



# Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

Orientations stratégiques

Programme d'actions

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le



ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# Sommaire général

## DIAGNOSTIC

### A-Introduction

1-L'enjeu du PLH	9
2-Le PLH dans les textes	9
3-Le PLH et les autres documents réglementaires	10

### B-Démographie

1-Une démographie atone	13
2-L'attractivité résidentielle pour les 25-40 ans	18
3-Une attractivité résidentielle pour les +60 ans	20
4-Adapter l'attractivité résidentielle ?	22
5-Une spécificité géographique par CSP	23

### C-Activité économique

1-Près de 20000 emplois locaux	27
2-Le chômage n'évolue pas favorablement	29
3-Des résidents distants des pôles	30
4-Trois pôles d'emplois dans la CABS	31
5-L'emploi Abbevillois, un impact majeur	32
6-L'emploi de St Valery, polarité du Sud de Baie	33
7-L'emploi d'Hallencourt, polarité rurale	34

### D-Logement

1-Composition du parc de logements	37
2-Composition du parc secondaire	38
3-Un parc vacant significatif	39
4-Indignité-Insalubrité-Indécence	46

### E-Famille et revenus

1-Les familles de la CABS	55
2-Les revenus des ménages	58
3-Mixité sociale	63
4-Prestations sociales au logement	65

### F-Habitat

1-Un parc locatif social + important/Somme	71
2-Le parc privé résidentiel	84
3-Le marché immobilier et foncier	90
4-La demande locative sociale	92

### G-Habitat spécifique

1-Hébergement des personnes âgées dépendantes	103
2-Maintien à domicile des personnes âgées	105
3-Accueil des personnes âgées handicapées	105
4-Foyer de jeunes travailleurs	106
5-Hébergement des saisonniers	106
6-Accueil d'urgence	107
7-Accueil des gens du voyage	108

### H-Enjeux

1-Confrontation des enjeux et du diagnostic	111
2-Pour une politique foncière fondatrice	113
3-Les besoins en logements	113

## ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1-Mise en place des orientations	123
----------------------------------	-----

2-Contenu des ateliers	123
3-Expression des orientations stratégiques	124
4-Axes stratégiques pour guider le programme d'actions	125
5-Les objectifs thématiques du PLH	125
6- La stratégie foncière pour l'habitat	126

## PROGRAMME D' ACTIONS

A-Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier	134
B-Suivi du PLH	136
1-Action 1 750 nouvelles unités d'habitat	139
2-Action 2 200/750 Logements Locatifs Sociaux	145
3-Action 3 Priorité aux communes équipées et à l'innovation	148
4-Action 4 AMO CABS-communes vacance et indignité	153
5-Action 5 Service local du constat en habitat	154
6-Action 6 Soutien des initiatives de réhabilitation performante	155
7-Action 7 Action Foncière	156
8-Action 8 Conventions de programmes	158
9-Action 9 Soutien financier des projets cibles	159
10- Action 10 PPGDLSID	162
11-Action 11 CIA	163
12-Action 1 2Accueil spécialisé	164

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# DIAGNOSTIC

Introduction	
Démographie	
Activité économique	
Logement	
Familles - revenus	
Habitat	
Habitat spécifique	
Enjeux	

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le



ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for 'SLOW' is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE



# INTRODUCTION

## 1. L'enjeu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat permet à la collectivité d'exprimer sa stratégie et ses objectifs, en matière de production et de gestion de l'habitat local.

L'enjeu est de taille. Alors que l'habitat est parfois considéré comme un produit négocié entre promoteurs et élus locaux ou comme un objet de la sphère privée ou comme le droit de chaque propriétaire foncier de surgir à tout moment pour faire valoir la constructibilité de son site, le PLH autorise la collectivité à exprimer des objectifs de régulation de la production, des objectifs d'amélioration du parc existant, et même, depuis peu, un cadre d'évolution de l'attribution des logements sociaux et une information équitable du public quant à l'accès à l'habitat social. Dès lors que les collectivités comprennent que la production de foncier d'activité ne peut suffire au développement local, si l'habitat offert est insuffisant ou déclassé, la politique de l'habitat peut naître, se développer et devenir le fil directeur de la vie locale.

Le « mal-logement » est un fléau qui touche particulièrement ceux qui ne peuvent choisir leur habitat, parce qu'ils sont trop pauvres, par exemple. Il progresse et concerne toutes les formules d'habitat : locataires du privé, du public et propriétaires occupants fragilisés. Le coût croissant de l'énergie fragilise aussi, chaque année un peu plus, ceux qui occupent un habitat mal conçu et mal isolé.

En ouvrant ce dossier, la collectivité pénètre de plein droit dans les problèmes immédiats et durables de notre société. Elle préserve les différentes formes de l'habitat qui fondent l'attractivité du territoire et recherche, évidemment, à en relever les standards, pour porter haut son ambition, au service de tous ses publics.

## 2. Le PLH dans les textes

Le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » L 302-1 alinea 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Porter à Connaissance de l'Etat, présenté en mai 2018, rappelle les portées de ce PLH :

*En tant que projet de territoire exprimant la volonté politique de l'agglomération, en matière d'habitat, en respect des règles et des contraintes,*

*En tant que support contractuel avec l'Etat, à travers un programme d'actions qui prenne en compte : la réponse réaliste aux besoins en habitat, l'affirmation d'une meilleure mixité sociale, l'accès aux logements de toutes les catégories de population, la transition énergétique nécessaire dans l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne*

Le PLH se met en place, également, dans un contexte législatif abondant, puisqu'à la suite des récentes lois ALUR, LAMY, Egalité et Citoyenneté, qui viennent modifier et préciser les attentes et les moyens en matière d'habitat, la loi ELAN vient, à la fin de 2018, apporter des éléments de cadrage complémentaires.

En parallèle de ce PLH, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement de la Baie de Somme, qui réunit l'Etat et les collectivités inaugure à la fois la mise en œuvre d'une politique partenariale de l'habitat et de nouvelles missions, particulièrement importantes pour la collectivité, concernant la politique d'attribution des logements sociaux (Convention Intercommunale d'Attribution) ou l'information des demandeurs de logements sociaux (Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs).

### 3. Le PLH et les autres documents réglementaires ou de planification

**Le SCoT de Baie de Somme 3 Vallées**, en cours d'élaboration, produira un Document d'Orientation et d'Objectifs, ainsi que des orientations d'aménagement avec lesquels le PLH devra être compatible ou devra rétablir sa compatibilité dans un délai de 3 ans.

**Les Plans Locaux d'Urbanisme** doivent, quant à eux, être compatibles avec le PLH approuvé. La mise en compatibilité est imposée avec un délai d'une année, quand il s'agit de la réalisation attendue d'un programme de logements sectorisé sur la commune, dans le PLH (Art L122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

**Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Somme**, adopté par le Département et l'Etat en novembre 2015. Les enjeux retenus sont les suivants : optimiser les dispositifs d'orientation et d'accès des publics et de leur parcours – coordonner les accompagnements autour de la personne – prévenir et anticiper pour favoriser le maintien dans le logement – développer une offre de logements et d'hébergement adaptée aux besoins et aux ressources – renforcer tous les moyens de lutte contre l'habitat indigne – lutter contre la précarité énergétique.

**Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**, dont la révision s'est engagée en 2018 et qui prévoyait, auparavant une aire de grand passage de 80 places à Abbeville et une aire de 200 places (environ), à définir sur le littoral Sud de la Somme.

**Le Contrat de Ville** se construit sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Le PLH se prononcera sur les éléments de politique de l'habitat qui pourront aider ces quartiers à retrouver davantage de mixité et d'attractivité. Le Soleil Levant est le quartier concerné par une contractualisation aujourd'hui, parmi les 3 quartiers retenus par décret.

**Le Schéma régional de santé** (2018-2022) prévoit aussi de lutter contre les inégalités en matière de santé. La lutte contre le logement insalubre est une priorité absolue, de ce point de vue, et, plus largement, la lutte contre l'habitat indigne, dont l'impact sur la santé est souvent constaté.

**Les plans de prévention des risques** déterminent des secteurs d'inconstructibilité ou de restriction à la constructibilité à respecter. Le PLH veillera à ne pas proposer de mobilisation foncière dans ces secteurs, par précaution.

**La loi littoral** concerne 5 communes (Boismont, Cayeux, Lanchères, Pendé, Saint-Valery-sur-Somme), pour lesquelles la recommandation de secteur à construire devra être limitée en conséquence.

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# DEMOGRAPHIE

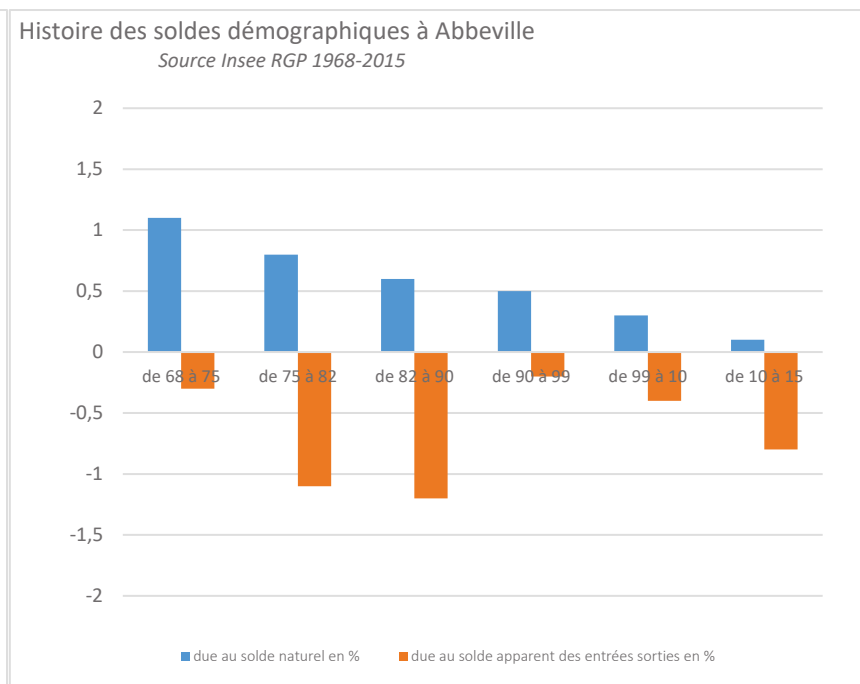
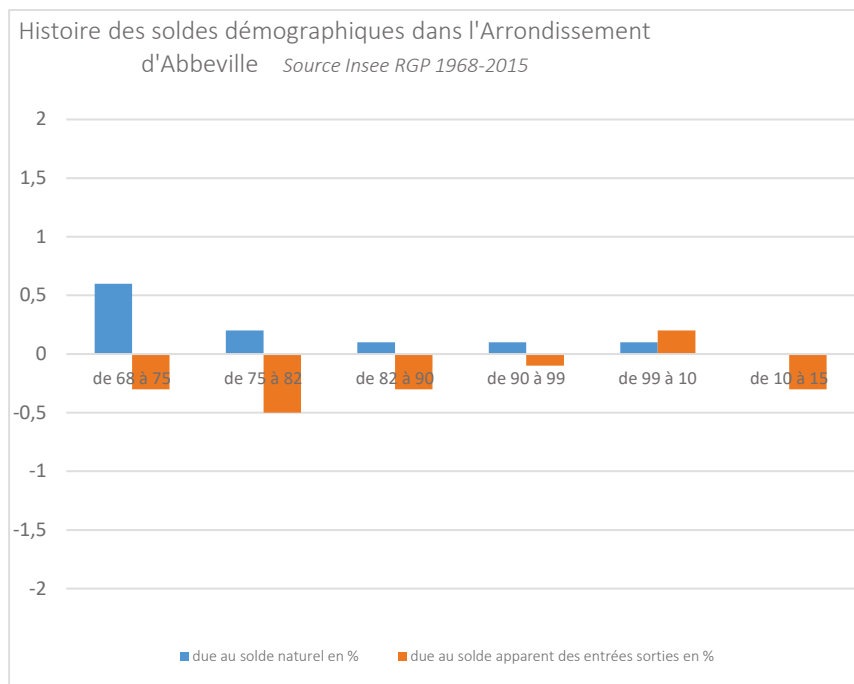
## 1. Une démographie atone

La communauté d'agglomération de la Baie de Somme est créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2017. Elle se compose de trois anciennes communautés de communes (CC Baie de Somme Sud – CC Région d'Hallencourt – CC de l'Abbeillois), soit 43 communes (*Allery* ayant rejoint la CC2SO voisine) et environ 50 000 habitants.



Source CABS 2019

L'évolution démographique de la CABS est faible. Entre 1968 et 2015, elle gagne 2% en nombre d'habitants, soit une évolution de 0,04% l'an, en moyenne. Historiquement, *Abbeville* évoluait, grâce à un solde naturel positif (excédent des naissances sur les décès) et malgré des ponctions migratoires (excédent des départs sur les arrivées résidentielles), parfois élevées. Le solde naturel se dégrade régulièrement, depuis 1968, pour devenir quasi-nul en 2015 et le solde migratoire continue de ponctionner, ce qui crée une situation de perte de population. Comme on le voit sur les graphiques qui suivent, l'arrondissement d'*Abbeville* subit le même sort de déclin démographique, bénéficiant, lui-même, d'un excédent naturel trop faible, depuis les années 75 et d'un solde migratoire rarement favorable.



Source : analyse Page9 sur données Insee 2015 issues du RGP Insee

Toutes les communes ne connaissent pas le même parcours démographique. Comme le montre la cartographie qui suit, des communes comme *Drucat*, *Bellancourt*, *Eronnelle* ou *Doudelainville*, réalisent de fortes progressions, ces cinquante dernières années. Pour autant, les pertes de population ne sont pas rares (*Abbeville*, *Cayeux-sur-Mer*, *Saint-Valery-sur-Mer*, *Longpré-les-Corps-Saints*, à l'intérieur de la CABS, mais aussi, *Mers-les-Bains*, *Le Crotoy*, *Fressenneville*, *Picquigny*, *Flixecourt* ou *Pont-Rémy*, à l'extérieur). La commune de *Cambron* a été divisée au cours de cette période, pour donner naissance à la commune de *Yonval*, ce qui explique l'absence de données de référence.



La liste des communes de la CABS avec les populations des ménages en 1968 et 2015 est reprise ci-dessous, avec les taux d'évolution résultants.

Commune	Code Insee	Pop RGP 1968	Pop RGP 2015	Evolution 2015/1968		Commune	Code Insee	Pop RGP 1968	Pop RGP 2015	Evolution 2015/1968
ABBEVILLE	80001	23956	23262	-3%		HALLENCOURT	80406	1136	1345	18%
ARREST	80029	908	855	-6%		HUPPY	80446	672	823	22%
BAILLEUL	80051	292	267	-9%		LANCHERES	80464	724	896	24%
BELLANCOURT	80078	220	521	137%		LIERCOURT	80476	296	364	23%
BETTENCOURT-RIVIERE	80099	236	208	-12%		LIMEUX	80482	116	139	20%
BOISMONT	80110	432	465	8%		LONGPRE-LES-CORPS-SAINTS	80488	1908	1655	-13%
BRAY LES MAREUIL	80135	200	246	23%		MAREUIL-CAUBERT	80512	752	807	7%
BRUTELLES	80146	264	201	-24%		MERELESSART	80529	220	198	-10%
CAMBRON	80163	784	727	-7%		MONS-BOUBERT	80556	560	565	1%
CAOURS	80171	336	616	83%		NEUFMOULIN	80588	244	360	48%
CAYEUX SUR MER	80182	2944	2517	-15%		PENDE	80618	1068	1105	3%
CITERNE	80196	300	255	-15%		SAIGNEVILLE	80691	368	411	12%
CONDE-FOLIE	80205	896	918	2%		SAINT-BLIMONT	80700	1048	885	-16%
DOUDELAINVILLE	80251	232	349	50%		SAINT-VALERY-SUR-SOMME	80721	2932	2623	-11%
DRUCAT	80260	384	923	140%		SOREL-EN-VIMEU	80736	148	212	43%
EAUCOURT SUR SOMME	80262	304	430	41%		VAUCHELLES-LES-QUESNOY	80779	656	823	25%
EPAGNE EPAGNETTE	80268	540	571	6%		VAUDRICOURT	80780	392	395	1%
ERONDELLE	80282	256	511	100%		VAUX-MARQUENNEVILLE	80783	68	100	47%
ESTREBOEUF	80287	328	255	-22%		WIRY AU MONT	80825	104	115	11%
FONTAINE SUR SOMME	80328	484	527	9%		YONVAL	80836	0	234	
FRANLEU	80345	504	530	5%						
FRUCOURT	80372	148	137	-7%		<b>CA BAIE DE SOMME</b>		<b>48636</b>	<b>49744</b>	2%
GRAND-LAVIERS	80385	276	398	44%						



La démographie abbevilloise est un enjeu majeur de ce PLH, **non pas parce que construire davantage permettrait de la faire progresser** (on le voit, le contexte de l'arrondissement d'Abbeville, bien qu'adouci, présente les mêmes symptômes), mais parce qu'Abbeville ne peut poursuivre ce déclin démographique, sans dommages. Sans une ville-centre, **équipée et dynamique**, l'avenir de la Picardie Maritime ne sera pas serein. Rééquilibrer la population, rompre avec ce mouvement de périurbanisation et de spécialisation des sites, constitue donc un enjeu, pour *Abbeville* et pour d'autres communes-pôles de l'agglomération. La question de **l'attractivité résidentielle** est posée, puisque, on le verra, les réelles difficultés du bassin d'emploi ne sont pas les seules causes de l'atonie démographique locale.

*Cette situation évolue encore un peu en 2016 (données fournies en juin 2019), puisque l'Insee mentionne une population des ménages égale à **50 842** habitants (population municipale 49 575 habitants + les comptés à part 1 267) à cette date, avec une petite baisse supplémentaire à Abbeville (23 231 habitants), une baisse plus nette à Saint-Valery-sur-Somme (2 562 habitants), une baisse à Cayeux-sur-Mer (2 491 habitants), une stabilité à Hallencourt et Longpré-les-Corps-Saints.*

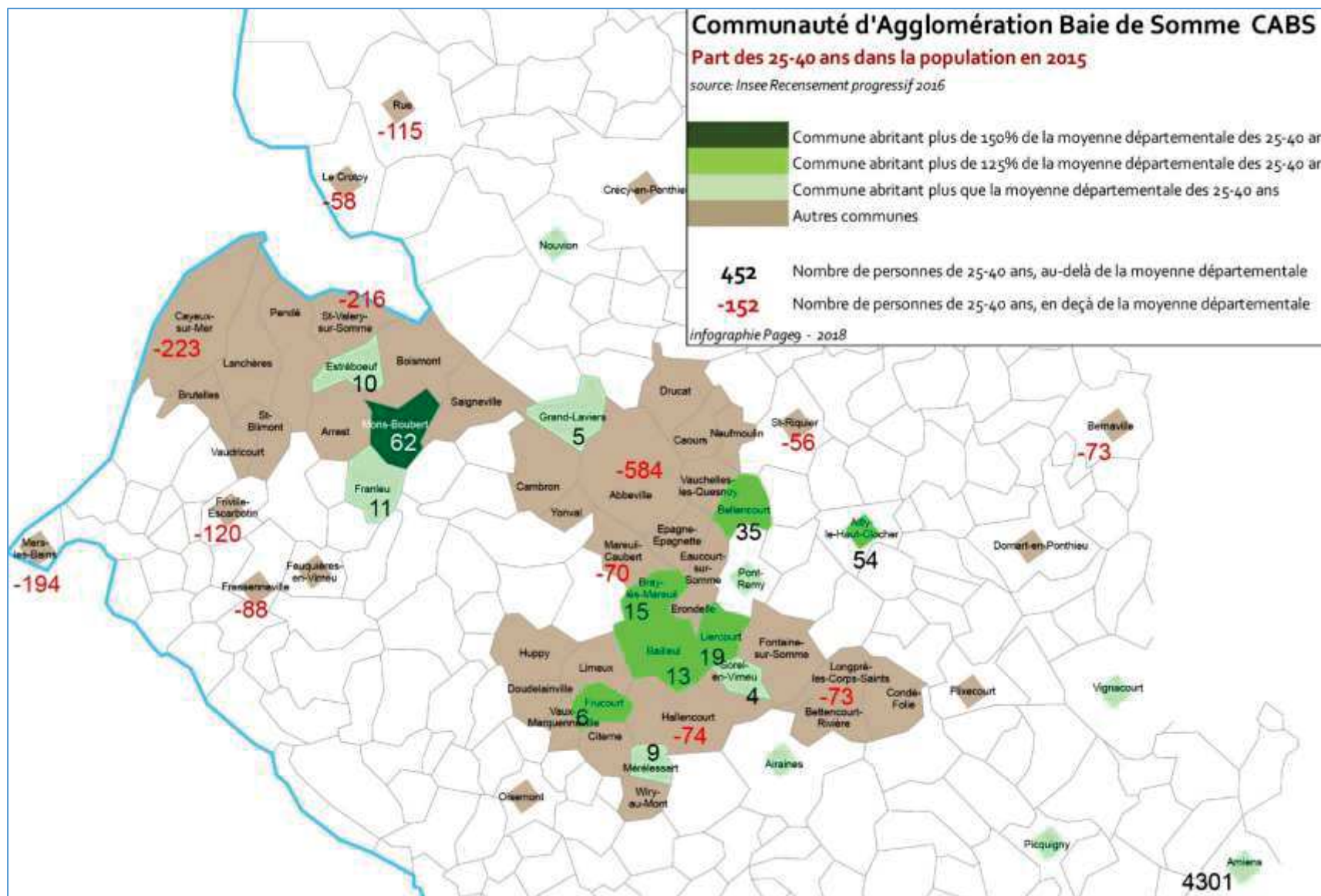
## 2. L'attractivité résidentielle pour les 25-40 ans, en question ?

Les 25-40 ans sont largement concernés par les premières locations et accessions à la propriété et par les formations familiales. Dans la Somme, ils représentent 17,7% de la population. Les communes repérées ci-dessous en vert accueillent plus de 25-40 ans que la moyenne samarienne. En vert-foncé, elles accueillent même plus de 50% de plus que cette moyenne, en vert moyen, plus de 25%.

La CABS serait donc peu attractive pour cette population, qui est la clef du renouvellement démographique local.

Seule *Mons-Boubert* accueille une grande proportion de 25-40 ans. Quelques communes, au Sud et à l'Est d'*Abbeville*, sont également bien positionnées. Les autres communes sont en deçà de la moyenne départementale et marquent un déficit, quant à cette population. C'est le cas des communes du littoral. Le retard à la moyenne a été exprimé en nombre de personnes de 25-40 ans manquantes pour atteindre la moyenne départementale, soit 223 personnes pour la ville de *Cayeux-sur-mer*. *Abbeville* est concernée par ce déficit d'attractivité, avec une évaluation de 584 personnes manquantes, tandis qu'*Amiens* excède la moyenne départementale de 4301 personnes.

**Il s'agit ici d'un indicateur statistique de l'attractivité résidentielle.** Il n'est pas le reflet direct des efforts fournis par les collectivités en matière d'accueil des jeunes ménages, des enfants en bas âge, des enfants scolarisés, en matière de culture, de sport, de loisirs, etc.. Ce territoire dispose aussi de plusieurs pôles d'emplois, mais **ne parvient pas à retenir ses populations jeunes**. Le littoral marque ce déficit avec un immobilier renchéri par le développement résidentiel touristique et secondaire.

