ménages ont été relogés dans le cadre de la charte de relogement, les autres ayant été relogés avant sa signature.

2- Point sur le suivi des objectifs en matière d'attribution des publics prioritaires

Les résultats en matière d'attribution des publics prioritaires fixés dans le cadre de Convention Intercommunale d'Attribution sont ensuite exposés.

A l'échelle de la CABS, 25% des attributions en matière de logement social doivent être réalisées au profit des publics prioritaires DALO ou à défaut aux autres publics définis par le code de la construction. En 2021, l'objectif est atteint (29%).

25% des attributions minimum doivent être réalisées au profit des ménages du 1^{er} quartile hors Quartier Politique de la Ville (QPV). Avec 23.3%, l'objectif est presque atteint sur l'année 2021.

Intervention de :

- M. PETIT-LE GALLO de Baie de Somme Habitat indique qu'en 2022, le taux de rotation a diminué. De plus, le PLH de la CABS n'autorisant plus les nouvelles constructions de logements sociaux sur la commune d'Abbeville, il ne sera pas constitué de nouvelle offre hors QPV. L'atteinte de cet objectif pose donc question.
- M. le Sous-Préfet souhaite connaître le nombre de logements appartenant à BDSH disponibles en dehors de la ville d'Abbeville ainsi que la répartition en et hors QPV. Il s'interroge également sur la stratégie mise en place pour développer le patrimoine en milieu rural.
- M. PETIT-LE GALLO indique que des efforts sont faits par les élus de la CABS pour développer une offre de logement social sur le reste du territoire. Il faut néanmoins construire pour maintenir la population en place. A l'échelle de la CABS, sur les 5 000 logements propriétés du bailleur, +90% sont situés sur Abbeville dont 2/3 en QPV.
- Mme COMONT rappelle que les objectifs en matière de construction neuves de logements locatifs sociaux sont fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- M. LECOMTE signale que le Règlement National Urbain (RNU) bloque la constructibilité de certains terrains, allant ainsi à l'encontre de nos objectifs.
- M. PETIT-LE GALLO expose les problèmes d'équilibre d'opération que les bailleurs rencontrent du fait de la crise nationale, entraînant une augmentation des coûts. En 10 ans, le coût de construction d'un logement locatif social a doublé, passant de 75 000 à 150 000€.
- M. CHAREYRON précise que sur la commune de Saint-Valery-sur-Somme, il existe une centaine de logements aidés et que de nouveaux projets sont en cours. Le choix a été fait d'imposer 25% de logements sociaux dans toute nouvelle résidence (en VEFA). Il souhaite toutefois qu'une réflexion soit menée sur les attributions afin de satisfaire les besoins locaux. Mme COMONT répond que cette thématique sera à aborder dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).
- M. WALRAVE évoque le cas d'un terrain sur sa commune qui serait propice à la construction de logements sociaux mais que les contradictions nationales empêchent de voir le jour (ZAN, fermeture de classes, retrait des services...)
- M. PETIT-LE GALLO revient sur la question des attributions et indique que le maire peut se voir octroyer un contingent réservataire sous certaines conditions et ainsi proposer directement les ménages qu'ils souhaitent.
- Mme HECQUET de la SIP évoque le projet en cours sur Hallencourt et précise que dans le rural, les constructions doivent être « aérées ». Elle fait part du refus de certains ménages à vivre à la campagne du fait du manque de service. Sont également rappelées les problématiques de manque de foncier et de coût de construction en augmentation. Mme HECQUET évoque aussi le fait que le patrimoine de la SIP est situé hors QPV et avec des loyers supérieurs à Baie de Somme Habitat, entraînant ainsi des difficultés à loger les ménages du 1^{er} quartile (le taux d'effort étant trop important, de l'ordre de 40 à 42%).

Mme COMONT poursuit la présentation des objectifs en matière d'attribution de publics prioritaires.

50% des attributions minimum doivent être réalisées au profit des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile en QPV. Avec 78% pour BDSH, l'objectif est atteint.

La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit qu'à minima 20% des attributions soient réalisées sur les mutations, c'est-à-dire les ménages déjà logés dans un logement social. L'objectif est atteint à l'échelle de la CABS avec 25%.

3- Présentation des conventions pour le logement des saisonniers sur les communes de Saint-Valery-sur-Somme et de Cayeux-sur-Mer

Mme COMONT rappelle le contexte législatif de cette étude. Elle présente les constats issus de la phase diagnostic et informe du besoin a minima estimé à 50 saisonniers à loger sur Saint-Valery-sur-Somme et 2 sur Cayeux-sur-Mer.

Intervention de :

- Mme HORVILLE revient sur la possibilité de loger des saisonniers dans le logement social et indique que ce type d'habitat est réservé aux résidences principales.
- Mme COMONT évoque la possibilité d'une convention commune/bailleurs pour réserver certains logements.
- M PETIT LE GALLO indique qu'en effet ce genre d'accord ne relève pas de la convention logement.
- M CHAREYRON explique qu'il n'y a pas sur la commune de Saint-Valery-sur-Somme de saisonniers « non logés », que les employeurs cherchent aujourd'hui des solutions et que les investisseurs réfléchissent à leur projet et aux logements des saisonniers en amont.
- M. WALRAVE revient sur le NPNRU et souhaite savoir le nombre de logements sociaux sur la CABS après les démolitions.
- M. PETIT-LE GALLO répond que les 48 logements démolis dans le cadre du projet seront reconstruits hors site : 17 résidence Dauphiné dont la livraison est prévue en juin et 23 sur la sucrerie, dont les travaux sont actuellement en cours.

M LECOMTE conclut la réunion et remercie les membres de leur présence.