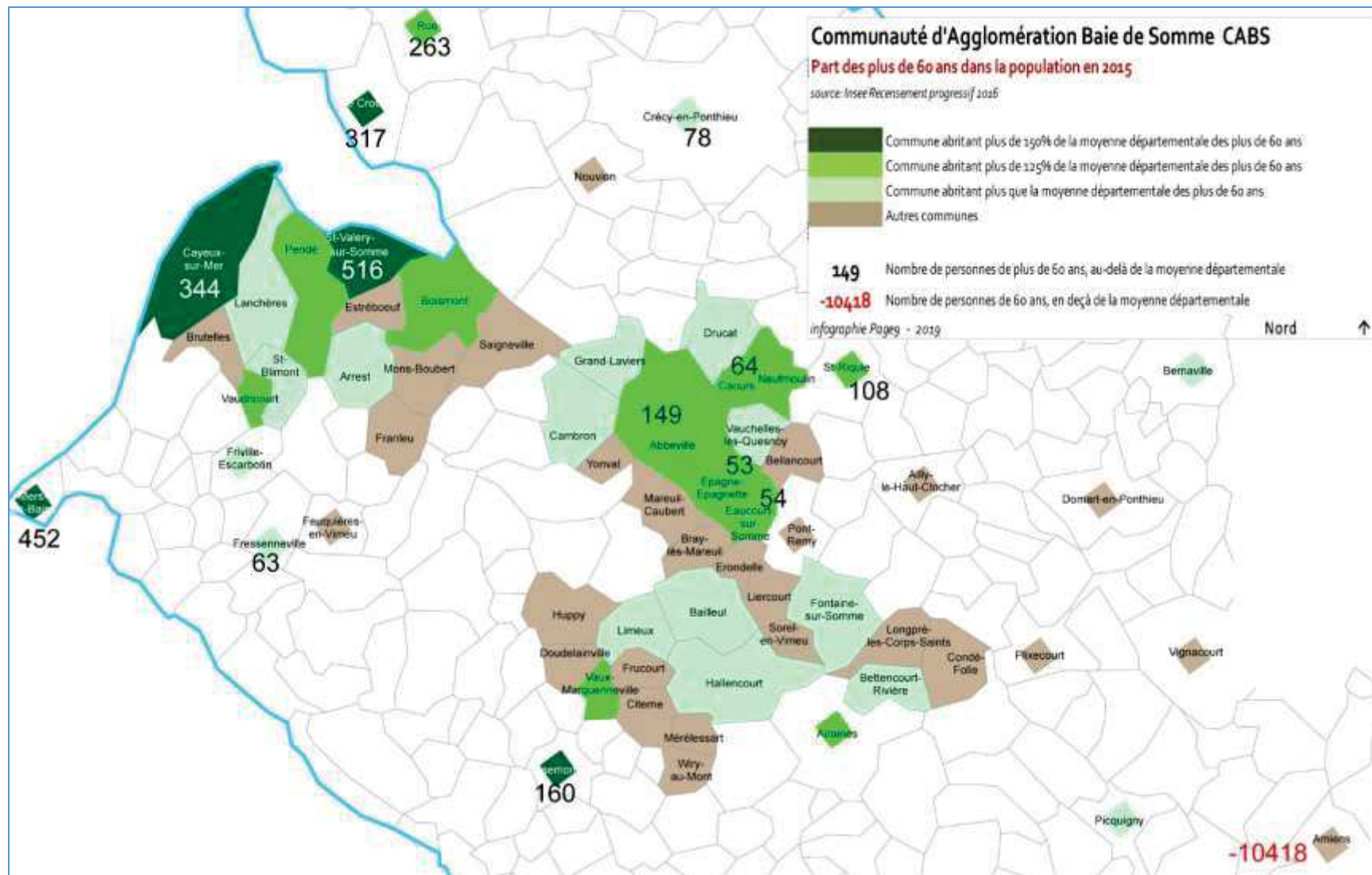


Source : analyse et infographie Page9 sur données Insee 2015 issues du RGP Insee

### 3. Une attractivité résidentielle pour les plus de 60 ans

Les plus de 60 ans sont concernés par plusieurs types de besoins, en fonction de leurs situations personnelles. Ils viennent s'installer sur ce territoire pour bénéficier de son exposition maritime ou de son environnement, ils conservent leur habitat traditionnel sur place, ils peuvent, également, être concernés par un besoin d'habitat spécifique, en cas de dépendance. Dans la Somme, ils représentent 27% de la population. Les communes repérées ci-dessus en vert accueillent plus de personnes âgées de plus de 60 ans que la moyenne samarienne. En vert-foncé, elles accueillent même plus de 150% de cette moyenne, en vert moyen, plus de 125%.

La CABS serait donc plus attractive pour cette population, ce qui est significatif du vieillissement général de la population de la Baie de Somme, renforcé par un attachement certain à vivre une partie de sa vie, dans cet environnement.



Source : analyse et infographie Page9 sur données Insee 2015 issues du RGP Insee

*Cayeux-Sur-Mer, Saint-Valery-Sur-Somme*, mais aussi *Mers, Le Crotoy* ou *Oisemont*, hors la CABS, accueillent bien plus que la moyenne départementale, cette population de plus de 60 ans. Tout au contraire, *Amiens* affiche un déficit d'accueil de plus de 10 000 personnes. *Abbeville* et les communes périphériques à l'Est, sont également des terres d'accueil privilégiées, de même que les communes proches de la baie et du littoral (*Boismont, Pendé* ou *Vaudricourt*).

Cette « attractivité résidentielle » observée pour les plus de 60 ans reflète le vieillissement de la population en place et la migration de population extérieure au territoire (étrangère, samarienne ou nationale). Elle est aussi un vecteur de développement pour le territoire, mais utilise d'autres services, génère d'autres besoins, bref, remet en cause le modèle traditionnel du bassin de vie et d'habitat. Le danger réside dans une spécialisation trop forte ou dans une inaccessibilité de l'immobilier pour les plus jeunes, pour cause de hausse des prix par l'inflation provoquée par une demande « trop » solvable. Un objectif de ce PLH pourra être de **présERVER cette accessibilité sur les sites les plus touchés** par la hausse des prix immobiliers, afin de maintenir une mixité sociale suffisante. En la matière, seule une politique foncière d'anticipation permettra de réaliser des actions utiles.

## 4. Adapter l'attraction résidentielle ?

Plusieurs critères guident le choix des ménages dans leur installation : l'emploi local – le réseau familial – les services – les activités culturelles et sportives – l'environnement – la fiscalité – la qualité de l'offre immobilière et d'autres, sans doute.

Ces critères se chevauchent et évoluent régulièrement. Si l'offre immobilière<sup>1</sup> est accessible dans la périphérie des villes, ces dernières ne peuvent convaincre, aisément, les jeunes ménages de rester ou de s'installer. Proposer un produit comparable (individuel, notamment) est souvent un leurre, sauf à le proposer à très bas coût et se lancer dans une fuite en avant, peu probante.

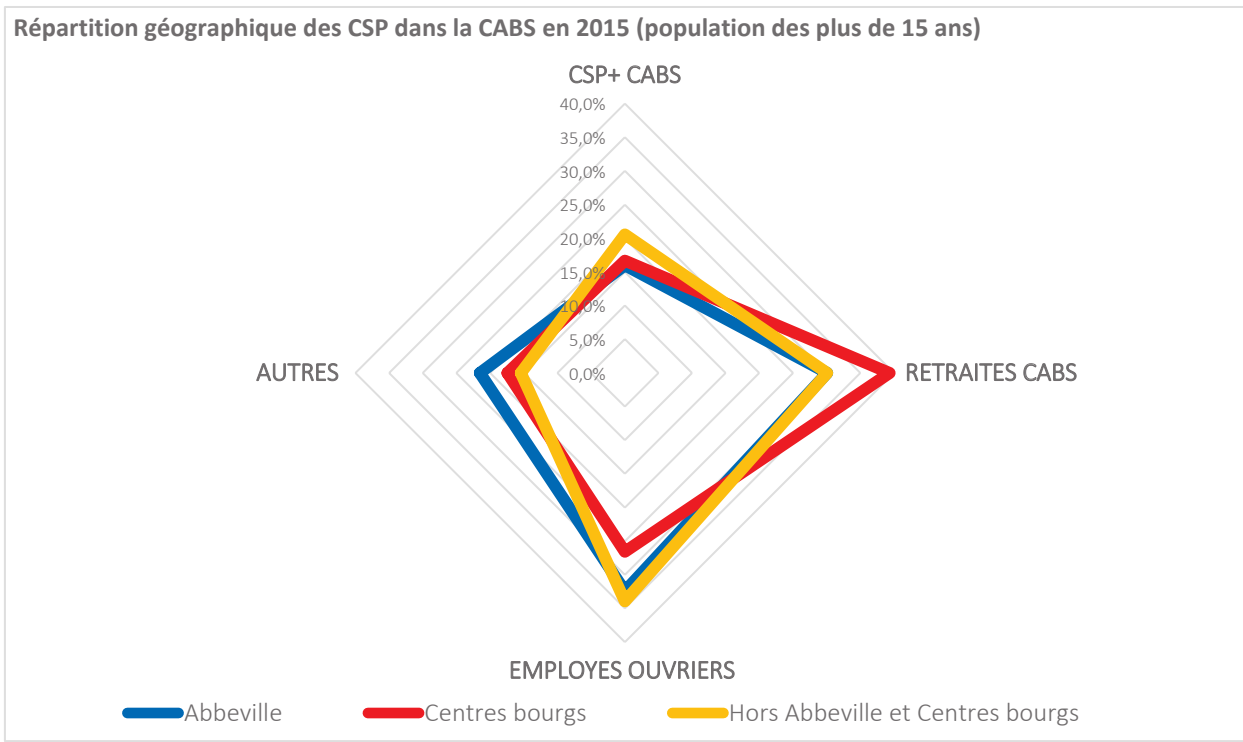
### **Proposer un produit différent, mais concurrentiel, peut être une piste de travail.**

L'immobilier ancien nous offre une part de cette piste avec la partie du parc la plus mal entretenue, qu'il faudra bien faire muter, un jour ou l'autre, pour préserver la ville elle-même. Ce produit d'**acquisition-amélioration aidée et encadrée est à créer**, car l'initiative privée et les bailleurs sociaux ne feront pas tout, en la matière. Il permet de doubler les objectifs : **traiter la dégradation immobilière latente** et **attirer une autre partie du public**, nécessaire à la vie de la cité. Il pourrait être testé à *Abbeville*, à *Hallencourt*, en lien avec la réalité de ces pôles d'emplois. A *Saint-Valery-sur-Somme*, le projet est plus difficile. Les coûts immobiliers sont très élevés et la demande est puissante. De surcroît, le parc dégradé est plus réduit. Il faut donc seulement chercher à préserver un équilibre entre les différentes fonctions de la cité : une part liée **au tourisme et à l'hébergement**, une part liée **à la résidence principale**, préservant les parts et les intérêts des occupants et des locataires privés et sociaux. Sans partenariat avec un Etablissement Public Foncier, c'est à la CABS qu'il reviendrait de gérer cette action, au bénéfice de *Saint-Valery-sur-Somme* et, sans doute de quelques autres communes littorales.

<sup>1</sup> L'offre immobilière périphérique contient pléthore de terrains constructibles, une offre bancaire qui privilégie le neuf, une pression fiscale locale plus faible, une sous-évaluation manifeste des coûts induits de mobilité de la famille.

## 5. Une spécialisation géographique, par catégorie socio-professionnelle

Les retraités sont nettement plus nombreux dans les communes de *Cayeux-sur-Mer*, *Longpré-les-Corps-Saints*, *Hallencourt* et *Saint-Valery-sur-Somme*, qu'à *Abbeville* et hors de toutes ces communes (40% comme le montre le graphique ci-dessous). Les « CSP+ »<sup>2</sup> sont plus attirés par le secteur rural de la CABS. Les ouvriers et employés se retrouvent également dans la ruralité et à *Abbeville*. Les autres catégories sont plus fréquentes à *Abbeville*.

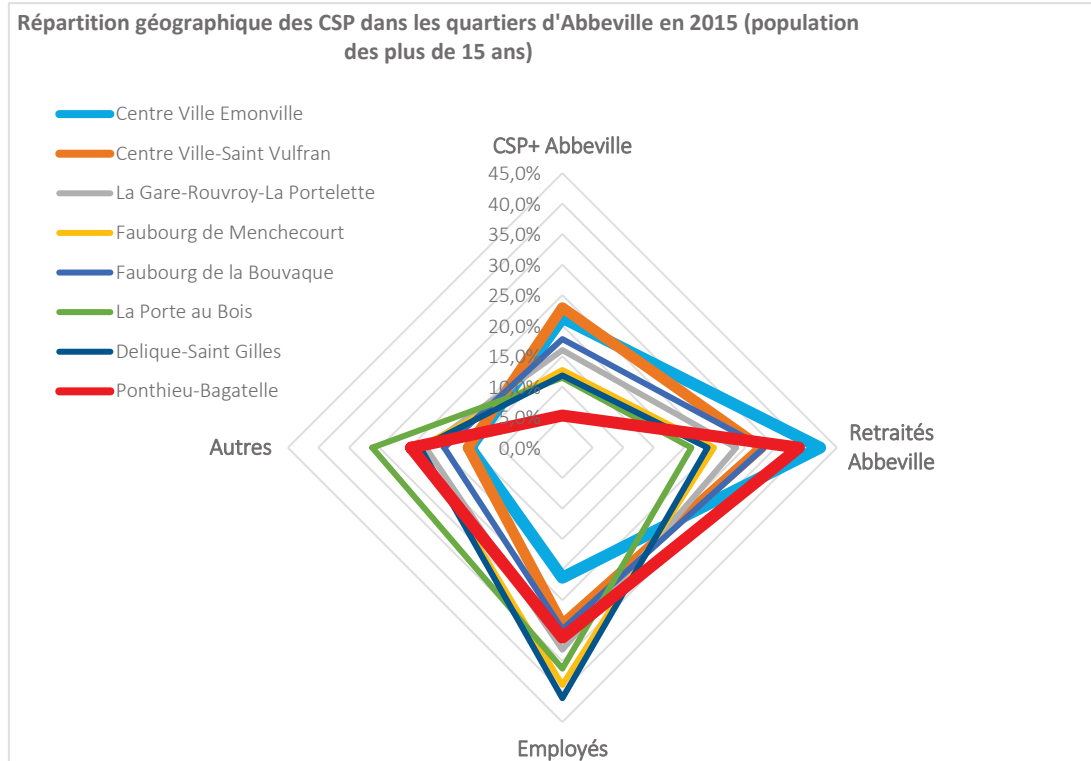


Source : analyse sur données Insee 2015 issues du RGP  
 Insee – population des plus de 15 ans

« Centres bourgs », sur ce graphique, désigne *Cayeux-sur-Mer*, *Longpré-les-Corps-Saints*, *Hallencourt* et *Saint-Valery-sur-Somme*.

<sup>2</sup> CSP+ = cumul des 3 CSP artisans-commerçants-chefs d'entreprises + cadres et professions intellectuelles supérieures + professions intermédiaires, permettant d'approcher la notion de ménages les plus aisés financièrement





Source : analyse sur données Insee 2015 issues du RGP Insee – population des plus de 15 ans

Ces analyses peuvent montrer des écarts de positionnement des populations dans les communes et les quartiers par choix personnel et par composition de l'offre d'habitat. Le quartier d'Emonville est le plus occupé par les retraités, mais ce n'est pas le cas de Saint-Vulfran, en retrait. Les catégories socioprofessionnelles les plus favorisées sont plutôt installés à Emonville et Saint-Vulfran et absentes de Ponthieu-Bagatelle. Les actifs (employés et ouvriers ou autres) sont prioritairement logés hors du Centre.

Cette situation, classique et évolutive dans les villes de cette taille, a un impact majeur sur le commerce et les services centraux. Le départ des ménages du centre vers la périphérie abbevilloise, intra ou extra-muros, nourrit le commerce de grande surface périphérique, alors que les plus âgés perpétuent le commerce central de proximité et traditionnel. Le retour d'actifs au centre permet de récupérer une pratique commerciale de proximité qui change la donne.

## Conclusion

La CABS atteint une situation d'atonie démographique, qui peut être suivie d'une baisse plus marquée de population et d'un vieillissement, renforcée par son attractivité résidentielle particulière pour le public plus âgé. Ce constat s'accompagne d'une certaine spécialisation des sites, quant aux âges de population ou aux catégories socio-professionnelles. La question de l'attractivité des centres, même lorsqu'ils sont pôles d'emplois est posée et peut trouver des solutions dans la reconquête organisée de l'habitat ancien, désaffecté ou dénaturé. Outre la recherche d'une nouvelle dynamique démographique, ce travail aurait la vertu de redonner un souffle au commerce traditionnel et de proximité, ainsi qu'aux services et équipements urbains.

La construction nouvelle ne permet pas d'endiguer le déclin démographique, si elle ne répond pas à des besoins spécifiques non satisfaits ou si elle n'innove pas pour changer la donne des attractivités. A une échelle plus large, l'arrondissement montre les mêmes indicateurs de faiblesse, avec un décalage relatif. Une option possible sera aussi de s'orienter vers un développement qualitatif de l'habitat, qui améliore fondamentalement les situations des ménages déjà en place et se concentre vers de nouveaux produits aptes à séduire de nouvelles populations ou à éviter leur départ.



Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

**SLOW**

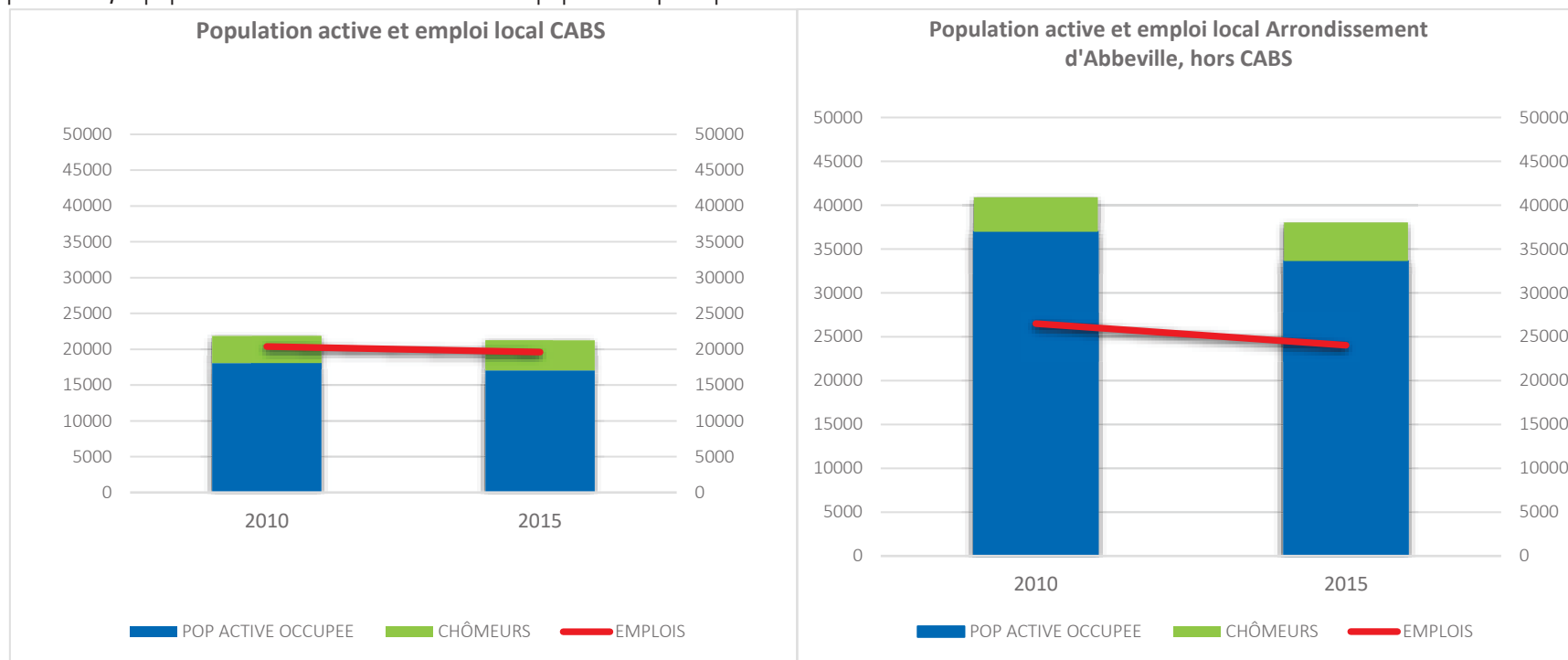
ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# L'EMPLOI DANS LA CABS

L'emploi est assurément un vecteur de la démographie et de l'habitat. On pourra souvent considérer qu'il est un des responsables de l'émigration des populations jeunes, à la recherche de travail et de stabilité. L'emploi dans l'Abbeillois ne se porte pas très bien, mais ce n'est pas lui qui semble être la seule origine des problèmes démographiques.

## 1. Près de 20 000 emplois locaux en 2015

Dans la CA Baie de Somme, l'emploi local, en baisse, compte encore **20 000 postes**. Entre 2010 et 2015, la population active locale, pèse entre 21 000 et 22 000 personnes, la population active étant la somme de la population qui dispose d'un travail et de celle des chômeurs.



Source : analyse sur données Insee 2015 issues du RGP Insee

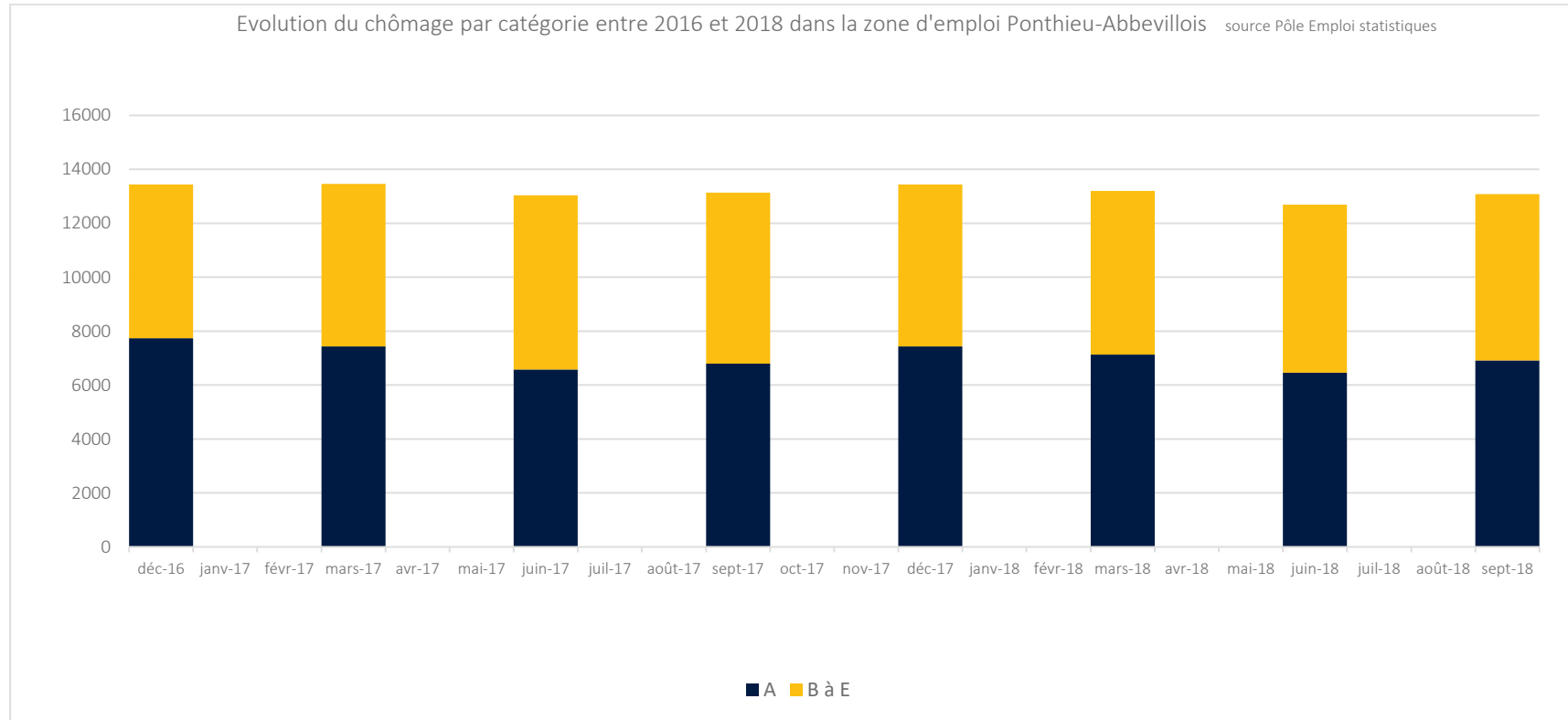
Le compte n'y est pas, certes, mais on n'en est pas très loin. Il manque quelques centaines d'emplois pour que l'**équilibre théorique** entre emplois et actifs résidents existe. **Dans l'arrondissement d'Abbeville**, hors de la CABS, la situation est très différente. La population active diminue, l'emploi également, mais plus nettement qu'en CABS. Les chômeurs sont nettement moins nombreux, mais **l'équilibre théorique est loin d'être atteint entre emplois locaux et actifs locaux**. Les résidents actifs de l'arrondissement doivent, structurellement, trouver de l'emploi hors de chez eux.

La CABS accueille donc des emplois locaux, presque suffisants, pour sa population active (il en manque 1 600). Ce n'est pas le cas du reste de l'arrondissement, auquel il manque 14 000 emplois pour parvenir à cet équilibre théorique. La tendance est à la baisse des populations actives et des emplois locaux. Cette tendance doit se confirmer avec une démographie compromise à l'échelle de l'arrondissement et un vieillissement conséquent de la population. Dans ces conditions, la CABS continuerait de proposer un taux théorique de couverture par l'emploi local intéressant (un rapport emplois locaux sur total des actifs résidents proche de 100%). Cet **avantage stratégique** peut lui permettre de conduire une politique d'offre en habitat ciblée pour reconquérir ou attirer de nouveaux ménages, sans omettre les problèmes posés par la population en place :

- L'utilisation des emplois de la CABS par les résidents de la CABS est insuffisante.
- Le taux de chômage dans la CABS est nettement plus important que celui de l'arrondissement hors CABS (19,9% contre 11,5% en 2015) et les niveaux de qualification y sont moindres.

## 2. Le nombre de chômeurs n'évolue pas favorablement

Au sens de Pôle Emploi, **la situation du chômage (et donc de l'emploi) n'est pas bonne, ces derniers mois.** Selon les statistiques mensuelles fin de mois, entre décembre 2016 et septembre 2018, l'évolution est la suivante, concernant les catégories A et le total des catégories A à E.



Source : données diffusées par Pôle Emploi Hauts de France – octobre 2018

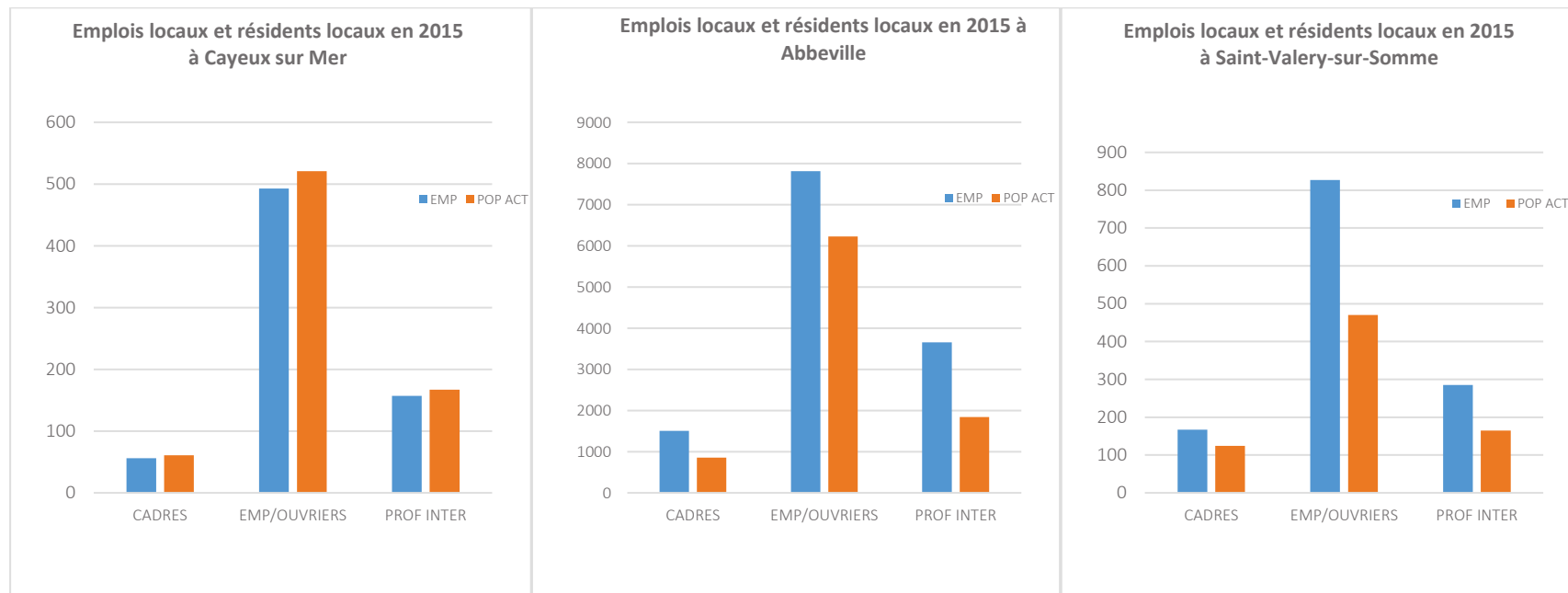
La situation est **stable**, pour ces deux années, avec une légère baisse due à la saison entre Juin et Septembre, tant pour les catégories A<sup>3</sup>, que pour les autres<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> La catégorie A correspond aux "personnes sans emploi, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi quel que soit le type de contrat". Par exemple, CDD, CDI, contrats à temps partiel ou temps plein.

<sup>4</sup> Les catégories B et C correspondent aux personnes qui ont eu une activité réduite, mais doivent poursuivre leur recherche d'emploi ; la catégorie D concerne les personnes sans activité, mais indisponibles (formation, maladie) ; la catégorie E concerne les personnes dotées d'un emploi précaire, en recherche d'emploi, mais non tenues d'effectuer des démarches actives

### 3. Des résidents, parfois distants des emplois locaux

Si une commune dispose de 100 emplois de cadres et que, seulement 80 cadres vivent dans cette commune, 80 cadres qui n'occupent d'ailleurs pas nécessairement ces emplois-là, c'est qu'elle aurait une légitimité à en accueillir davantage, si elle était suffisamment attractive. Cet indicateur d'attractivité résidentielle, ciblé sur les cadres, a été calculé sur trois communes, dont les données étaient disponibles.



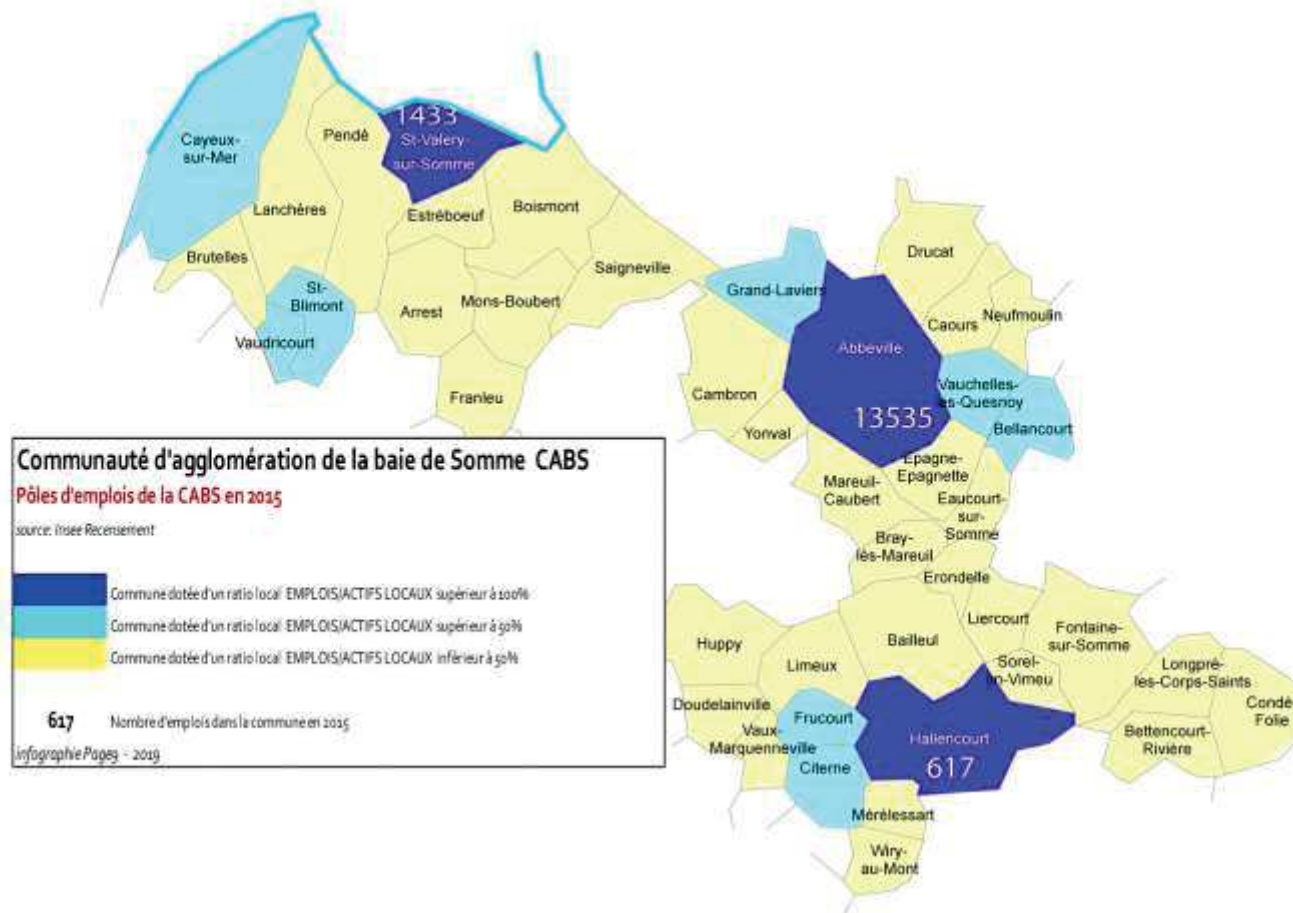
Source : analyse sur données Insee 2015 issues du RGP Insee

Ces trois situations sont différentes. On remarque un **déficit de population logée, par rapport aux emplois cadres, à Abbeville**. A Saint-Valery-sur-Somme, le déficit est moindre, tandis qu'à Cayeux-sur-Mer, c'est l'inverse, il y a plus de cadres résidents que d'emplois locaux de cadres. Chez les ouvriers et employés, il n'y a pas de déficit à Cayeux-sur-Mer, mais il y en a, à Abbeville, et, surtout, à Saint-Valery-sur-Somme, soit une insuffisance de l'offre ou de l'attractivité, pour cette catégorie d'actifs. Chez les professions intermédiaires, enfin, pas de déficit à Cayeux-sur-Mer, mais à Saint-Valery-sur-Somme et, surtout, à Abbeville. Ceci établit une mesure des quantités et des catégories de populations à reconquérir. A Abbeville, le déficit de professions intermédiaires se chiffre par centaines de ménages, à Saint-Valery-sur-Somme, le déficit chez les employés et ouvriers, par dizaines. **A Abbeville, enfin, c'est près de 650 cadres, qui manquent à l'appel.**

## 4. Trois pôles d'emplois dans la CABS

Trois communes disposent d'un ratio emplois locaux/population active, supérieur à 1. Elles sont donc offeuses d'emplois « excédentaires ». Il s'agit de *Saint-Valery-Sur-Somme*, *Hallencourt* et *Abbeville*. *Cayeux-sur-Mer*, *Vaudricourt*, *Vauchelles-les-Quesnoy* et d'autres communes (voir cartographie ci-contre) disposent aussi, d'emplois locaux, avec un ratio « emplois locaux/actifs » situé entre 50% et 100%. Les autres communes n'ont pas d'emplois locaux en nombre

suffisant ou significatif (moins de la moitié des actifs), on y trouve aussi des communes-dortoirs, quasiment sans emploi.



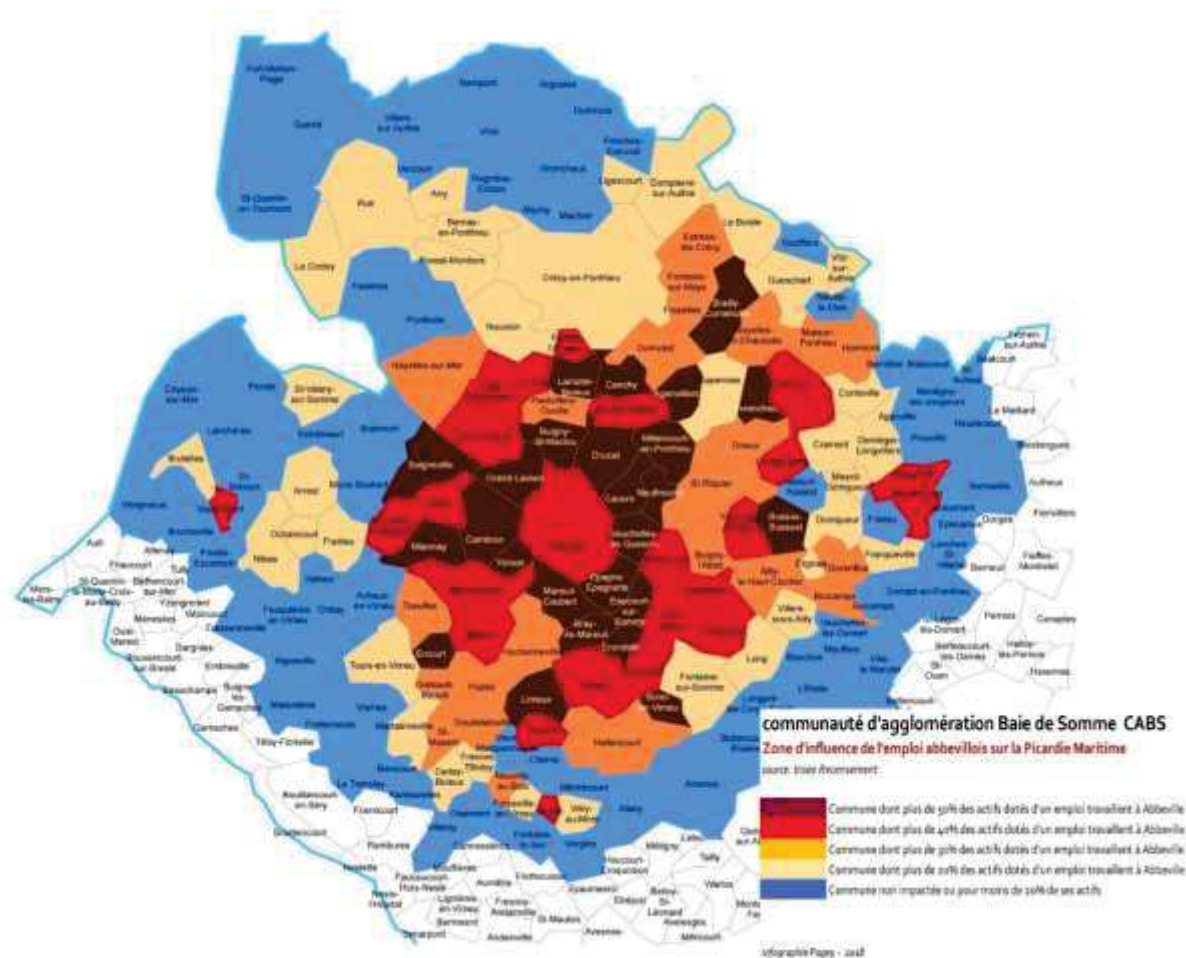
Source : analyse et infographie Page9 sur données Insee 2015

## 5. L'emploi Abbevillois, un impact majeur sur la Picardie Maritime

Source : analyse des migrations professionnelles journalières des actifs résidents vers Abbeville et infographie Page9 sur fichier détail Insee 2015

La zone d'emploi<sup>5</sup> d'Abbeville est étendue, mais elle ne décrit pas la polarisation de la ville-centre.

Nous avons dressé ici la carte des impacts communaux de l'emploi abbevillois (**seulement abbevillois**), afin de délimiter la trace et la forme de cet impact. Nous y découvrons que la première couronne abbevilloise est davantage impactée qu'Abbeville, elle-même. La seconde est impactée à plus de 40% et s'élargit, particulièrement vers le Nord, Nord-Est. L'impact à plus de 30% concerne une grande partie de l'arrondissement, sauf en bordure de Bresle, sur le littoral Nord de la Baie et, à l'approche de Flixecourt. On retrouve ici un territoire d'impact fondamentalement différent de celui de la CABS, mais beaucoup plus large.



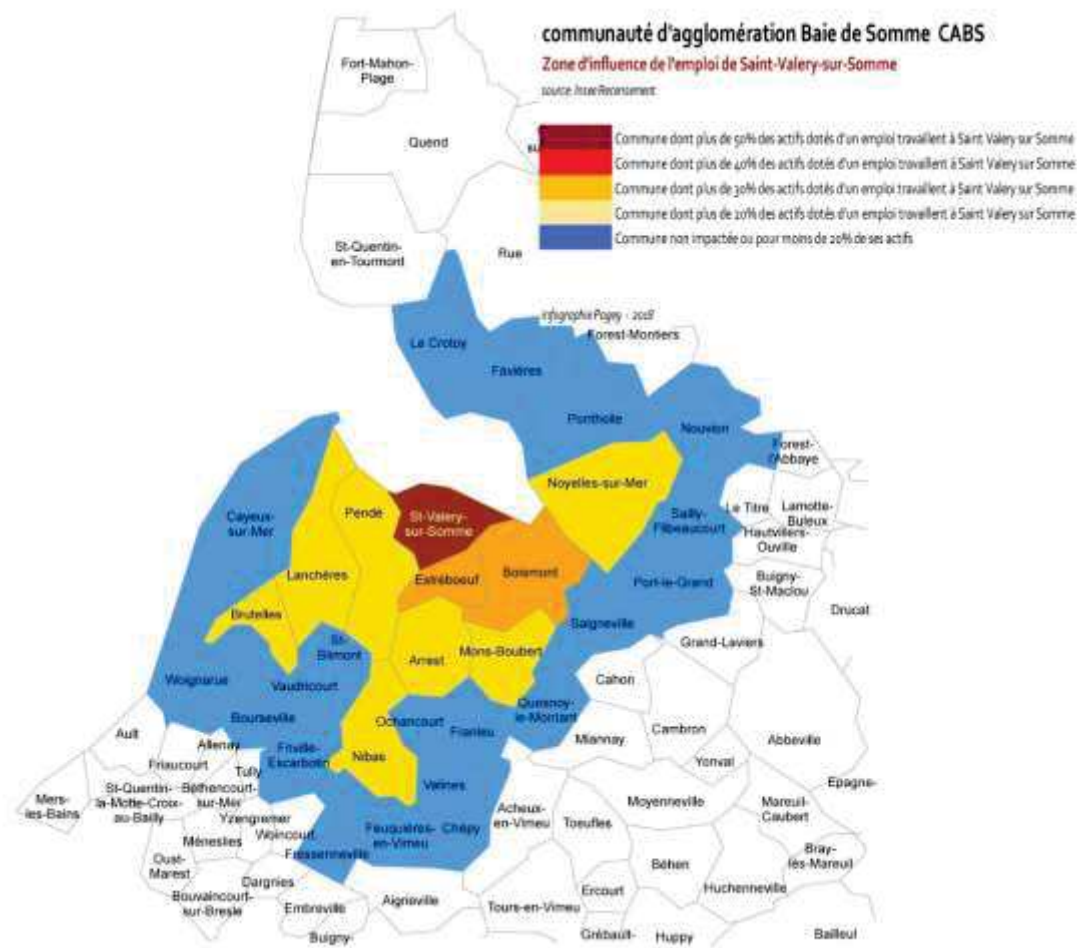
<sup>5</sup> Zone d'emploi Insee = espace géographique formé par les communes dans lesquelles la plupart des actifs résident et travaillent



## 6. L'emploi de Saint-Valery-sur-Somme, une polarité locale pour le Sud de la baie

Source : analyse des migrations professionnelles journalières des actifs résidents vers Saint Valery sur Somme et infographie Page9 sur fichier détail Insee 2015

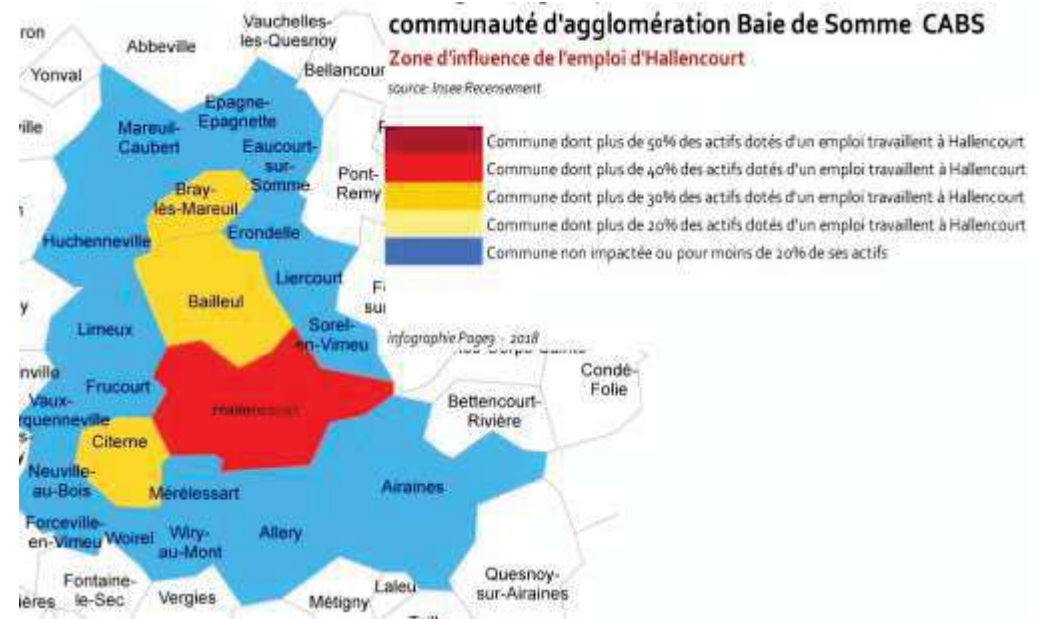
Pour *Saint-Valery-sur-Somme*, le territoire d'impact est plus réduit. Il n'atteint pas *Cayeux*, significativement. Il touche, par contre une couronne Sud à 30% au moins, ainsi que *Boismont* et *Estréboeuf*, limitrophes.



## 7. L'emploi d'Hallencourt, une polarité rurale autour d'une entreprise familiale

Enfin, celui d'Hallencourt montre également une influence périphérique restreinte. Les emplois d'Hallencourt profitent avant tout à ses propres habitants.

Source : analyse des migrations professionnelles journalières des actifs résidents vers Hallencourt et infographie Page9 sur fichier détail Insee 2015



## Conclusion

L'emploi local, point faible relatif de la CABS, est un point fort de son potentiel développement. Il devrait permettre un accueil plus important des populations. Au lieu de cela, la périurbanisation large de ces dernières années a placé les navetteurs d'Abbeville de plus en plus loin de leur lieu de travail, tandis que nombre d'Abbeillois sont eux-mêmes navetteurs vers Amiens. La CABS dispose pourtant de 3 pôles d'emplois locaux, qui logent insuffisamment leurs employés, soit par défaut d'attractivité résidentielle, soit par défaut d'offre accessible.

Ces écarts sont pénalisants pour la CABS, qui accueille, forme, guérit, séduit, parfois, mais ne fidélise pas suffisamment.

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for 'SLOW' is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# LE PARC DES LOGEMENTS DE LA BAIE DE SOMME

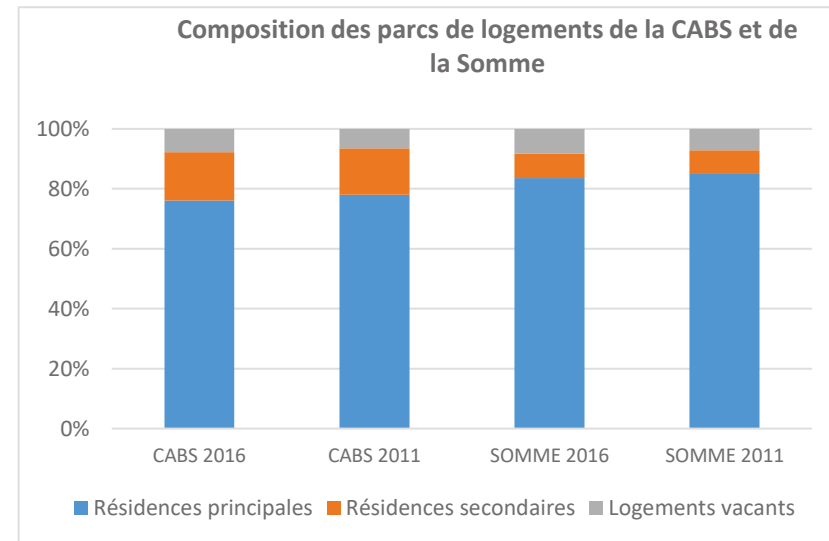
Le parc des logements comprend les résidences principales, celles dans lesquelles vivent les ménages, les résidences secondaires ou occasionnelles et les logements vacants.

## 1. Composition du parc de logements

L'équation de l'agglomération est la suivante en 2016.

Répartition des parcs de logements de la CABS et de la Somme	CABS 2016	CABS 2011	Somme 2016	Somme 2011
Résidences principales	22220	22109	248358	241451
Résidences secondaires	4705	4381	24092	22336
Logements vacants	2287	1851	24644	20354
<b>Total logements</b>	<b>29212</b>	<b>28341</b>	<b>297094</b>	<b>284142</b>

Source : INSEE 2016



Si le taux de vacance est proche de 8% (7,8% pour la CABS et 8,3% pour le Département), le taux de résidences secondaires diffère sensiblement (16,1% pour la CABS et 8,1% pour le Département). Cette différence est logique, dans une agglomération qui dispose d'un littoral d'une telle attractivité. Toutefois, les résidences secondaires (4 705 en 2016), se concentrent principalement à *Cayeux-sur-Mer*.

Ces résultats établissent que la vacance aurait progressé de plus de 400 unités dans la CABS en 5 ans, de plus de 4000 dans la Somme. La part de la vacance inhérente au parc principal n'est pas connue, puisque vacant, un logement peut devenir soit principal, soit secondaire. Mais, on peut imaginer que le retrait du parc secondaire, laisserait un taux de vacance apparent sensiblement plus élevé.

## 2. Composition du parc secondaire

Le parc secondaire est ainsi réparti :

Le parc secondaire de la CABS Source Insee 2016	Parc secondaire	Taux de parc secondaire dans la commune	Part du parc secondaire de la CABS
Cayeux-sur-Mer	2139	59%	45%
Saint-Valéry-sur-Somme	946	44%	20%
Estréboeuf	249	69%	5%
Lanchères	259	38%	5%
Pendé	116	18%	2%
Longpré-les-Corps-Saints	114	13%	2%
Autres communes	882		19%
<b>TOTAL</b>	<b>4705</b>		<b>100%</b>

Source : insee 2016

Six communes regroupent 80% de l'offre de logements secondaires, dont presque la moitié à *Cayeux-sur-Mer*. Cette offre n'est pas neutre, dans le PLH. Il s'agit d'un parc résidentiel conçu ou transformé pour être occupé à titre secondaire. Il est régulièrement mutable en résidence principale et constitue, donc, une offre nouvelle non programmable en cas de retrait. A l'inverse, lorsque ce produit progresse, il impacte le marché immobilier, en important d'autres prix et d'autres pressions, qui ne tiennent pas compte des besoins locaux. Il est, ainsi, difficile de se loger à Saint-Valery-sur-Somme, lorsqu'on a obtenu un premier CDD dans l'hôtellerie-restauration, puisque la demande touristique crée l'envol régulier des prix des petits appartements.

Notons, enfin, que la CABS compte deux territoires différents de résidences secondaires : le littoral, d'une part, et les communes de *Longpré-les-Corps-Saints*, *Condé-Folie*, *Fontaine-sur-Somme*, dans l'arrière-pays.

Le parc secondaire préoccupe également le PLH, lorsqu'il entre en concurrence avec l'habitat des habitants permanents sur le marché immobilier ou lorsqu'il complique l'accès à l'hébergement des saisonniers. Il constitue, également, aux dires de certains élus, un mode de renouvellement du parc immobilier, voire un apport économique par les dépenses ordinaires sur le territoire et par le télétravail développé par certaines personnes, hors des lieux habituels de regroupement.

### 3. Un parc vacant significatif et problématique

Le **parc vacant** reprend **2 287** unités en 2016. En proportion, il est du même ordre que celui de la Somme (7,8% des logements, contre 8,3% pour la Somme). Mais, ce taux connaît des variations très importantes, entre communes et quartiers de la CABS, et il est rapporté au total des logements du territoire, qui comprend le parc secondaire, dont le statut au recensement peut être sujet à arbitrage.



Chaussée Marcadé à Abbeville – 2019

La vacance atteindrait, ainsi, près de **17% du parc du Centre-Ville d'Abbeville, selon l'Insee** (recensement progressif 2016 publié en juin 2019), soit **plus de 650 habitations**. On pourrait ainsi imaginer qu'il y a 300 habitants, en plein cœur de la Ville-Centre.

Elle dépasse 10%, dans plusieurs autres sites<sup>6</sup> :

- *Abbeville - La Gare-Rouvroy-La Portelette ; Arrest ; Bailleul ; Bray-les-Mareuil ; Brutelles ; Citerne ; Fontaine-sur-Somme ; Frucourt*

A l'inverse, elle est étonnamment basse, inférieure à 2,5% à :

- *Abbeville - Ponthieu-Bagatelle ; Caours ; Erondelle ; Estréboeuf ; Saint-Valéry-sur-Somme.*

*Saint-Valéry-sur-Somme* détient le score le plus bas, avec 1,7%, soit 34 habitations, ce qui trahit assurément, un marché immobilier local, particulièrement tendu, dans lequel, tous les produits, y compris l'ancien, trouvent preneur.

<sup>6</sup> Voir en annexe, le détail des quartiers Iris Insee d'Abbeville. L'Insee a défini des quartiers Iris différents pour Abbeville, comme pour les autres villes de plus de 5000 habitants, en France. Au nombre de 8, ces quartiers disposent souvent de données statistiques accessibles, ce qui permet d'affiner l'analyse.

## A. Un concept à éclaircir

**Le thème de la vacance est important** pour la mise en place d'une politique de l'habitat.

Le concept de vacance reste très contesté par les élus, notamment dans les villes, parce qu'il n'est pas la représentation de la réalité, telle qu'elle est ressentie. Nombre de vacants sont **indisponibles à la vente, voire à l'occupation** (habitat dégradé). Nombre de vacants instantanés sont en cours de transfert ou d'occupation. Ils seront remplacés par d'autres vacants instantanés, l'année suivante.

L'Insee recense **toutes les vacances**, même quand elles sont temporaires (exemple : hébergement en EHPAD), dès lors qu'une même personne ne peut pas être recensée deux fois, pour occuper un même logement. Il en va de même des logements livrés et non encore occupés, même si tout le programme est vendu, chez le notaire. La vacance de l'Insee cumule donc des situations commerciales très différentes, entre le logement « en passe d'être loué ou occupé » et celui qui a atteint un tel niveau de dégradation qu'il ne peut plus l'être.

La taxation sur la vacance ne permet pas de développer un décompte suffisant. La **TLV** (taxe sur les logements vacants) **ne s'applique pas à Abbeville** (la liste d'application est fixée par décret pour les communes de plus de 50 000 habitants, dont le marché est tendu). La **THLV** (Taxe d'habitation sur la vacance), quant à elle, **n'est applicable qu'aux logements vacants depuis plus de 2 ans, consécutifs, au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année d'imposition, pour lesquels une occupation de plus de 90 jours dans l'année n'est pas enregistrée, pour lesquels la vacance est involontaire** (le propriétaire n'a pas échoué à relouer), et **pour lesquels des travaux importants (plus de 25% de la valeur du logement) ne doivent pas être envisagés**. Ces éléments limitent considérablement la liste des logements éligibles.

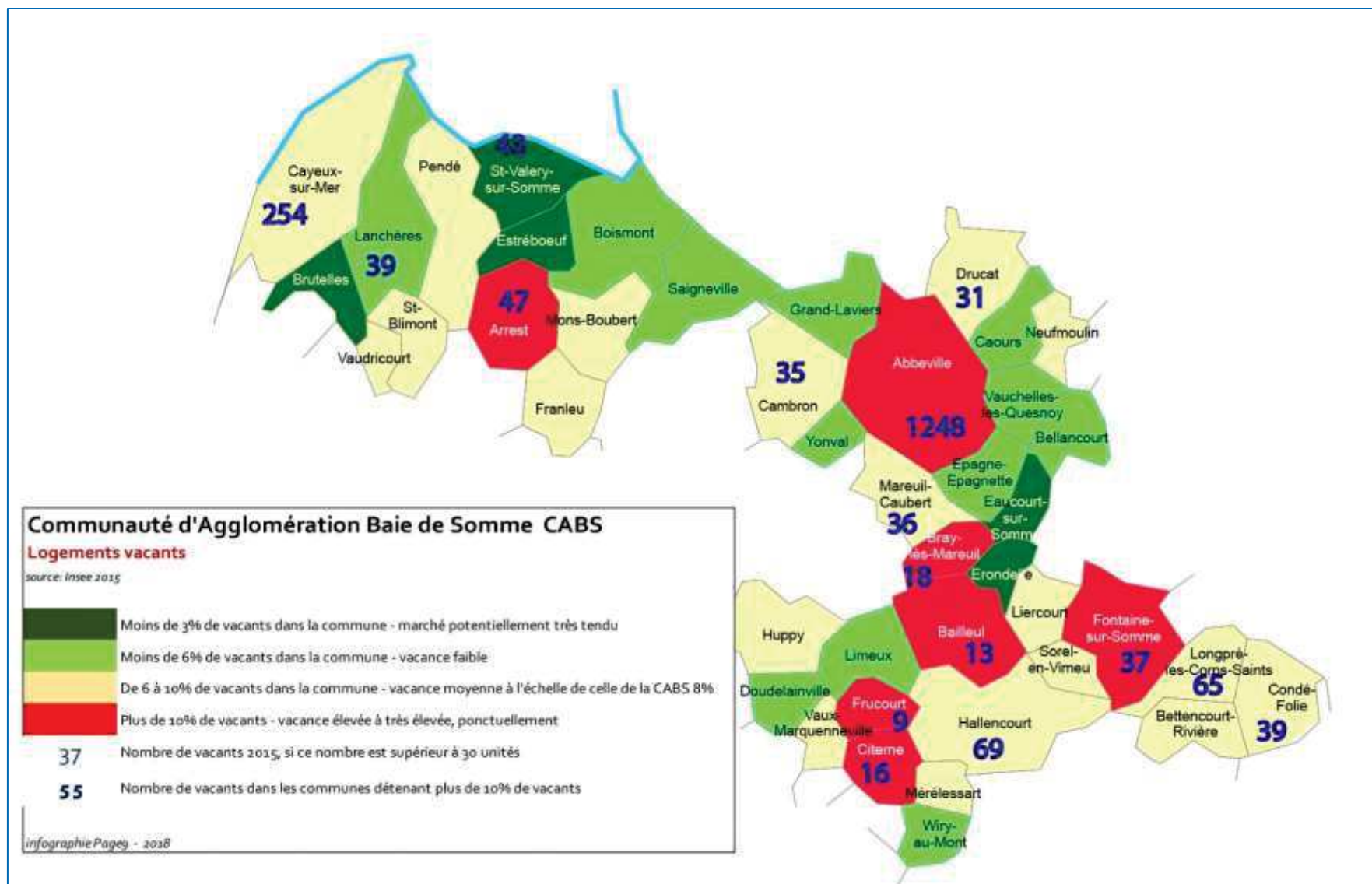
## B. Un enjeu pour la plupart des centres urbains

La vacance concerne régulièrement, le parc le plus ancien, voire le parc dégradé. Elle agit, parfois, comme une **gangrène dans les vieux îlots**, avec un enchaînement (vacance – dégradation – division d'immeuble – vacance ...). Elle **dévitale les centres** des villes et des villages et entraîne avec elle, le départ des commerces et des services de proximité. Elle est un **potentiel foncier** de fort enjeu, à l'heure où l'urbanisation nouvelle doit être économe des espaces non bâtis et où les infrastructures et équipements ne demandent qu'à fonctionner. Le traitement de la vacance demande **de l'abnégation, de la stratégie et de l'énergie**. Il n'est pas toujours plus cher que la mobilisation d'espace libre pour construire, si on est prêt à sévir contre ceux qui l'organisent. Cette thématique doit donc être approfondie et croisée avec les thématiques de l'action foncière, de l'attractivité résidentielle, de la lutte contre l'habitat indigne, de la programmation du logement et de l'amélioration de l'habitat. La mobilisation contre la vacance et le logement indigne mobilise tout le monde. Dans la réalité, le traitement frontal et finalisé est rarissime et les stigmates se perpétuent.

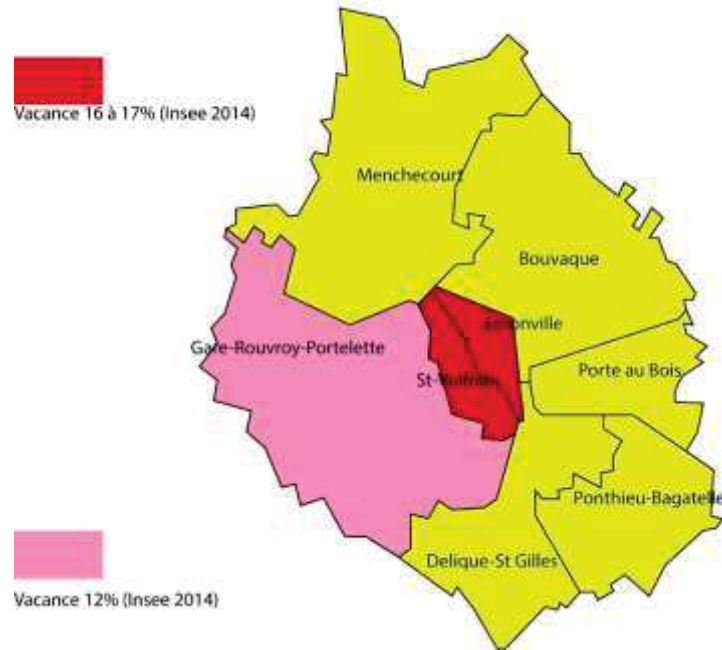
En 2016, la vacance continuerait de progresser, à **2 287 unités** (selon Insee), soit plus de 20% d'augmentation en 5 ans. **Ce chiffre représente une vingtaine d'années de programmation de logements !**

La carte, ci-dessous, montre les communes les plus touchées (en rouge), ainsi que celles qui le sont le moins (en vert). En vert foncé, apparaissent même des communes, dont le taux de vacance est inférieur à 3%, ce qui peut signifier une forte tension du marché. Ces communes, peu ou pas concernées par la vacance, se situent plutôt vers le littoral, ou en première couronne abbeilloise. On retrouve des poches de vacance assez importante, au Sud de la CABS et à Cayeux-sur-Mer, commune dans la moyenne Abbeilloise, mais recensant, malgré sa position littorale, plus de 250 vacants.





### C. Des quartiers centraux d'Abbeville, plus touchés



Ci-contre, le schéma des quartiers Iris d'Abbeville. Ces quartiers, déterminés par l'Insee, concernent les communes de plus de 5000 habitants, dans lesquels sont formées des entités géographiques d'environ 2000 habitants. Certaines données statistiques sont disponibles pour ces entités, ce qui permet de mener des analyses mieux géolocalisées.

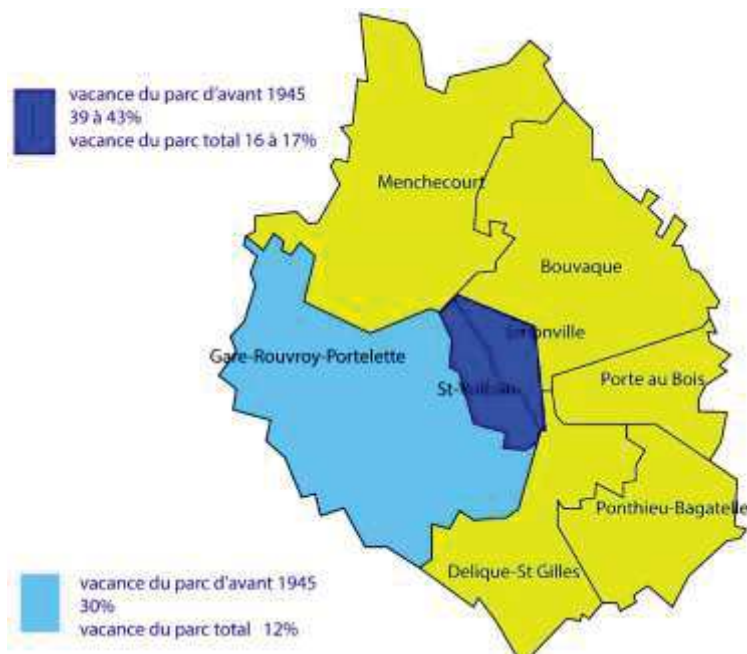
Ci-contre, la carte des Iris d'Abbeville montre, la répartition de ces quartiers et, parmi eux, les quartiers repris en rouge (Emonville et Saint-Vulfran), les plus touchés par la vacance, selon les données qui suivent, en rose (Gare-Rouvroy-Portelette), également touché à 12%.

#### Par quartier Iris d'Abbeville

Vacance à Abbeville Analyse Pageg sur fichier détail logement de 2014 - Insee	Nombre de logements (Résidences principales + secondaires + vacants)	Nombre de vacants	Taux de vacance
Emonville	1824	312	17%
St Vulfran	2096	345	16%
Gare-Rouvroy-Portelette	2035	238	12%
Menchecourt	858	40	5%
Bouvaque	1957	140	7%
Porte au Bois	1356	54	4%
Delique-Saint-Gilles	1661	58	3%
Ponthieu-Bagatelle	429	8	2%
<b>Total Abbeville</b>	<b>12218</b>	<b>1195</b>	<b>10%</b>

Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

Le fichier détail logement de l'Insee (2014) contient la description de 12 218 logements, parmi lesquels 10 861 sont des résidences principales, 1 195 sont vacants et 162 sont des logements secondaires ou occasionnels. Par îlot, la répartition de cette vacance Insee, montre des concentrations nettes et inquiétantes, dans les quartiers centraux (*Emonville* et *Saint-Vulfran*) et dans le quartier Gare.



### Par âge des immeubles concernés

Cette analyse fait apparaître plusieurs concentrations relatives de la vacance :

- La première concerne **les immeubles construits avant 1919 et entre 1919 et 1945**, avec **40% à 60% de vacance de plus** que la vacance moyenne abbeilloise, principalement à *Emonville* et *Saint-Vulfran*, mais aussi au *Faubourg de la Bouvaque*, au moins pour les immeubles construits entre 1919 et 1945.
- La seconde concerne **certaines immeubles construits entre 1945 et 1970**, parmi lesquels on retrouve la reconstruction d'*Abbeville*, au centre de la commune. *Emonville* et *Saint-Vulfran* se partageraient ainsi **270 logements vacants**. Dans les autres quartiers, les concentrations sont moindres ou moyennes.
- La troisième concerne les **3 quartiers Emonville – Saint-Vulfran et Gare-Rouvroy-Portelette**, pour des logements livrés après les années 70. Plus finement, il s'agit de logements livrés entre 1970 et 2005, à *Emonville* et dans le quartier *Gare-Rouvroy-Portelette*, ainsi que, dans ce dernier quartier, de logements livrés en 2008-2009 (date de la dernière crise économique majeure et des dernières opérations de défiscalisation de type « Finaxiome » ou « Akerys »).

Vacance Abbeville Analyse Page9 sur fichier détail logement de 2014 - Insee	Vacants sur constructions d'avant 1919	Vacants sur constructions de 1919 à 1945	Vacants sur constructions de 1946 à 1970	Vacants sur constructions d'après 1970	Total vacance Insee
Emonville	58	61	87	106	312
St Vulfran	55	79	175	36	345
Gare-Rouvroy-Portelette	32	69	54	83	238
Menhecourt	7	9	15	9	40
Bouvaque	20	47	34	39	140
Porte au Bois	0	9	35	10	54
Delique-Saint-Gilles	12	3	11	32	58
Ponthieu-Bagatelle	0	4	0	4	8
<b>Total Abbeville</b>	<b>184</b>	<b>281</b>	<b>411</b>	<b>319</b>	<b>1195</b>

Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

Vacance Abbeville Analyse Page9 sur fichier détail logement de 2014 - Insee	Taux représentatif de la vacance sur constructions d'avant 1919	Taux représentatif de la vacance sur constructions de 1919 à 1945	Taux représentatif de la vacance sur constructions de 1946 à 1970	Taux représentatif de la vacance sur constructions d'après 1970	Taux représentatif de la vacance dans le quartier
Emonville	20%	23%	17%	14%	17%
St Vulfran	20%	19%	17%	10%	16%
Gare-Rouvroy-Portelette	10%	14%	10%	14%	12%
Menhecourt	9%	7%	5%	3%	5%
Bouvaque	11%	19%	5%	5%	7%
Porte au Bois	Non significatif	8%	5%	2%	4%
Delique-Saint-Gilles	12%	3%	4%	Non significatif	3%
Ponthieu-Bagatelle	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	2%
<b>Total Abbeville</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>

Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

### Par taille de logement

Vacance Abbeville Analyse Page9 sur fichier détail logement de 2014 - Insee	Moins de 40 m <sup>2</sup>	De 40 à 80 m <sup>2</sup>	De 80 à 120 m <sup>2</sup>	Plus de 120 m <sup>2</sup>	Total logements
Emonville	120	110	81	0	321
St Vulfran	55	183	86	21	345
Gare-Rouvroy-Portelette	42	115	60	21	238
Menhecourt	0	31	6	3	40
Bouvaque	32	80	9	19	140
Porte au Bois	12	17	26	0	55
Delique-Saint-Gilles	9	35	8	6	58
Ponthieu-Bagatelle	0	8	0	0	8
<b>Total Abbeville</b>	<b>270</b>	<b>579</b>	<b>276</b>	<b>70</b>	<b>1195</b>

Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

Le fichier détail logement de l'Insee (2014) contient la description de **1 195 logements vacants**, parmi lesquels 270 sont des logements de moins de 40 m<sup>2</sup> et 70 sont des logements de plus de 120 m<sup>2</sup>.

Vacance Abbeville Analyse Page9 sur fichier détail logement de 2014 - Insee	Moins de 40 m <sup>2</sup>	De 40 à 80 m <sup>2</sup>	De 80 à 120 m <sup>2</sup>	Plus de 120 m <sup>2</sup>	Total logements
Emonville	28%	13%	18%	0%	18%
St Vulfran	18%	16%	17%	15%	16%
Gare-Rouvroy-Portelette	19%	11%	9%	16%	12%
Menchecourt	0%	7%	2%	3%	5%
Bouvaque	20%	9%	1%	14%	7%
Porte au Bois	15%	2%	6%	0%	4%
Delique-Saint-Gilles	6%	4%	2%	8%	3%
Ponthieu-Bagatelle	Non significatif	6%	0%	0%	NS
Total Abbeville	19%	9%	7%	9%	10%

Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

On peut constater une **nette concentration de la vacance des très petits logements** (moins de 40 m<sup>2</sup>). Ces logements subissent, généralement, de fortes rotations et peuvent contenir des indicateurs de dégradation, ou d'usure, plus lourds. Dans les quartiers, c'est *Emonville*, qui retient l'attention, avec près de 30% de vacants, parmi ces logements. *Bouvaque*, *Saint-Vulfran*, *Gare* et *Porte au Bois*, connaissant, également des concentrations plus élevées. On constate, également de mauvais résultats pour les autres tailles de logements, dans les trois premiers quartiers centraux. Les logements des autres tailles semblent mieux préservés de la vacance (40 à 80m<sup>2</sup> et 80 à 120m<sup>2</sup>), sauf dans les trois premiers quartiers centraux.

## 4. Indignité – Insalubrité – Indécence

Ces termes génériques sont régulièrement utilisés pour désigner le logement qui pose un problème de forte dégradation et qui constitue, aux yeux de tous, un cadre de vie anormal.

### A. Le logement insalubre

Le **logement insalubre** relève du Code de la Santé Publique, depuis près de 50 ans (Loi Vivien). Un logement insalubre est impropre à l'habitat, parce qu'il est dangereux pour la santé ou pour la vie même des occupants. L'insalubrité n'existe que lorsqu'elle est établie par les services de l'Etat (Agence Régionale de Santé – ARS), sur le fondement d'une cotation conforme qui consigne suffisamment d'éléments et d'indices convergents. Un logement insalubre doit faire l'objet d'une intervention du propriétaire, par arrêté du Préfet, son insalubrité peut être considérée comme irrémédiable (réhabiliter coûterait plus cher que reconstruire) ou comme remédiable (les travaux peuvent être entrepris pour mettre fin à l'insalubrité). Lorsque la cotation d'insalubrité n'est pas atteinte, c'est au maire ou au délégué des pouvoirs de police d'intervenir pour faire respecter le Règlement Sanitaire Départemental. Un logement vacant n'est jamais déclaré insalubre dans la pratique, puisqu'il n'est pas occupé.

## B. Le logement décent

Le **logement décent** doit également préserver le locataire quant à sa santé et à sa sécurité, il doit aussi être doté d'équipements et de caractéristiques suffisantes (surface habitable minimum et conformité des équipements). Il doit assurer le clos et le couvert, sans infiltration ou pénétration des eaux de ruissellement. Il doit être équipé d'éléments conformes aux normes et en bon état d'usage et doit disposer d'un éclairage naturel suffisant et d'une ouverture à l'air libre. Sa surface habitable dépasse 9 m<sup>2</sup>. Il doit enfin, disposer d'un système d'évacuation des eaux usées avec siphon, d'un coin cuisine avec raccordement eau chaude-eau froide, d'un sanitaire avec WC séparé, d'une installation de toilette avec baignoire ou douche, d'une installation de chauffage avec évacuation des produits de combustion et d'une installation électrique permettant l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants. Le juge d'instance peut être saisi des manquements et contraindre le bailleur à la réalisation de travaux. Le permis de louer permet d'opposer un refus administratif de location pour un logement mis à la location, mais il ne s'impose pas en cas de renouvellement ou de reconduction du bail. Depuis la Loi ALUR de 2014, le constat d'indécence permet également à la CAF de suspendre le paiement des aides au logement versées au propriétaire, tant que les travaux ne sont pas réalisés. Ce principe, encore lentement mis en œuvre, fonctionne surtout sur signalement, ce qui peut placer le locataire dans une position délicate, s'il ne se sent pas libre de négocier un autre habitat.

## C. Le logement indigne

L'**habitat indigne** constitue plutôt un concept regroupant les habitats impropres à l'usage, en raison de la salubrité, de la sécurité des occupants, mais aussi de l'insuffisance de leurs équipements et des autres manquements de l'indécence. La lutte contre l'habitat indigne est une priorité, relayée par les instances de chaque département. Elle repose encore trop souvent sur les seuls signalements des professionnels (essentiellement, les travailleurs sociaux). Ces signalements peuvent donner lieu à des interventions ponctuelles des propriétaires ou à des relogements. La lutte contre l'habitat indigne se mène rarement de front, car le concept n'est pas acquis. Nombre d'acteurs considèrent encore que rapporter ces situations relève de la délation.

Il ne faut pas omettre, de surcroît, les situations d'indignité de toutes natures dans l'habitat privé des propriétaires occupants, qui ne permettent pas, à l'évidence, d'enclencher les mesures citées plus haut, mais qui ne sont pas rares et trahissent l'accentuation de la pauvreté courante.

## D. Evaluer la cible de l'indignité

En utilisant la source Insee et le fichier détail 2014 (dernier disponible), on obtient des données précises relatives aux logements, non équipés de salles de bains ou de baignoire/douche, ce qui constitue un indicateur d'indignité probable.

On trouve **400 logements** à *Abbeville*, répartis comme suit, (par définition, ces logements sont occupés) :

Défaillance sanitaire à Abbeville	Vacants	Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire Hlm	Autres situations	Total Défaillance Sanitaire	Total logements	Taux de défaillance sanitaire
Emonville	21	28	47	0	9	104	1824	5,7%
Saint-Vulfran	46	9	41	0	0	97	2096	4,6%
La Gare-Rouvroy-La Portelette	6	29	4	9	3	52	2035	2,6%
Menhecourt	0	12	3	1	0	16	858	1,9%

Bouvacque	3	37	10	0	4	54	1957	2,8%
Porte au Bois	6	8	3	20	4	41	1356	3,0%
Delicque-Saint-Gilles	3	8	0	6	3	20	1661	1,2%
Ponthieu-Bagatelle	0	4	0	11	0	15	429	3,5%
<b>Abbeville</b>	<b>85</b>	<b>135</b>	<b>108</b>	<b>47</b>	<b>23</b>	<b>399</b>	<b>12216</b>	<b>3,3</b>

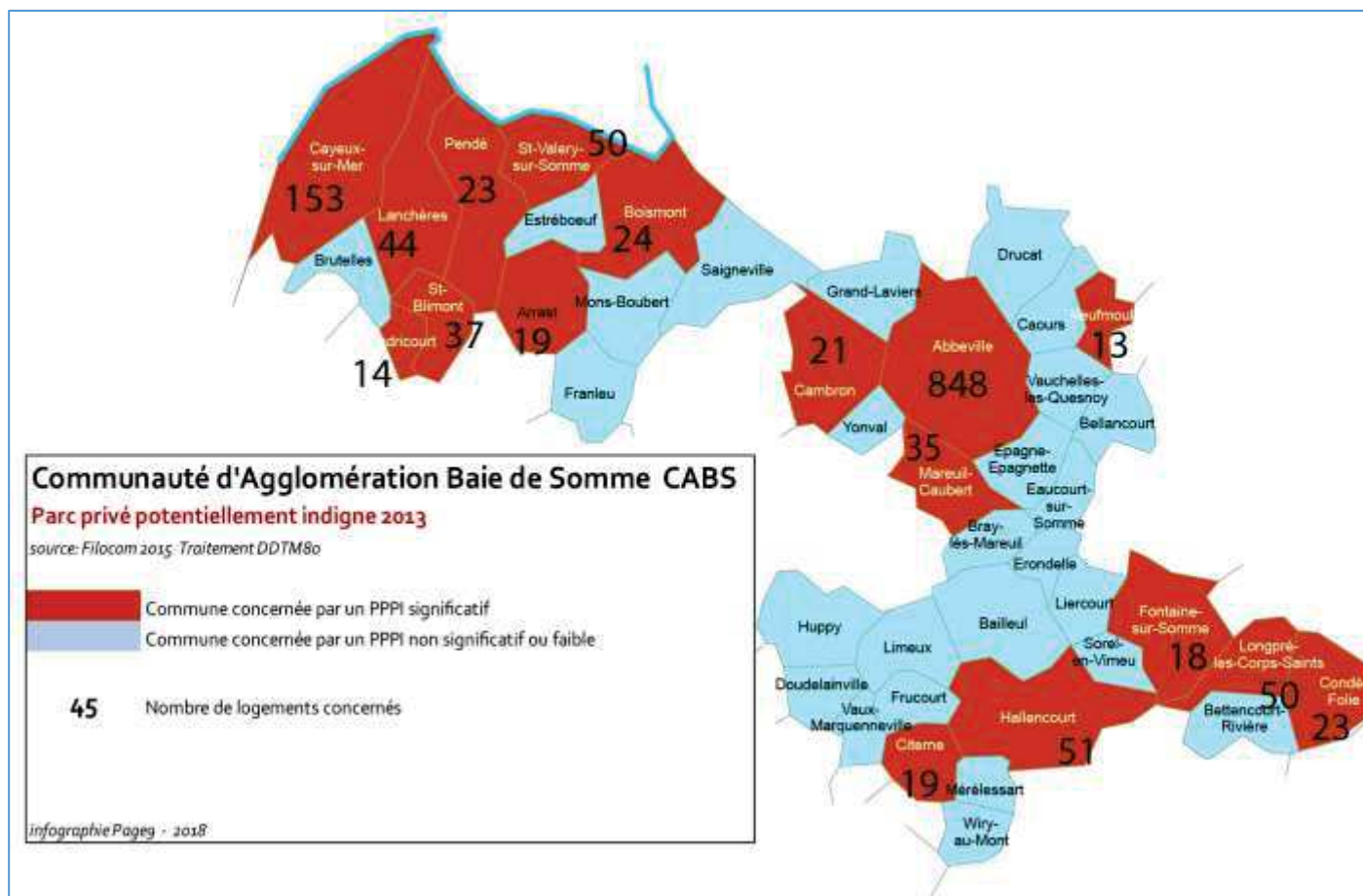
Source : Analyse sur fichier détail logement par Iris – Insee 2014

Cet indicateur sous-évalue<sup>7</sup>, sensiblement, les défaillances sanitaires (absence de baignoire ou douche ou équipement positionné dans une pièce non adéquate), mais il permet de dimensionner le phénomène dans la Ville et en fonction des statuts d'occupation des logements. On remarque qu'il touche 1/3 des propriétaires occupants et plus du 1/4 des locataires privés, ainsi que 20% des vacants. **Les quartiers du Centre-Ville (Emonville et Saint-Vulfran) sont, par ailleurs, nettement plus impactés que les autres, et particulièrement dans le locatif privé.**

L'Etat a, également, mis en place, un indicateur qui croise les données de la DDFiP) sur les revenus des occupants et les classements cadastraux des logements, censés être représentatifs des niveaux de confort. Cette analyse reste muette sur les territoires de faible dénombrement, au titre du secret statistique, mais permet d'évaluer les potentiels d'indignité dans les autres (parc privé potentiellement indigne = PPPI).

<sup>7</sup> La visite régulière de résidences principales nous montre que nombre de ces équipements (baignoire ou douche) existent, mais ne fonctionnent plus ou ne sont plus accessibles.





Le parc privé potentiellement indigne concerne largement Abbeville, mais il touche également nombre de communes rurales, dans des proportions significatives, notamment en Baie de Somme et dans les communes rurales du Sud.

Selon les données étudiées par la DDTM80 (sur la base d'extractions du fichier foncier et de la donne fiscale DGFIP, les 6 sections cadastrales reprises ci-dessus regrouperaient **422 logements potentiellement indignes à Abbeville**).





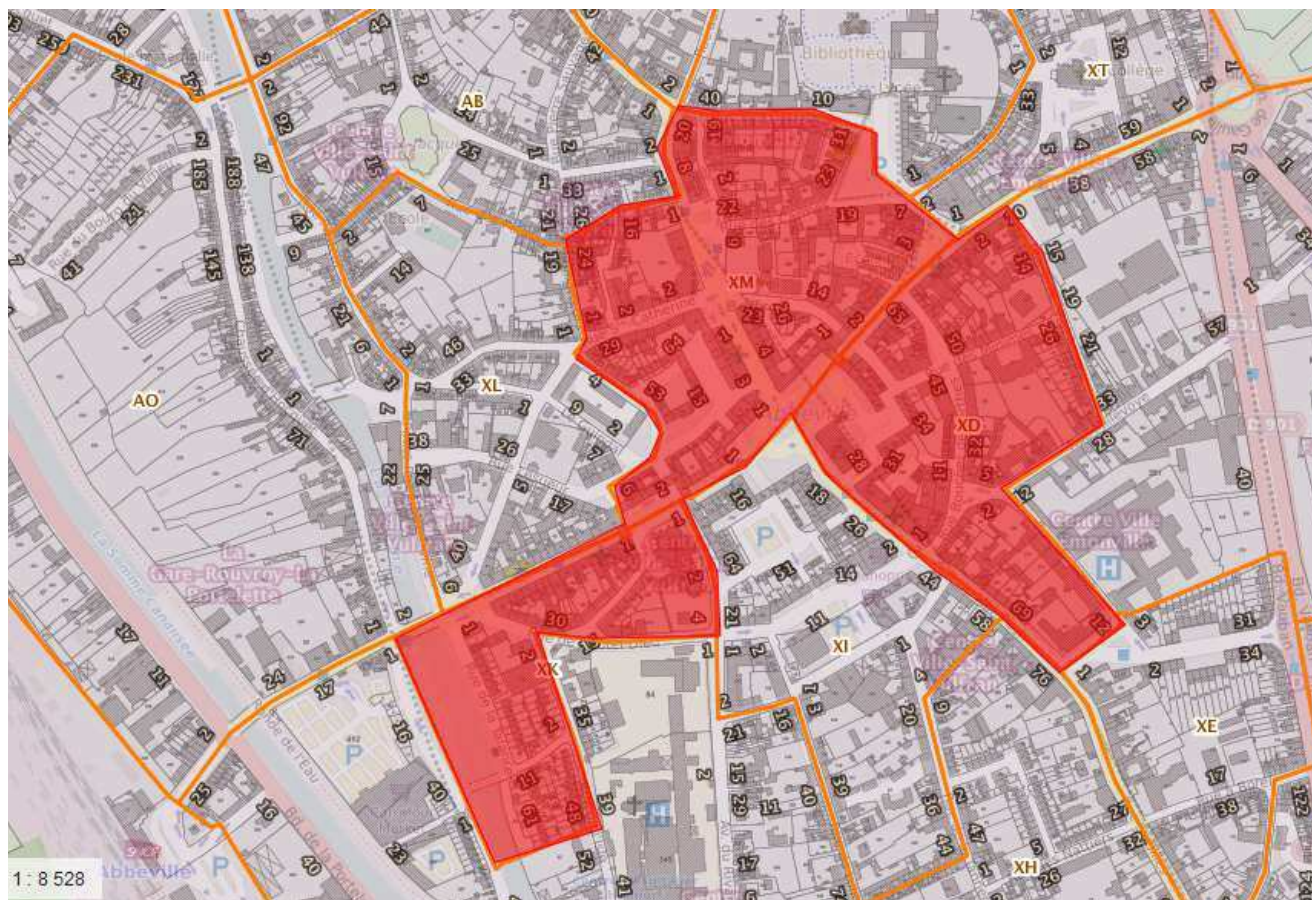


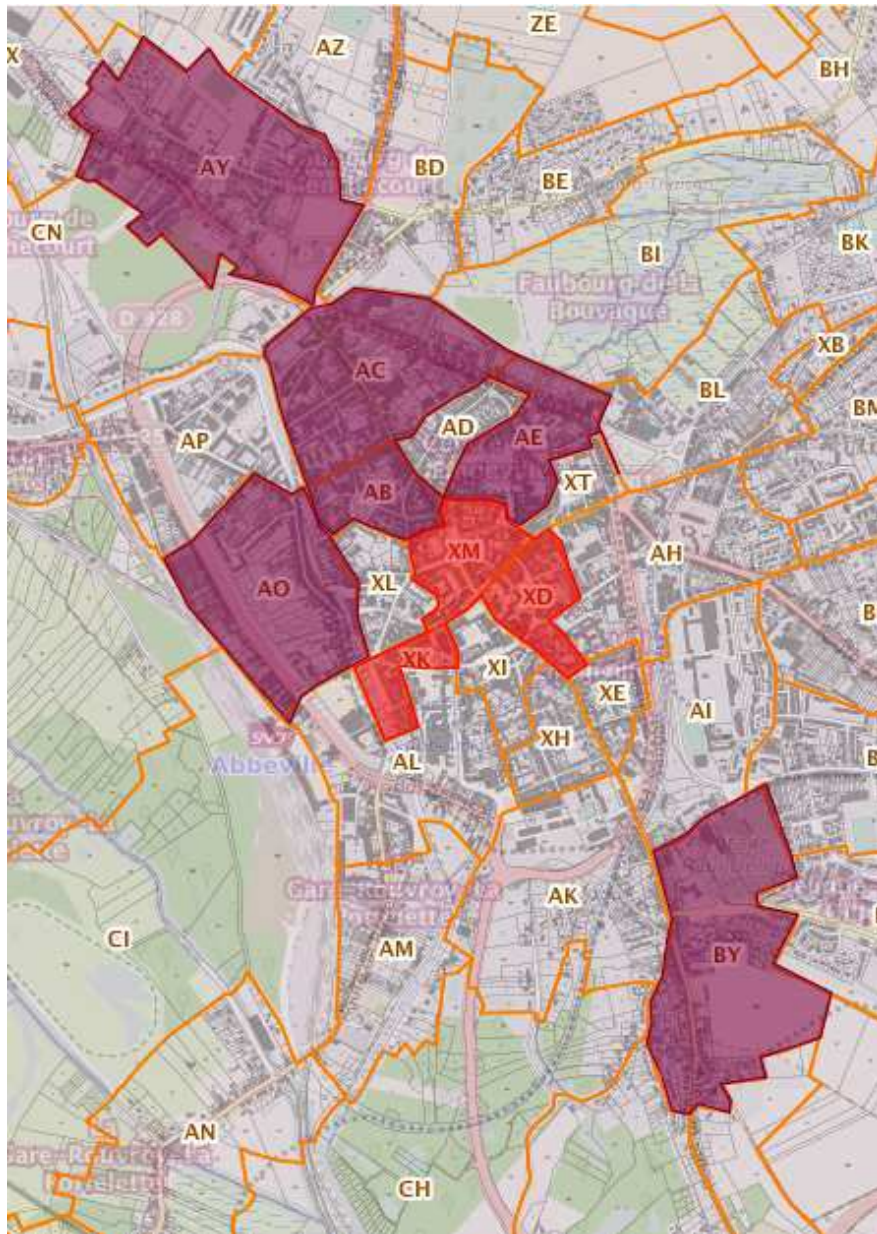
### Sections cadastrales abbeilloises les plus concernées par les copropriétés potentiellement en difficulté

Source DDTM80 sur le fondement des données déclaratives relatives aux copropriétés sur Abbeville

Le centre d'Abbeville reconstruit, comporte un grand nombre de copropriétés, parmi lesquelles beaucoup n'auraient pas subi de travaux de grosses réparations ou d'améliorations significatives, depuis l'origine.

On retrouve ici les sections cadastrales qui les contiennent et qui accueillent, également, des commerces et services en rez-de-chaussée. Cet ensemble est un cœur de cible pour l'étude menée dans le cadre d'Action Cœur de Ville, au titre de l'Opération de Revitalisation Territoriale d'Abbeville en 2019.





Fusion des sections cadastrales abbeilloises présentant, a priori, le plus grand nombre de logements privés nécessitant des travaux Source DDTM80

Au global, le périmètre qui suit présente la fusion des quartiers abbeillois dans lesquels le besoin d'une action coordonnée en faveur de la remise à niveau de l'habitat privé se ferait le plus sentir.

## Conclusion

Le parc de logements de la CABS intègre des résidences secondaires en nombre. Celles-ci sont à la mesure de l'attractivité du littoral et des étangs de la Somme, dans l'arrière-pays. Elles favorisent le développement économique et l'image résidentielle locale, mais peuvent gêner les processus de déploiement de logements abordables, ce qui constitue un frein considérable à la vie résidentielle et à l'installation des jeunes et des saisonniers.

La part de logements vacants dans le parc principal est préoccupante<sup>8</sup>. Elle touche lourdement la CABS, jusqu'à annihiler (ou presque) les efforts de construction, que chacun pensait voués à l'installation de nouveaux ménages.

Enfin, l'indignité concerne plusieurs centaines de logements, ce qui est potentiellement suffisant, pour que des dispositions soient prises pour inciter à changer, puis contraindre. Les centres des villes et bourgs, les îlots de la reconstruction à Abbeville, sont concernés, y compris en statut de copropriété.

La mutation des parcs vacants et indignes représente un enjeu pour le territoire, en ce qu'elle constitue un réservoir important de recyclage immobilier volontariste, un défi d'image et une réponse immédiate aux difficultés de constructibilité recensées dans divers sites.

<sup>8</sup> Elle est aussi contestable dans la mesure où la définition de la vacance reste imprécise et dans la mesure où sa comptabilisation officielle n'est pas faite (hors des photographies Insee successives).



Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# FAMILLES - REVENUS

## 1. Les familles de la CABS

La CABS représente (population des ménages 2015 – source Insee) **8,7% de la population de la Somme.**

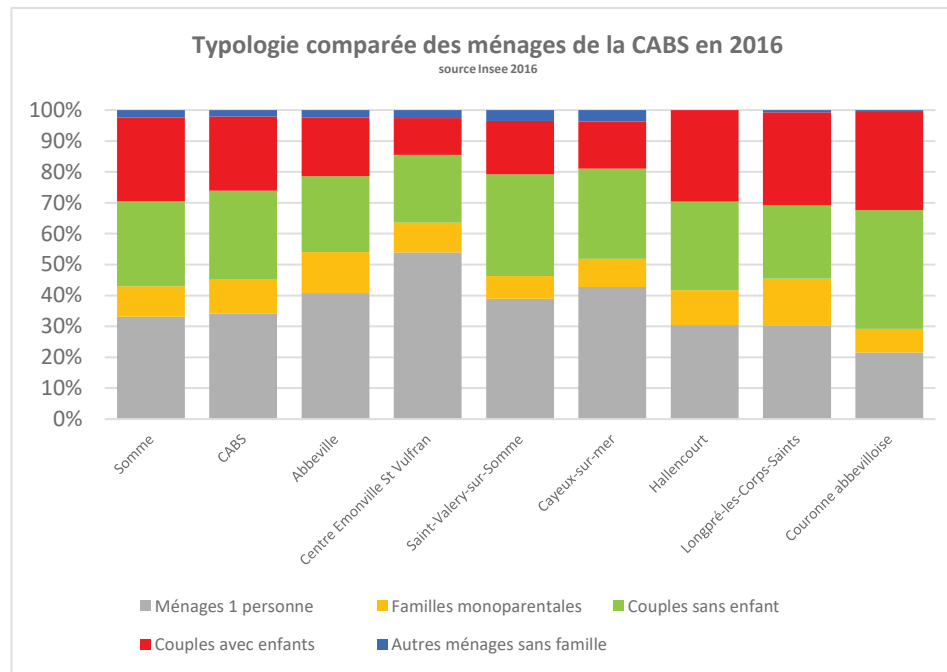
La partition de cette population entre les formes suivantes<sup>9</sup> : Ménages d’une personne - Ménages avec famille - Couples sans enfant - Couples avec enfant(s) - Familles monoparentales - Ménages sans enfant , détermine, à la fois les conditions de vie et les besoins en logements.

Elle est la suivante :

Typologie comparée des ménages de la CABS en 2016	Ménages 1 personne	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages autres sans famille	Total ménages
Somme	82329	24468	68393	67323	5848	248360
CABS	7609	2422	6396	5350	4601	22236
Abbeville	4455	1451	2671	2079	264	10922
Centre Emonville Saint Vulfran	1744	314	708	387	82	3236
Saint-Valery-sur-Somme	457	86	386	203	41	1174
Cayeux-sur-mer	520	110	355	185	45	1215
Hallencourt	180	67	170	175	0	591
Longpré-les-Corps-Saints	212	105	166	210	5	699
Couronne abbeilloise	462	165	825	683	14	2150

Source Insee 2016 par commune et par Iris

<sup>9</sup> Une famille comprend, au minimum 2 personnes, elle est constituée: soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale). Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. Source : définition Insee



La typologie de la CABS n'est pas très éloignée de celle de la Somme, avec, néanmoins, plus de ménages d'une personne (250 de plus, en proportion) et de couples sans enfant (230 de plus, en proportion). La CABS accueille, également, plus de familles monoparentales (environ 200 de plus, en proportion).

Mais les composantes géographiques de la CABS montrent des **distorsions importantes** :

- *Abbeville* compte **plus de ménages de 1 personne** (notamment dans son centre *Emonville-Saint-Vulfran*<sup>10</sup>, où ils sont plus de 50%) et **nettement plus de familles monoparentales**.
- *Saint-Valery-sur-Somme* et *Cayeux-sur-mer* comptent également nombre de personnes seules et de couples sans enfants
- *Longpré-les-Corps-Saints* et *Hallencourt* accueillent, quant à eux, plus de couples avec enfants que la moyenne CABS, avec, en sus, pour *Longpré-les-Corps-Saints*, une plus grande proportion de familles monoparentales.

- La couronne abbeilloise, constituée de *Drucat*, *Grand-Laviers*, *Cambron*, *Yonval*, *Mareuil-Caubert*, *Epagne-Epagnette*, *Vauchelles-les-Quesnoy* et *Caours*, accueillent des ménages avec enfants, pour plus de 30% de leur population et consacrent ainsi le mouvement de périurbanisation familiale que l'on connaît, mais, cette même couronne abbeilloise compte également le plus grand nombre de couples sans enfant (près de 40%), ce qui qualifie le vieillissement de cette périurbanisation et l'occupation importante de grands logements sous-occupés en périphérie abbeilloise.

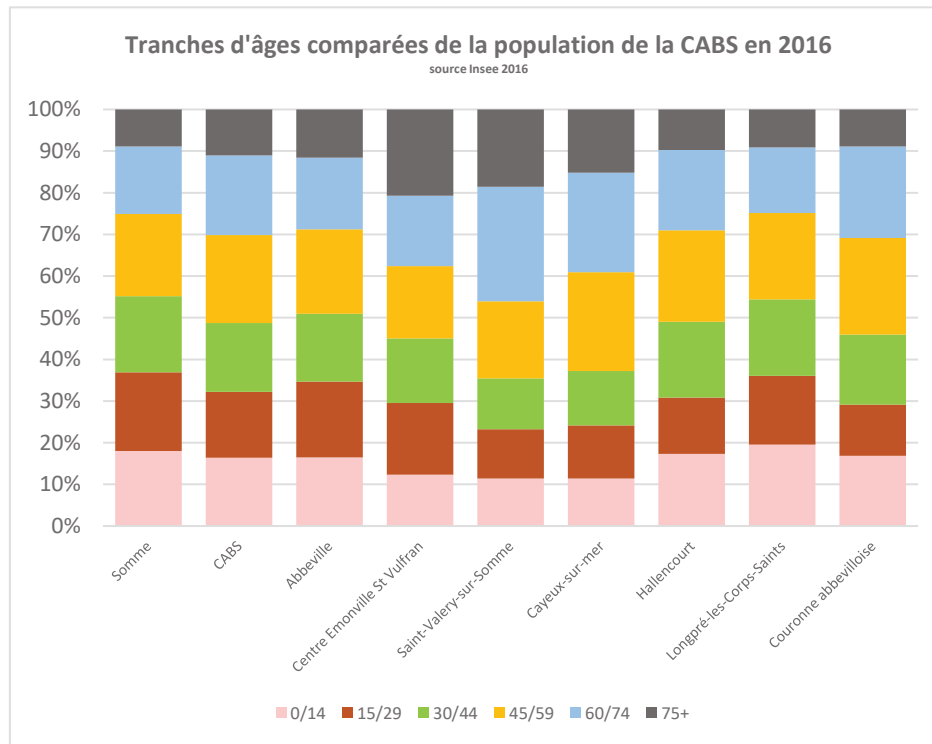
L'ensemble de ces résultats illustre **une forme de spécialisation des communes** et des quartiers à travers la typologie des ménages résidents. Il nous rappelle, également, que la mixité sociale connaît d'autres indicateurs que les revenus et qu'il devrait être possible de construire un projet habitat, en tenant compte de ces déséquilibres.

<sup>10</sup> Emonville et Saint-Vulfran sont les 2 quartiers Iris Insee qui forment le cœur d'Abbeville, ils accueillent, en 2016, près de 30% des ménages abbeillois



Tranches d'âges comparées des populations de la CABS en 2016	Population des 0/14 ans	Population des 15/29 ans	Population des 30/44 ans	Population des 45/59 ans	Population des 60/74 ans	Population des 75 ans et plus
Somme	103278	107934	104906	112846	92667	51113
CABS	8123	7829	8200	10472	9461	5490
Abbeville	3819	4230	3779	4716	3996	2691
Centre Emonville Saint Vulfran	746	1036	936	1048	1020	1250
Saint-Valery-sur-Somme	292	304	312	475	704	475
Cayeux-sur-mer	284	318	324	591	596	378
Hallencourt	233	181	244	295	259	131
Longpré-les-Corps-Saints	324	273	305	343	261	151
Couronne abbeilloise	862	531	861	1188	1124	457

Source Insee 2016 par commune et par Iris



La population de la CABS est plus âgée que celle de la Somme. Il y a près de 5 points d'écart pour les 0/44 ans, notamment dus à une insuffisance des 15/44 ans. Si cette situation peut s'expliquer, en partie, en raison de la faible proportion d'études longues positionnées à Abbeville, elle reste anormale pour la tranche d'âges 30/44 ans, eu égard au nombre d'emplois offerts localement. Une forte distorsion affecte également le centre-ville, doté de plus de 20% de population âgée de plus de 75 ans. On devine une évolution en ce sens dans les villes du littoral, avec plus de 45% de plus de 60 ans.

Il est également significatif de constater que la couronne abbeilloise, qui a accueilli une partie de la périurbanisation abbeilloise, dépasse déjà 30% de population âgée de plus de 60 ans, soit plus que la moyenne de la Somme. La faiblesse de la présence familiale classique apparaît ici comme un présage de vieillissement durable, qui ne pourrait être réparé que par l'émergence d'une nouvelle attractivité résidentielle. C'est le sens du besoin d'une politique qualitative affirmée.

## 2. Les revenus des ménages de la CABS

Cette thématique intéresse le Programme Local de l'Habitat, puisqu'elle est **un des indicateurs utiles de la mesure de la mixité sociale**, d'une part, et puisqu'elle concerne, également, **les accessibilités aux aides financières** à l'habitat privé ou à l'entrée dans l'habitat social, soumises à des plafonds de ressources.

### A. Définitions

Les revenus des ménages sont disponibles par quartiles et déciles, selon la taille des échantillons choisis.

- Un revenu de 10 000€ pour un 1<sup>er</sup> quartile, signifie que ¼ des ménages du territoire considéré gagne moins de 10 000€.
- Un revenu de 18 000€ pour une médiane (ou 2<sup>ème</sup> quartile), signifie que ½ des ménages du territoire considéré gagne moins de 18 000 €.
- Un revenu de 6 000€ pour un 1<sup>er</sup> décile signifie que 10% des ménages du territoire considéré gagne moins de 6 000 €.
- Un revenu de 35 000€ pour un 8<sup>ème</sup> décile signifie que 80% des ménages du territoire considéré gagne moins de 35 000 €.

Les revenus de ménages sont établis par unité de consommation et par foyer fiscal<sup>11</sup>.

- On compte 1 UC pour le premier adulte
- On compte 0,5 UC pour les autres membres du ménage de plus de 14 ans
- On compte 0,3 UC pour les moins de 14 ans
- Un couple avec 3 enfants en bas âge, compte donc pour  $1+0,5+0,3+0,3+0,3 = 2,4$  UC

Les revenus par UC sont disponibles en tant que revenus déclarés ou en tant que revenus disponibles.

- Les revenus déclarés sont les revenus avant impôt et avant prestations sociales.
- Les revenus disponibles sont les revenus après impôt et prestations sociales.

Le pouvoir de réajustement des prestations sociales et de l'impôt est assez significatif, pour les bas revenus, on trouve donc, dans ce cas, revenus disponibles > revenus déclarés.

### B. Les revenus des ménages sur le territoire

On retrouvera, ci-dessous, un pointage du quartile 1 et de la médiane pour les ménages de l'agglomération, par commune, par Iris et par QPV. Le secret statistique ne permet pas la diffusion des quartiles, quand la population est moindre.

Nous avons identifié les entités, dans lesquelles :

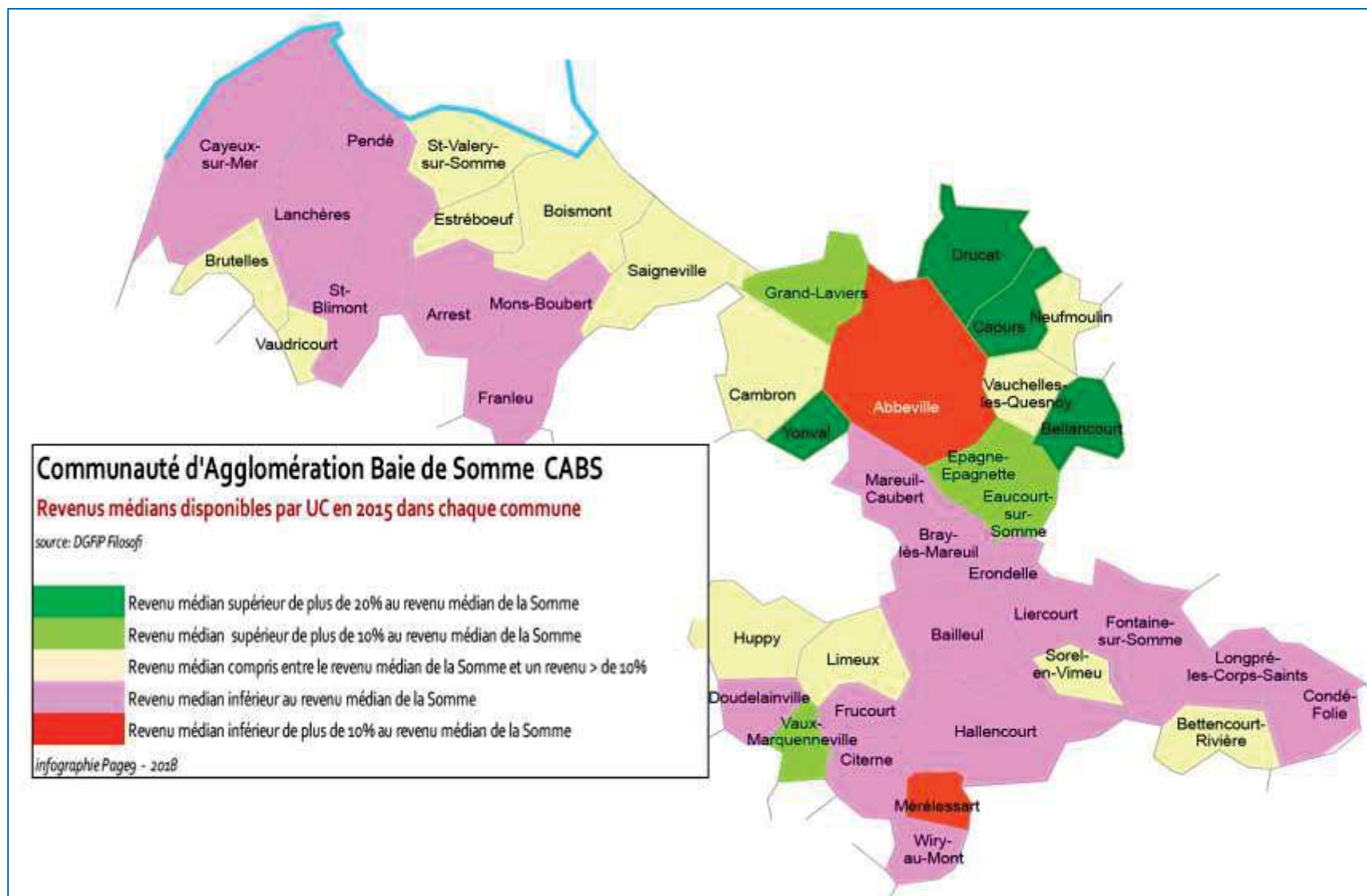
- Les revenus, mesurés à la médiane sont **supérieurs de plus de 20% à la moyenne de la CABS** : 7 communes sont concernées.

<sup>11</sup> Un foyer fiscal diffère d'un ménage, notamment, lorsqu'un couple déclare ses impôts séparément, ou lorsque des enfants logés le font.

- Les revenus, mesurés à la médiane sont **inférieurs de plus de 20% à la moyenne de la CABS** : les 3 QPV sont concernés, ainsi que 2 quartiers Iris (La Porte au Bois et Delique-Saint-Gilles).
- Les revenus, mesurés au 1<sup>er</sup> quartile sont **supérieurs de plus de 20% à la moyenne de la CABS** : 1 commune concernée Saint-Valery-sur-Somme.
- Les revenus, mesurés au 1<sup>er</sup> quartile sont **inférieurs de plus de 20% à la moyenne de la CABS** : les 3 QPV sont concernés, ainsi que 4 quartiers Iris (La Porte au Bois ; Delique-Saint-Gilles ; Faubourg de Menchecourt ; Faubourg de la Bouvaque) et la ville d'Abbeville, dans son entier. Toutefois, la mesure des revenus disponibles (après reprise des prestations sociales) ne retient que les 2 Iris et les 3 QPV comme pour la médiane.

Les quartiers IRIS INSEE d'ABBEVILLE





<b>Communes de l'agglomération de la Baie de Somme</b> <i>Revenus par UC déclarés et dispo selon DGFIP en 2014, par quartiers QPV, Iris et Communes</i>	Déclaré 1Q	Déclaré Médiane	Dispo 1er Q	Dispo Médiane
<b>ABBEVILLE</b>	8136	15612	11784	16524
<i>QPV Soleil Levant</i>	2158	6194	8552	11256
<i>QPV Espérance</i>	2918	8706	9143	12464
<i>QPV Argilières</i>	5796	10220	10208	13742
<i>Centre Ville Emonville</i>	11414	18424	13391	18291
<i>Centre Ville-Saint Vulfran</i>	10282	17256	13040	17540
<i>La Gare-Rouvroy-La Portelette</i>	9546	15736	12500	16658
<i>Faubourg de Menchecourt</i>	8498	15044	12199	16292
<i>aubourg de la Bouvaque</i>	8748	17738	12238	18253
<i>La Porte au Bois</i>	3536	12136	9572	13971
<i>Delique-Saint Gilles</i>	5051	12747	10491	14843

La notion de revenu des ménages par UC va revenir fréquemment comme un indicateur de fragilité sociale. Il est certes insuffisant, mais c'est l'une des seules données disponibles. Le premier quartile définit le plafond de ressources du premier quart de population. On aperçoit des « poches de pauvreté » créées dans les QPV (ces quartiers sont QPV pour cette raison) et dans certains Iris comme « La Porte au Bois » et « Delique-Saint-Gilles ».

Cette situation de ségrégation spatiale manifeste est le fruit d'une politique de programmation de l'habitat peu soucieuse de mixité sociale, aujourd'hui transférée aux collectivités au travers de l'exercice imposé du PLH.

On remarquera aussi que les revenus déclarés sont très différents des revenus disponibles, cette différence étant le résultat des politiques sociales nationales, qui viennent compenser et adoucir les situations de pauvreté.

Au final, il faut constater qu'à Abbeville, **les revenus sont faibles partout, y compris au Centre-Ville**, ce qui accrédite la thèse d'un appauvrissement progressif, qui fracturerait la population entre ceux qui doivent rester ou qui doivent venir et ceux qui peuvent partir. C'est cette situation inacceptable qu'il faut, aujourd'hui, combattre.

Communes de l'agglomération de la Baie de Somme	Déclaré 1Q	Déclaré Médiane	Dispo 1er Q	Dispo Médiane
ARREST		18274		18865
BAILLEUL		18260		18785
BELLANCOURT		23734		24315
BETTENCOURT-RIVIERE		18260		19405
BOISMONT		19046		19283
BRAY LES MAREUIL		17572		17876
BRUTELLES		18410		19525
CAMBRON		20444		20420
CAOURS		24540		23365
CAYEUX SUR MER	10892	17533	13223	17792
CITERNE		18654		18235
CONDE-FOLIE		18478		18857
DOUDELAINVILLE		16712		18388
DRUCAT		26014		25077
EAUCOURT SUR SOMME		22440		22201
EPAGNE EPAGNETTE		23372		22197
ERONDELLE		18098		18436
ESTREBOEUF		19864		19423
FONTAINE SUR SOMME		18068		18807

Communes de l'agglomération de la Baie de Somme	Déclaré 1Q	Déclaré Médiane	Dispo 1er Q	Dispo Médiane
FRANLEU		17464		18153
FRUCOURT		17508		18024
GRAND-LAVIERS		22788		22324
HALLENCOURT		17296		17739
HUPPY		20644		20247
LANCHERES		17382		17941
LIERCOURT		17994		18466
LIMEUX		19034		20094
LONGPRE-LES-CORPS-SAINTS		17002		17410
MAREUIL-CAUBERT		18570		18613
MERELESSART		15982		17082
MONS-BOUBERT		18744		18767
NEUFMOULIN		20910		20617
PENDE		17476		17587
SAIGNEVILLE		18974		19388
SAINT-BLIMONT		19112		18960
SAINT-VALERY-SUR-SOMME	14022	20458	15007	20312
SOREL-EN-VIMEU		19026		20270
VAUCHELLES-LES-QUESNOY		20978		20892
VAUDRICOURT		19402		19765
VAUX-MARQUENNEVILLE		21628		22528
WIRY AU MONT		17481		18510
YONVAL		24636		23119

Ces données, disponibles à la commune pour la médiane des revenus par UC, montre quelques écarts pour les communes « hors Abbeville ». En premier lieu, un écart de revenu important avec Abbeville. **Un ménage de Grand-Laviers, Yonval, Drucat ou Caours, gagnerait 50% de plus qu'un ménage abbeillois.**

Parmi toutes ces communes, certaines abritent des ménages dont la médiane des revenus est sensiblement plus faible, à l'image de Pendé ou de Longpré-les-Corps-Saints, de Doudelainville ou de Mérélessart. Ces communes, les plus pauvres au sens du revenu de leurs habitants, sont plus proches des ménages d'Abbeville, à 10 à 15% près.

Les revenus au premier quartile ne sont disponibles que pour Saint-Valery-sur-Somme et Cayeux-sur-Mer. On remarquera que s'ils sont élevés à Saint-Valery, à Cayeux, le premier quartile est du même ordre que dans le centre d'Abbeville.

Communes de l'agglomération de la Baie de Somme <i>Revenus par UC déclarés et dispo selon DGFIP en 2014, par quartiers QPV, Iris et Communes</i>	Déclaré 1Q	Déclaré Médiane	Dispo 1er Q	Dispo Médiane
CA BAIE DE SOMME	11010	17530	13185	17971
CA BAIE DE SOMME -20%	9175	14608	10988	14976
CA BAIE DE SOMME +20%	13212	21036	15822	21565
ARRONDISSEMENT ABBEVILLE	12038	17996	13810	18393
DEPARTEMENT SOMME	12204	18806	14066	19060

La CABS présente des caractéristiques d'occupation sociale **plus nettes** que dans la Somme et que dans l'Arrondissement, elle est donc en position de compter sur les solidarités externes pour faciliter son développement.

Plusieurs communes périphériques bénéficient de l'accueil de ménages plus favorisés, puisque les constructions et extensions y ont été autorisées jusqu'à ce jour.

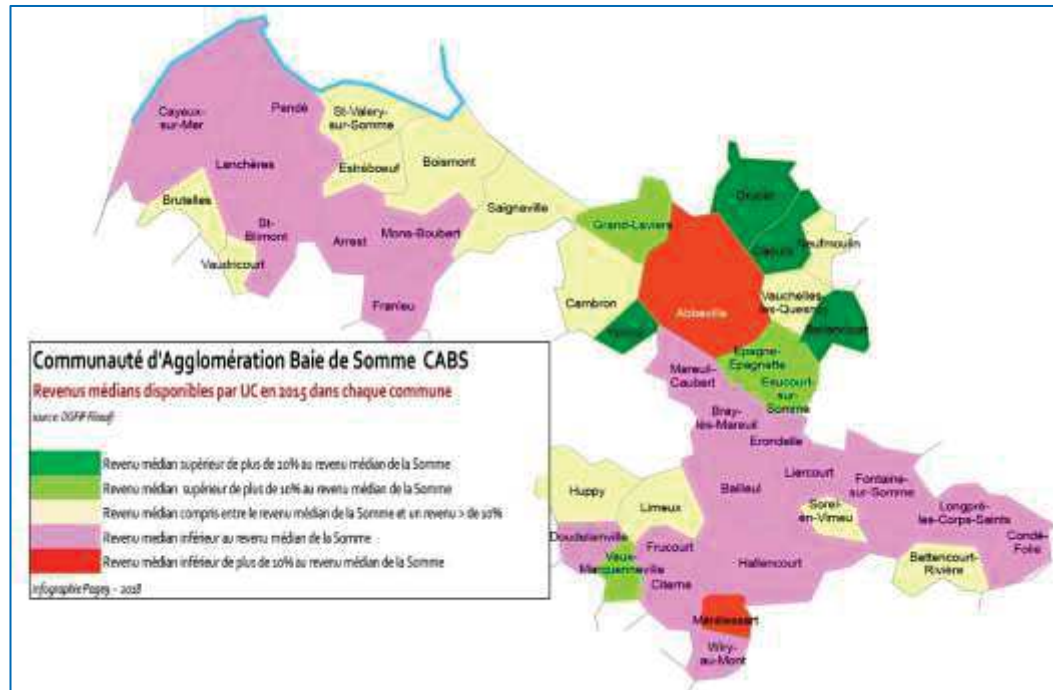
La spécialisation sociale de quartiers étant manifeste, le chemin sera long pour atteindre un nouvel équilibre et ce dernier devra se conquérir à un échelle bien plus large que celle de la CABS.

### 3. Mixité sociale ?

**Les sites de plus grande pauvreté du territoire** sont tous situés sur *Abbeville*. La ville, elle-même peut être considérée comme subissant un écart significatif de revenus, au moins au premier quartile. Deux à quatre quartiers Iris peuvent, également, être signalés, ils contiennent tous des portions de QPV. Ce sont les deux quartiers qui forment le centre-ville (*Emonville* et *Saint-Vulfran*) qui présentent les meilleures médianes de revenus, soit des montants plus proches de ce qu'on trouve, dans les autres communes de la CABS. On remarquera que les **revenus déclarés** sont extrêmement faibles au premier quartile et à la médiane pour les QPV *Soleil Levant* et *Espérance*. Les revenus disponibles correspondants sont nettement supérieurs (ils contiennent les prestations sociales pour les plus modestes, ils sont débités des contributions fiscales pour les autres).

**Hors d'Abbeville**, seule *Mérélessart* présente une médiane disponible inférieure de plus de 10% à la moyenne départementale





La cartographie, rappelée ci-contre, montre bien les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne abbeilloise, à la seule exception de *Mareuil-Caubert*, comme celles qui accueillent les meilleurs revenus, en contraste avec *Abbeville* et ses quartiers. Vers la côte, les résultats restent modestes, de même que vers le Sud, autour d'*Hallencourt*.

Ceci amène à constater une **mixité sociale insuffisante sur l'agglomération**. L'agglomération, en elle-même, n'est pas une agglomération dont les ménages sont aisés, quand on la compare à la Somme ou même à l'arrondissement d'*Abbeville*<sup>12</sup>. Peu de communes peuvent être considérées comme privilégiées, de ce point de vue, malgré l'attractivité indéniable et reconnue des lieux. **La mixité sociale doit donc être recherchée aussi, au-delà de la CABS**, notamment par la création d'un parc locatif social complémentaire. Même si la CABS peut mettre en place une action pour améliorer son accueil et son offre sociale, notamment hors d'*Abbeville*, **il serait particulièrement**

**injustifié qu'elle ait à régler seule**, dans ce cadre territorial restreint, la charge de solidarité en mixité sociale qui incombe, **pour le moins à l'arrondissement**.

Ceci peut également amener à conclure à l'**éligibilité potentielle d'un plus grand nombre de ménages aux dispositifs de soutien financier** en matière d'habitat :

- Éligibilité aux logements locatifs du secteur social
- Éligibilité aux aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les bailleurs

<sup>12</sup> Les revenus comparés des ménages dans la CABS et dans l'arrondissement d'*Abbeville* ou dans la Somme présentent un écart de quelques points en défaveur de la CABS.



## 4. Les prestations sociales au logement

Les familles en difficulté peuvent recourir aux prestations sociales pour assumer leurs charges quotidiennes. En matière de logement, la CAF apporte une aide individualisée qui permet aux accédants à la propriété, comme aux locataires d'alléger ces charges et de réguler la mixité sociale exigée par ailleurs.

### A. L'allocation-logement, une optimisation contraignante !

L'allocation logement est au centre de ce dispositif habitat et peut participer à certains dysfonctionnements. Calculée sur le format  $\text{loyer du logement} + \text{forfait charges}$ , elle suppose que chaque famille va déménager à chaque variation de la taille de la famille, pour optimiser son droit, à savoir un T2 lors de la création du ménage, un T3 à l'arrivée d'un premier enfant, un T4 pour le second, puis, de nouveau un T3 au départ du premier enfant, un T2, au départ du second, etc.. Faute d'agir ainsi, **la famille quitte l'optimisation de ces droits**. Si elle poursuit un parcours résidentiel ascendant, ce qui était le cas de la plupart des familles au moment de la mise en place de l'allocation, elle n'a pas à s'adapter de la sorte. Si elle ne parvient pas à progresser, elle est contrainte à une mobilité résidentielle, **difficile à gérer et à obtenir**, ou elle reste captive d'une situation qui reste coûteuse pour elle. La composition familiale et les revenus définissent une aide au logement. Il faudrait pouvoir, à chaque événement significatif, quant aux droits du ménage (perte ou retour d'emploi, arrivée ou départ d'un enfant, etc.), vérifier l'adéquation : logement (loyers et charges) / confort de la famille / prise en charge allocation-logement, etc., et choisir le logement le plus propice à la situation, ce qui se révèle presque impossible, eu égard à la pression de la demande sociale.

### B. Le chauffage et les aides au logement

**Le chauffage** est devenu, par ailleurs, un sujet de préoccupation **fondamental**. Son coût, auparavant régulé au travers d'une gestion de chauffage collectif, assurée par les bailleurs, a été reporté, dans la quasi-totalité des cas, dans une gestion externe, assurée directement par le fournisseur d'énergie, choisi par le ménage ou par un prestataire collectif choisi pour les ensembles de logements. Ceci a donc déchargé le bailleur de cette fonction, alors que c'est lui qui devrait assumer les performances effectives de son immeuble. Dans nombre de cas, il hésite à proposer des travaux d'économie d'énergie qui lui apportent une meilleure solvabilité des locataires, mais pas de gain immédiat.

Le système APL ne retient qu'un petit forfait pour ces charges, de sorte que :

- **Un logement bien isolé permet au locataire de bénéficier d'une aide au logement optimale, mais coûte (trop) cher au bailleur.** Les réglementations techniques plus récentes (RT2012, notamment) ont obligé les constructeurs à prévoir une isolation et une efficacité énergétique plus importantes. Des contrôles devraient, toutefois, être institués, pour confirmer l'efficacité des dispositifs, la bonne prise en compte par les locataires et mesurer les résultats.
- **Un logement mal isolé génère des charges de chauffage excessives, non prises en compte par l'allocation-logement.** Le locataire pauvre, qui ne peut les assumer, va modifier ses conditions de vie et se mettre en danger sanitaire. Il va, également, dans certains cas, faire appel aux solidarités locales ou départementales (FSL), sur des motifs qui ne sont pas seulement sociaux, mais aussi de difficulté d'usage.

Une partie des bailleurs sociaux a donc perdu cette information, depuis l'individualisation des charges, mais l'application du calcul énergétique conventionnel réalisé sur le bâtiment, permet une approche moyenne des situations. Il serait utile de retrouver cette donnée en engageant une étude plus fine sur la relation

entre les étiquettes énergétiques conventionnelles annoncées par immeuble social, les charges réelles supportées par les locataires, au titre de leurs consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'éclairage et les efforts de travaux collectifs qui permettraient de réduire ces charges résiduelles, voire d'améliorer le confort des locataires à moindre coût. Une telle étude pourrait porter, à titre expérimental sur deux ou trois immeubles mal classés en étiquette énergétique, afin de mesurer, à moindre coût les potentiels d'amélioration et tester les financements possibles, avec le bailleurs (coût inférieur à 20 000€ HT avec diagnostics énergétiques **au logement** inclus).

De ce fait, les discussions sur l'accessibilité des loyers sociaux, après aide au logement, perdent leur signification, dès lors que la performance énergétique du logement dépasse 300 KwhEP/m<sup>2</sup>/an, soit à partir des étiquettes E, F ou G. La consommation potentielle d'énergie y attendrait 5 à 10 fois celle d'un logement RT 2012 !

### C. L'indécence et le versement des aides

Il n'y a pas de « contrôle a priori », de la qualité du logement produit, pour le versement des aides CAF. C'est le profil du ménage occupant qui détermine le droit à l'allocation, en fonction de ses propres caractéristiques. Le bailleur, public ou privé, demandera la subrogation des aides, c'est-à-dire la perception directe de l'aide au logement, pour le compte du locataire, ce qui, avec un ménage très modeste, peut représenter la quasi-totalité du loyer. La CAF doit suspendre ses aides, à la suite d'un signalement vérifié, jusqu'à ce que le bailleur réalise les travaux. Mais, il n'est pas aisé pour un locataire de provoquer ces signalements, notamment avec les bailleurs privés qui auront pu trouver des arrangements particuliers, permettant de brider la parole de ces ménages. **Le permis de louer** permettra d'intervenir **avant** une mise en location. Il constitue, pour les collectivités, en relation avec la CAF, une nouvelle arme préventive de contrôle a priori. Cette démarche externe de contrôle périodique, permettrait de déclencher des processus de remise à niveau.

### D. Le niveau des loyers sociaux

Si le loyer social pratiqué est **plus faible que le loyer de référence du ménage logé**, eu égard à la composition de ce dernier, **le calcul de l'APL se fait sur le loyer pratiqué** et l'aide sera donc moindre. Ainsi, la pratique de loyers bas n'a pas d'autre intérêt objectif que de permettre à des ménages logés de se maintenir dans le logement dans de bonnes conditions de prix, même si leurs revenus ont évolué ou de compenser des charges d'énergie trop lourdes. Sinon, une pratique de loyers bas pénalise le bailleur pour une durée longue (perte de loyers compensables par l'allocation). A l'inverse, si le loyer social pratiqué est plus élevé que le loyer de référence, eu égard à la composition de ce dernier, le calcul de l'APL se fait sur le loyer de référence, l'APL est plafonnée. Dans ces conditions, les locataires subiront directement et entièrement tout défaut d'ajustement de l'APL, lors des hausses de loyer et lors des changements de composition familiale ou lors des changements de revenus.

Les loyers de référence utilisés pour le calcul de l'APL sont les suivants :

Ménage	Loyer plafond zone 3 valeur 2017
Isolé	241,00 €
Couple	292,16 €
Couple ou isolé + 1 pers.	327,59 €
Couple ou isolé + 2 pers.	374,54 €
Couple ou isolé + 3 pers.	421,49 €
Couple ou isolé + 4 pers.	468,44 €
Couple ou isolé + 5 pers.	515,39 €
Couple ou isolé + 6 pers.	562,34 €
Couple ou isolé + 7 pers.	609,29 €

Source : DDTM 80

Pour illustration, un ménage composé d'un couple avec 3 enfants voit son APL calculée sur la base de 421,49€ par mois, si son loyer est supérieur à ce montant (450€, par exemple). Lors du départ d'un premier enfant, l'APL sera calculée sur la base de 374,54€ par mois, et donc, potentiellement réduite, à moins que le ménage ne change de logement, à chaque événement. Le mécanisme, développé dans les années 70, impliquerait donc, pour être optimisé, un parcours résidentiel graduel, difficile à organiser.

Pour illustration, également, un bailleur privé qui accueille un ménage du type « Isolé + 4 enfants », dont les ressources sont quasi-nulles, sait qu'il pourra compter sur une allocation CAF subrogée<sup>13</sup>, calculée sur la base de 468,44€. Dès lors, la tentation de rechercher des ménages ou des personnes en précarité sociale, pour leur offrir un logement basique de piètre qualité est réelle.

## Conclusion

La mixité sociale ne se mesure pas au seul revenu des ménages. On retrouve d'autres spécialisations du territoire, comme le regroupement des ménages d'une seule personne ou celle des ménages avec enfants. Pour autant, les différences de revenus sont nettes et la CABS accueille, clairement, une part des plus bas revenus nationaux et des quartiers de très bas revenus. La mixité sociale doit être recherchée. Elle ne pourra évoluer que lentement, compte tenu de la situation créée ici, depuis de nombreuses années. Les récentes lois, relatives à l'accessibilité du parc social, notamment pour les demandeurs considérés comme les plus défavorisés ou les plus pauvres, disposent des objectifs rigoureux de mixité sociale, parmi les demandeurs sociaux. Mais, là encore, les loyers sociaux, qui pourront être différents, selon les résidences, ne sont plus des indicateurs suffisants de l'accessibilité sociale. L'inefficacité énergétique du logement est un paramètre essentiel, très peu pris en compte, qui perturbe la mixité sociale en y ajoutant le mal-vivre.

<sup>13</sup> Versée directement par la CAF au propriétaire, selon les droits du locataire.

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le



ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le



ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

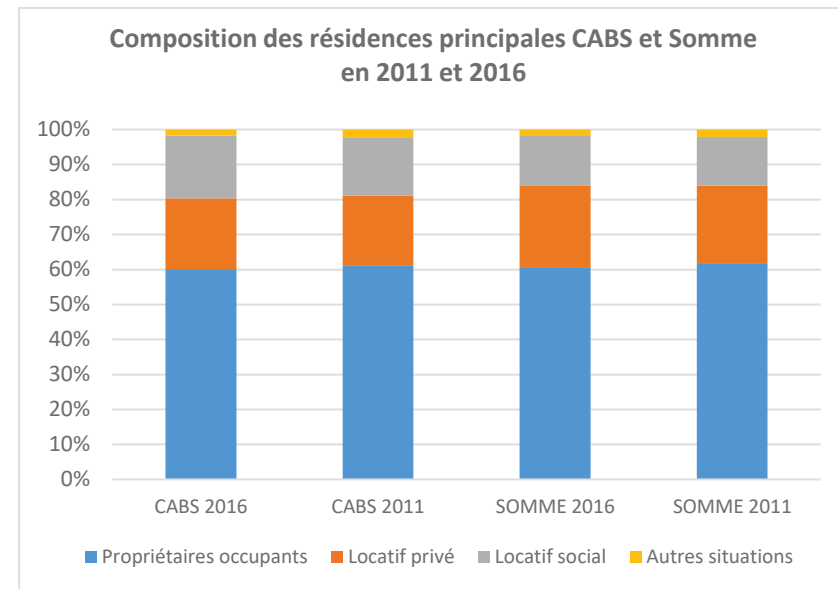
# LE PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES

## 1. Un parc de logements locatifs sociaux plus important que celui de la Somme

L'équation de l'agglomération est la suivante en 2016.

Parc des résidences principales CABS et Somme en 2011 et 2016	CABS 2016	CABS 2011	Somme 2016	Somme 2011
Propriétés occupantes	13361	13506	150695	148722
Locatif privé	4496	4436	57732	54180
Locatif social	3986	3687	35294	33510
Autres situations	377	481	4637	5040
<b>Total RP</b>	<b>22220</b>	<b>22110</b>	<b>248358</b>	<b>241452</b>

Source : INSEE publication juin 2019



Le parc des résidences principales abrite les ménages résidents de la Baie de Somme. Il s'ajoute au parc secondaire et au parc vacant pour former le parc de logements. Les parcs résidentiels de la SOMME et de la CABS diffèrent peu, à l'exception de la répartition locative, plus élevée en secteur Hlm, pour la CABS, avec **une part de 17,9%, contre 14,2% pour la SOMME**. A l'inverse, en SOMME, le niveau du locatif privé est donc plus important.

Ce parc social progresse encore de près de 300 logements entre 2011 et 2016, tandis que les parcs privés (occupants et locatifs) restent stables. La CABS n'a donc pas de retard historique en matière d'offre sociale et s'appuie, manifestement, sur cette offre pour progresser.

## A. Le locatif social de la CABS : un poids historique

Trois quartiers Iris d'Abbeville accueillent plus de 60% de locatif social : *La Porte au Bois*, *Deliquie-Saint Gilles* et *Ponthieu-Bagatelle*. Deux autres quartiers Iris d'Abbeville en accueillent plus de 30% : *Faubourg de Menchecourt* et *Faubourg de la Bouvaque*. Un autre quartier d'Abbeville en accueille près de 20% : *La Gare-Rouvroy-La Portelette*. Ensuite, la commune qui accueille le plus de logements sociaux en taux est *Longpré-les-Corps-Saints*, 12,7%, mais une bonne part d'entre ces logements ne peut être considéré comme tels.<sup>14</sup>

La CABS accueille, au total, **17,0% de logements sociaux en 2016**, mais la concentration à *Abbeville*, hors du Centre, est très forte. L'offre externe à *Abbeville* reste modeste et, toujours inférieure à 10%, sauf à *Longpré-les-Corps-Saints*.

Cet héritage géographique rappelle les modalités, parfois caricaturales de la programmation du locatif social, qui ont perduré, au moins jusqu'aux années 70. La durée du PLH ne permet pas, à l'évidence, de corriger cette disharmonie et de revenir à une forme de mixité sociale, plus conforme aux attentes et aux règles de notre société. Elle permettra, par contre, **d'engager une évolution**, dans la répartition, et de tenir compte de la demande sociale exprimée sur le parc existant et au travers des situations d'exclusion, dans le parc privé locatif.

## B. Les catégories de logements sociaux

Le **nombre**, la **répartition** et la **typologie** des logements locatifs sociaux sont des indicateurs et des paramètres importants du PLH. La Loi SRU, renforcée par la Loi ALUR, dispose, en effet, au nom de la mixité sociale, que les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants, doivent atteindre 25% de logements locatifs sociaux en 2025. Abbeville est la seule commune de la CABS à dépasser 3 500 habitants et se trouve, en conséquence, visée par ces dispositions. Son parc social est, largement, supérieur au seuil indiqué par la Loi.

Par contre, le Programme Local de l'Habitat doit suivre les préconisations et recommandations du SCoT et se prononcer, quant aux objectifs de réalisation des futurs logements sociaux du territoire, en recherchant, précisément, **une meilleure mixité sociale** et **une meilleure diversité de l'offre**, dans l'intérêt même du territoire et de ses habitants. Il est patent que la concentration de l'offre locative sociale sur Abbeville est trop importante, y compris à l'intérieur d'*Abbeville* (répartition spatiale entre quartiers très déséquilibrée) et que **l'offre territoriale hors d'Abbeville est faible**. Cette situation ne résulte pas toujours d'un rejet des élus des communes, quant à l'implantation de locatifs sociaux<sup>15</sup>. Il y a eu, plutôt un désintérêt relatif des bailleurs sociaux de la place, en passe de se corriger avec la sortie d'Abbeville de Baie de Somme Habitat, ex-ODA, depuis plusieurs années, maintenant. Plusieurs élus nous ont confirmé avoir dû faire appel, antérieurement, à des bailleurs sociaux éloignés pour aller au bout de leurs volontés.

Le logement locatif social est généralement construit et géré par des organismes spécialisés. Il accueille les ménages modestes (selon un barème de plafonds de ressources établi et actualisé). Aidé financièrement par l'Etat, les collectivités locales et les entreprises cotisantes (Action-Logement), il propose des **loyers plus abordables**, un **maintien dans les lieux**, y compris lorsque les ressources augmentent, une **gestion**, un **entretien** et, indirectement, une **aide financière au logement**, par le canal des prestations de la Caf. Plus marginalement, le locatif social peut être géré par d'autres organismes, voire assimilé au locatif social, par l'intermédiaire de conventions de durée plus courte, passées avec l'Anah. Ces cas particuliers abritent toutes les situations possibles, mais la maîtrise n'en est que plus complexe.

<sup>14</sup> Logements de cités, repris par SOLIHA 80 mais non réhabilités, logements potentiellement indignes

<sup>15</sup> Ici, comme ailleurs, les élus sont partagés, quant à l'hypothèse de l'accueil de ces logements, tant en raison de la charge financière induite pour la commune, qu'en raison de l'avis même des conseils municipaux



Parfois, l'entretien peut poser problème, voire la gestion propre des bailleurs sociaux. Mais, ces situations, qui tiennent à l'organisme lui-même, sont, souvent, limitées et circonscrites. Elles n'ont pas de rapport avec le monde du locatif privé, dans lequel la gestion et l'entretien peuvent être inexistantes.

On distingue, aujourd'hui, **4 types de logements locatifs sociaux**, par les caractéristiques de leur financement :

- Le **PLUS** - Prêt Locatif à Usage Social, financement ordinaire du logement social, avec subvention de l'Etat, prêt long à taux faible
- Le **PLAI** Prêt Locatif Aidé d'Intégration, financement spécialisé du logement très social, avec subvention de l'Etat, prêt long à taux faible. Le plafond de ressources autorisé est à 60% du plafond PLUS, mais c'est là l'essentiel du profil des demandeurs.
- Le **PLS** Prêt Locatif Social, financement agréé, distribué par d'autres banquiers, pour la réalisation de logements à loyer sensiblement plus élevé. Il n'a de sens que dans certains territoires provinciaux, dans lesquels le marché immobilier est très tendu (très forte demande, loyers élevés).
- Le **PSLA** Prêt Social Locatif-Accession, destiné à financer un produit locatif en voie d'être vendu aux occupants. L'accession à la propriété n'est pas obligatoire et le maintien locatif peut être garanti au locataire, mais le principe d'une charge permettant de devenir propriétaire reste la règle. Une expérience, tentée à *Saint-Valéry-sur-Somme*, a, toutefois, échoué, pour cause de prix de vente trop élevé, sur place, pour les ménages locaux.

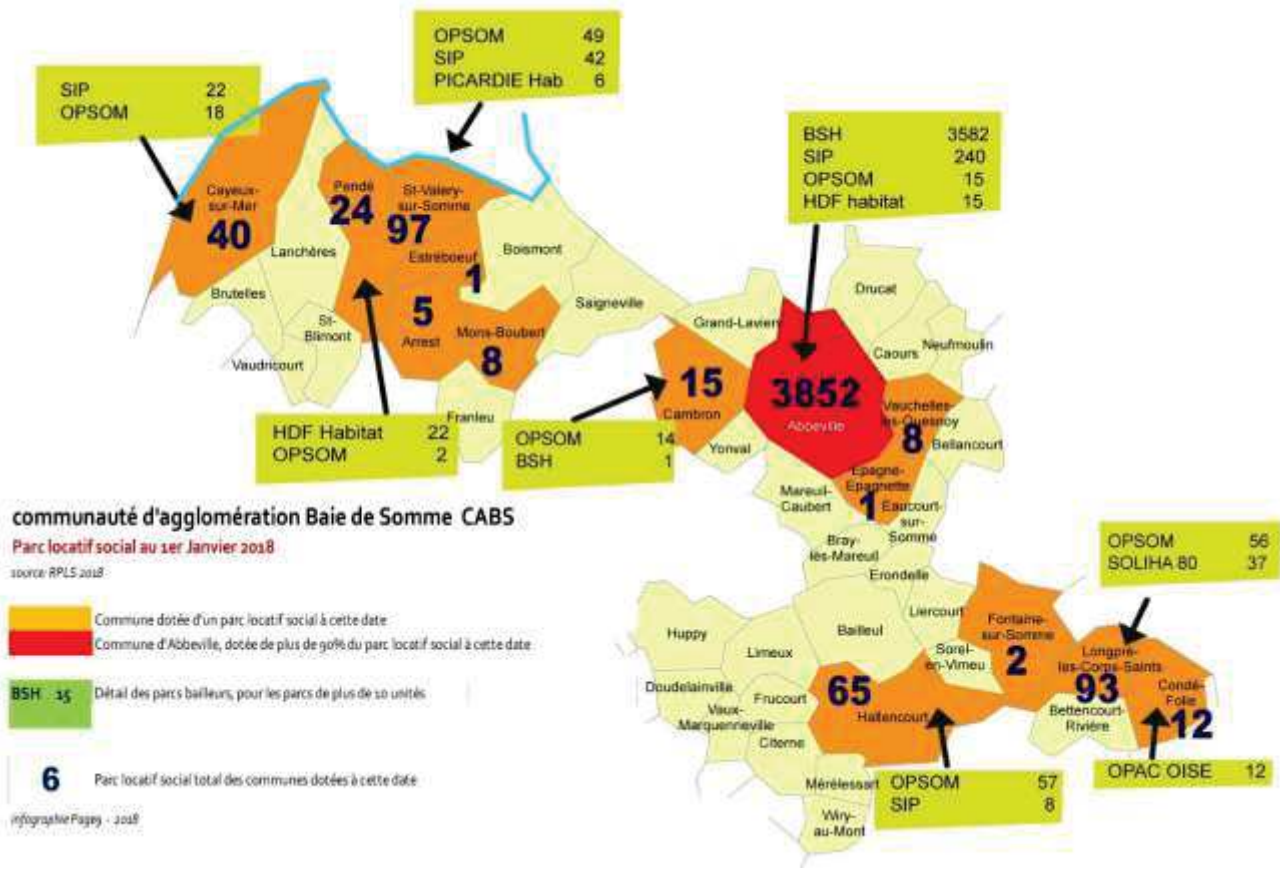
## C. Géographie et propriétaires du parc locatif social

Le logement locatif social a été réalisé, au fil du temps, par différents organismes constructeurs sociaux. L'apparition des logements sociaux dans les communes plus petites est souvent plus récente (à partir des années 80-90) et marquée par la production de petits ensembles de moins de 10 logements. Le parc des logements sociaux est régulièrement soumis à la vente, souvent organisée, par les bailleurs, en direction du parc individuel rural, dont la rotation est faible.

Le parc locatif social compte **4 221 logements au 1<sup>er</sup> Janvier 2018**, selon le RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) publié par les services de l'Etat, sur le fondement des données transmises chaque année par les bailleurs sociaux. Il est réparti entre 14 communes et 8 bailleurs, sur le territoire.

PARC SOCIAL CABS (source RPLS 2018) <sup>16</sup>	Nombre de locatifs sociaux détenus par commune	Taux de représentation
Abbeville QPV	2596	61,5%
Abbeville Hors QPV	1254	29,7%
Saint-Valery-sur-Somme	97	2,3%
Longpré-les-Corps-Saints	93	2,2%
Hallencourt	65	1,5%
Cayeux-sur-Mer	40	0,9%
Pendé	24	0,6%
Cambron	15	0,4%
Condé-Folie	12	0,3%
Mons-Boubert	8	0,2%
Vauchelles-les-Quesnoy	8	0,2%
Arrest	5	0,1%
Fontaine-sur-Somme	2	0,0%
Epagne-Epagnette	1	0,0%
Estréboeuf	1	0,0%
<b>Total CABS</b>	<b>4221</b>	<b>100,0%</b>

<sup>16</sup> RPLS Répertoire du parc locatif social, mis à jour, chaque année par les bailleurs



Le parc social abbeillois représente 91,5% du parc locatif social de l'agglomération. Il est détenu par Baie de Somme Habitat à 93,5%. Il est géographiquement concentré dans 3 quartiers d'habitat social, dont 2 sont presque contigus (*Soleil Levant* et *Espérance*).

Nous sommes donc en présence d'une **triple concentration (ville – quartier – bailleur social)**, qui marque nécessairement les esprits et les habitudes sur l'agglomération. Cette situation est fréquente dans les villes-centres. Son intensité est, ici, exceptionnelle. Elle peut donner la sensation aux demandeurs d'une solution et d'un interlocuteur unique. Elle laisse, en tout cas, très peu de marge de manœuvre pour provoquer une évolution et rétablir une

cohérence territoriale dans la diversité de l'offre. A cette concentration de produit, s'ajoute, au moins pour le *Soleil Levant* et *l'Espérance*, une architecture et une composition urbaine, pour le moins classique.

Pour autant, 13 autres communes, parmi lesquelles des communes de petite taille, qui ne connaissaient pas d'obligation de réaliser du logement social, sont également détentrices d'un parc locatif social, réparti sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette concentration pourrait s'accélérer avec les projets de fusion issues de la Loi ELAN de 2018, qui impose, pour des raisons d'efficacité économique, aux organismes bailleurs et constructeurs sociaux, d'atteindre la taille critique de 12 000 logements à l'horizon 2021. Elle pourrait donc avoir des conséquences, quant au choix laissé aux collectivités pour la réalisation de nouveaux programmes sociaux. Il faut rappeler, en effet, que sur la Picardie Maritime, les élus ont pu éprouver des difficultés à solliciter l'ODA, il y a quelques années, quand celui-ci restait concentré sur les besoins d'Abbeville. L'enjeu de la présence active de plusieurs opérateurs sociaux reste fort, de ce point de vue.

## D. Le locatif d'insertion et le locatif social « haut de gamme »

Le niveau de loyer moyen, dans la Somme, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est à **5,39€**, soit **377,30€ pour un 70 m<sup>2</sup>** sans annexe. A l'échelle de la CABS, il est de **4,74€** (14% de moins), soit **331,80€ pour le même 70 m<sup>2</sup>**. Dans le cas, fréquent, d'un ménage à très faibles ressources, la CAF vient couvrir avec l'APL, la quasi-totalité de ce loyer. **Ainsi, la faiblesse du loyer provoque un manque à gagner pour le bailleur social, mais n'a pas d'impact sur le locataire le plus modeste**, dès lors qu'on se trouve proche, ou en deçà des loyers de référence de la CAF, construits à partir de la composition familiale et des ressources. Certains loyers sont très faibles, comme à LONGPRE LES CORPS SAINTS (3,22€, soit 225,40€ pour 70 m<sup>2</sup>), mais ce prix faible est proposé pour des **logements sans confort** (cités provisoires SOLIHA). D'autres sont sensiblement plus élevés, comme à CAYEUX SUR MER (7,20€, soit 504€ pour 70 m<sup>2</sup>).

Il existe une offre **PLAI**<sup>17</sup> pour **209** logements (chiffres fins et bleus sur la cartographie, ci-dessous), à laquelle on pourrait ajouter une offre de logements **PLR**<sup>18</sup> pour **1 074** logements, dont 50 à Longpré-les-Corps-Saints). Cette dernière gamme a connu des réhabilitations depuis, qui ont pu changer la qualité de l'offre (chiffres fins et rouges, sur la cartographie ci-dessous). **82 logements PLAI (39%) et 866 PLR (81%), sont situés en QPV.**

Il existe également une offre **PLS**<sup>19</sup> pour 77 logements (chiffres gras et carmin, sur la cartographie, ci-dessous), à laquelle on pourrait également ajouter une offre de logements ILM<sup>20</sup>, pour 42 logements (chiffres gras et bleus, sur la cartographie, ci-dessous). **Ces 119 logements sont tous hors QPV.**

Cette diversité de l'offre, **souhaitable**, mériterait donc d'être plus prégnante, y compris dans les communes déjà dotées, afin de compléter les offres et de proposer des logements nouveaux adaptés à une clientèle en difficulté ou en transition, ainsi que des locatifs plus chers, destinés à marquer le premier accueil de jeunes actifs, souhaitant prendre la mesure du territoire et de leur emploi avant de se fixer ou de bénéficier d'un parcours résidentiel plus

<sup>17</sup> Prêt locatif aidé d'intégration, distribué par la CDC et réservé à la clientèle Hlm disposant des ressources les plus faibles (60% des plafonds habituels)

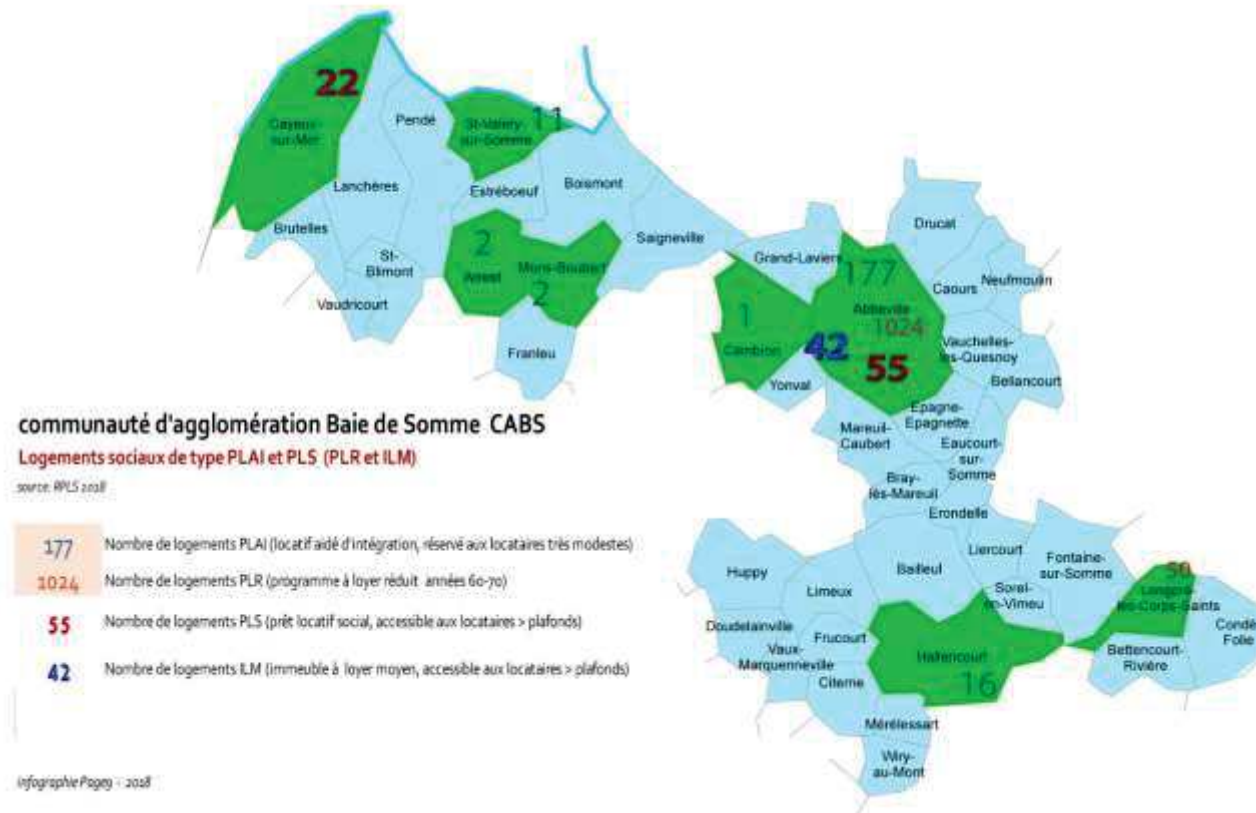
<sup>18</sup> Programme à loyer réduit (années 60-70) conçus à l'origine pour des ménages très modestes

<sup>19</sup> Prêt locatif social, distribué par diverses banques sélectionnées et réservé à la clientèle Hlm disposant des ressources les plus fortes (130% des plafonds habituels)

<sup>20</sup> Immeubles à loyer moyen, réservés aux locataires de ressources supérieures aux plafonds, avant la réforme du financement du logement de 1977

lointain. Elle participerait, également, d'une meilleure mixité territoriale, y compris à l'intérieur d'Abbeville, pour corriger, peu à peu, la programmation initiale.

Le choix des formules de financement du logement social créé relève de la CABS, à travers le PLH... Il relève, également, du maître d'ouvrage social qui pourra considérer que l'Abbeillois n'est pas le meilleur territoire pour se développer, y compris au titre d'apports en fonds propres, qu'il pourra considérer comme érodés, à la suite des dispositions prises en matière de baisses compensatrices de loyers. La CABS devra donc considérer que la programmation du logement est aussi **une négociation** avec les organismes susceptibles d'intervenir, qui restent très peu nombreux sur place (et sans doute, moins nombreux encore, après les regroupements attendus).



## E. 1 150 logements sociaux, hors QPV à Abbeville

L'offre sociale, **hors des QPV d'Abbeville**, joue un rôle important puisqu'elle est la seule offre importante, susceptible d'accueillir les ménages de faibles ressources, auxquels on voudrait proposer une alternative au logement en QPV. Une politique d'attribution différenciée est attendue par la réglementation, de ce point de vue, après les mises en applications des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN.

D'après le RPLS 2017, 1150 logements sociaux sont ainsi proposés.

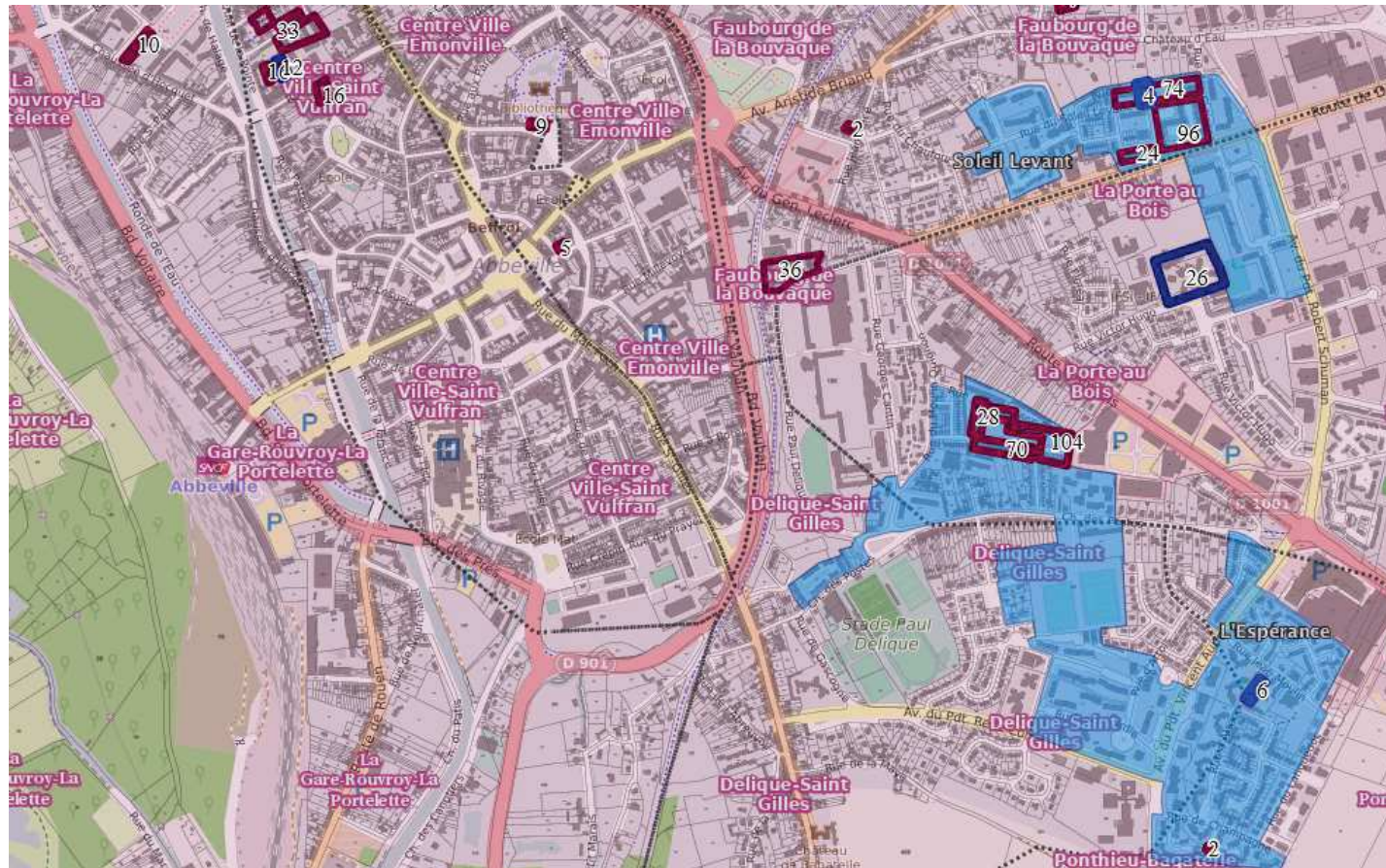
On y trouve **379 T1 et T2**, soit 1/3 de logements de petits types, dont on connaît le succès et l'attente auprès des demandeurs en quête d'un premier logement ou d'une réinsertion. Malheureusement, une part significative de ces logements est peu accessible, aujourd'hui :

- Rotation faible rendant l'attribution dans l'année, plus hypothétique
- Loyer plus élevé dans certaines résidences, laissant une part à charge trop forte
- Inefficacité énergétique parfois réhibitoire (178 logements hors QPV (15%) sont en étiquette E ou F<sup>21</sup>, soit **2,5 à 9 fois plus de consommation conventionnelle en Kwh** qu'un logement en étiquette B)

---

<sup>21</sup> Les étiquettes E et F sont les **deux avant-dernières étiquettes qui caractérisent l'efficacité énergétique des logements**. Les étiquettes A et B qualifient les logements économes dépensant moins de 90 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, les étiquettes C et D, entre 90 et 230, les étiquettes E et F, entre 230 et 450, et l'étiquette G, au-delà, qui qualifie les logements les plus énergivores.





Sources : cartographie reprenant les principales implantations du logement social concerné par des étiquettes énergétiques E (rouge foncé) et F (bleu) - RPLS 2018 - sur fond Géoportail avec indication des périmètres QPV actifs en 2019 - chiffres indicatifs du nombre de logements concernés par emplacement

Cette cartographie reprend les sites de logement social comprenant des logements en étiquette E (rouge foncé) et en F (bleu foncé). Comme on le voit, ces sites se situent dans les quartiers QPV de Soleil Levant et de l'Espérance (périmètres bleutés), mais aussi dans le Centre-Ville ou à proximité (Quai de la Pointe – Drapiers – Brossolette/Ringois, 128<sup>ème</sup> RI, notamment), de sorte que les possibilités d'attribution en logement social hors QPV sont d'autant plus limitées. Les nombres indiquent la quantité de logements E ou F, en question.

Ainsi, la marge de manœuvre permettant aux gestionnaires et à la collectivité de trouver des alternatives d'attribution, se trouve réduite.

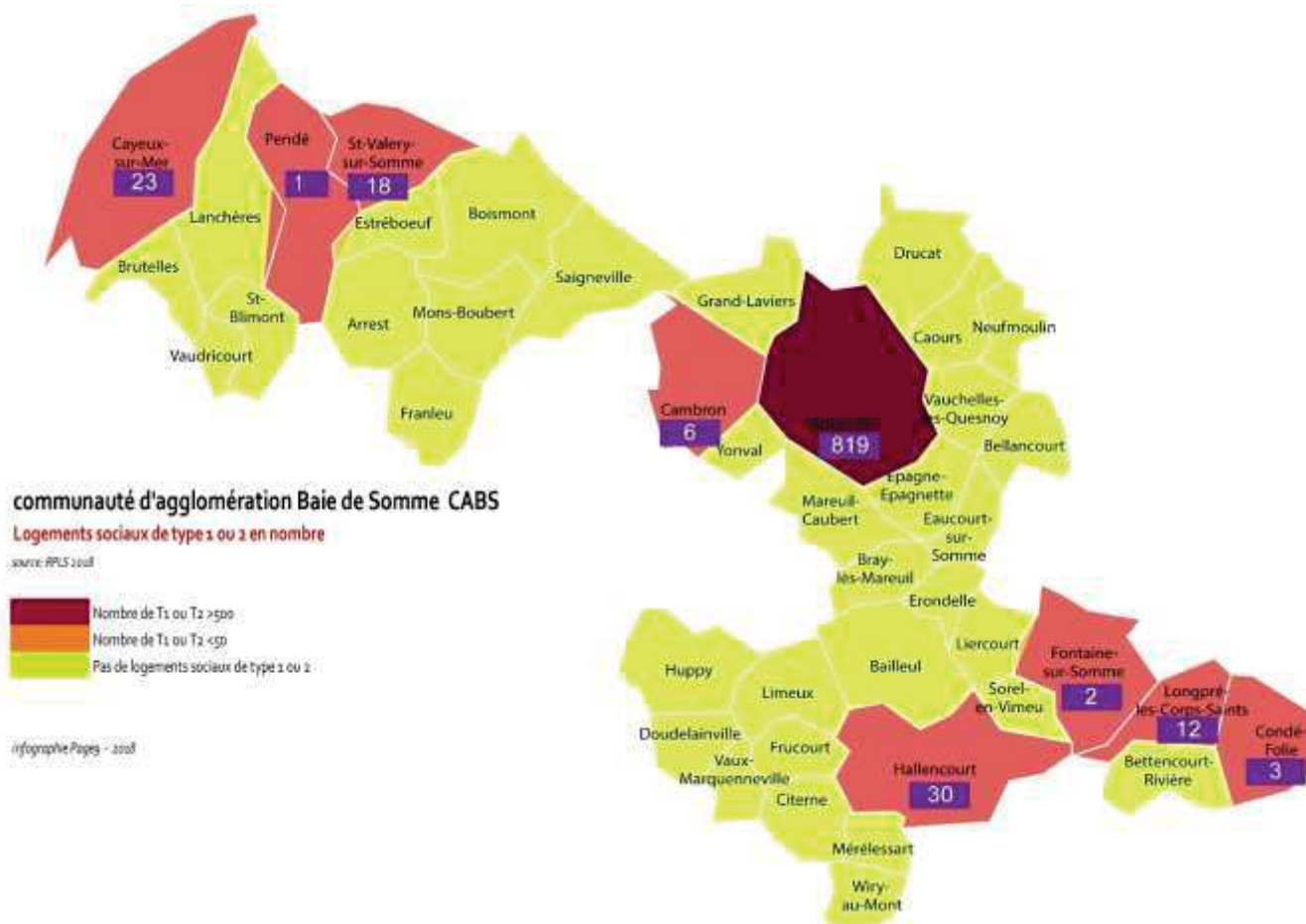
**La réalisation de nouveaux logements sociaux, en réponse à une demande forte et renouvelée, est une voie possible, tandis que la rénovation énergétique du parc et l'adaptation de la facture locative (loyer + charges directes + chauffage) en est une autre.**

## F. Des petits logements en quantité trop faible et mal répartis sur le territoire

Les petits logements sociaux font l'objet d'une demande accrue, en raison de la moindre constitution des familles, des séparations, plus nombreuses, mais aussi de l'opportunité d'entamer un parcours résidentiel avec une charge logement la moins élevée possible. L'offre proposée, à l'époque des grands ensembles, se concentrait sur les logements familiaux (T3-T4-T5).

Nombre de logements sociaux de 1 ou 2 pièces Source RPLS 2018	Nombre de logements
Abbeville hors qpv	422
Abbeville qpv	397
Cambron	6
Cayeux sur Mer	23
Conde-fFolie	3
Fontaine sur Somme	2
Hallencourt	30
Longpre-les-Corps-Saints	12
Pende	1
St-valery-sur-Somme	18
<b>TOTAL CABS</b>	<b>914</b>





L'offre de 914 logements sociaux de types 1 et 2 se répartit ainsi :

- 819 logements à *Abbeville* (plus 6 à *Cambron*),
- 42 logements en Baie de Somme (23 à *Cayeux sur Mer* et 18, **seulement**, à *Saint-Valéry-sur-Somme*), 47 logements au Sud, dont 30 à *Hallencourt*, 12 à *Longpré-les-Corps-Saints*, 3 à *Condé-Folie* et 2 à *Fontaine-sur-Somme*.

Cette offre pourra sembler **très insuffisante** vers le littoral, particulièrement à *Saint-Valéry-sur-Somme*, eu égard au décalage des prix dans cette catégorie de logements, qui correspond aussi au « studio-cabine », loué pour les vacances. Dans la région d'*Hallencourt*, l'offre est relativement plus importante, mais pourra être accrue. Parmi les logements de type 1 et 2 offerts à *Abbeville*, une part importante concerne le secteur hors QPV (379 en 2017, d'après le RPLS) et constitue ainsi une réponse, encore insuffisante, à la pression de la demande sociale des jeunes et isolés qui arrivent à *Abbeville* pour y trouver ou y occuper un emploi.

## G. Le programme NPNRU du Soleil Levant



Sur le quartier du Soleil Levant, **la déconstruction de 58 logements est prévue.**

Il s'agit là du projet proposé en juillet 2019, au titre de l'étude menée sur le quartier, avec tous les partenaires institutionnels et locaux.

Principalement situés au Sud de la route de Doullens, ces déconstructions faciliteraient la réalisation d'un programme nouveau de logements et d'équipements. Les stratégies de relogement et de reconstitution de l'offre locative sociale ne sont pas encore finalisées. Toutefois, deux programmes sont d'ores et déjà fléchés sur Abbeville : Sucrierie avec la construction de 23 logements et Dauphiné avec 17 logements. Ils feront l'objet d'un financement spécifique (PLAI-PLUS CD) en plus de la programmation de LLS du PLH, pour la reconstitution de l'offre. La réglementation ANRU prévoit de situer cette offre hors du quartier Soleil Levant. Il conviendra d'examiner les conditions d'une nouvelle offre répartie hors de ce quartier et des deux autres quartiers prioritaires d'Abbeville. L'offre sociale nouvelle n'est pas nécessairement réservée au relogement des ménages touchés par la déconstruction, mais il sera utile de savoir si des offres sociales hors

quartier peuvent intéresser les ménages du site.

Sur place, en matière de diversification de l'offre de logements, il est prévu l'acquisition de libérer 9500 m<sup>2</sup> (ferme PETIT et Hôpital) assez tôt, dans la conduite du projet, de sorte que de nouveaux logements pourraient être engagés dans le cours du PLH. Il s'agira de logements de diversification, destinés à ouvrir le champ des parcours résidentiels possibles pour les habitants. Il est donc attendu la réalisation de logements en accession sociale ou non sociale, en fonction du projet et de sa configuration.

## 2. Le parc privé résidentiel

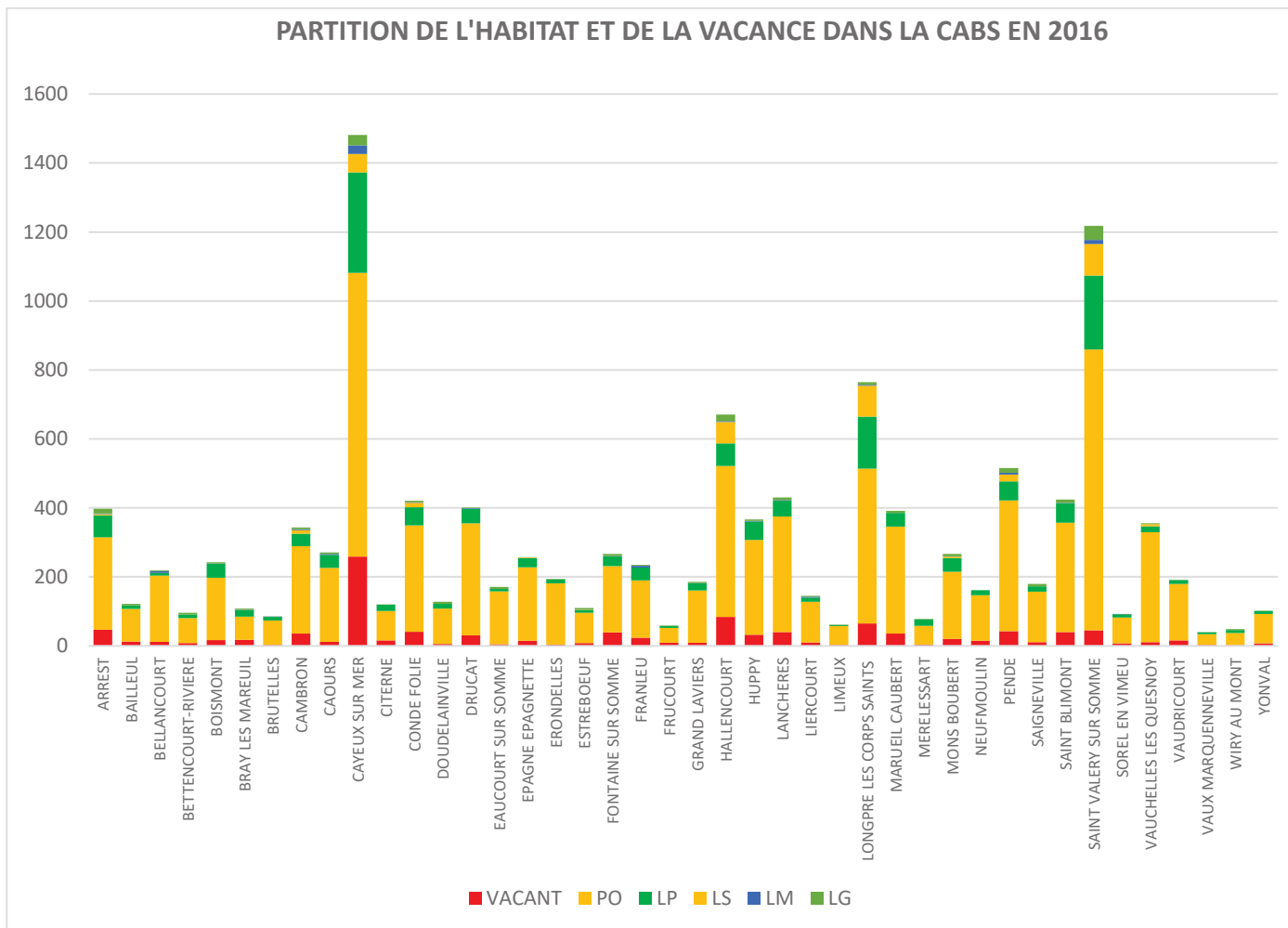
Le parc privé résidentiel concerne plusieurs statuts d'occupation : les propriétaires occupants et les locataires privés, ainsi que les locataires en meublés et les « locataires gratuits », qui sont deux catégories plus réduites et, plutôt en voie de disparition. Les « locataires gratuits » sont des locataires privés qui bénéficient d'un logement souvent lié à un contrat de travail, dans le secteur agricole, par exemple, tandis que les locataires en meublé disposent de logements déjà meublés, ce qui établit d'autres relations juridiques avec le propriétaire, moins contraintes, pour ce dernier.

Le parc secondaire ne fait pas partie du parc privé résidentiel, il est occupé moins de 4 mois par an, par le propriétaire des murs, mais peut aussi être loué, voire occupé plus longtemps et être déclaré comme tel, tant la question fiscale vient tenter des ménages de conserver un certain flou sur le sujet.

Le PLH s'intéresse à ce parc résidentiel, qui est ici, avant tout, **un parc de propriétaires occupants**. Les enjeux sont nombreux : consommation d'espace lors des constructions pavillonnaires, état général d'entretien et de consommation énergétique, création de lotissements dans les villages, copropriétés résidentielles à gérer, etc... Le statut de propriétaire n'est pas discriminant des revenus des ménages, mais plutôt de l'âge des ménages (l'accession est plus difficile ou moins plébiscitée par les jeunes ménages aujourd'hui et nombre d'entre eux relèvent de programme d'aide sociale, désormais). **Le parc locatif privé**, quant à lui, dispose d'une implantation traditionnelle, mais tend à subir des variations importantes, selon les époques et la pression immobilière. Un certain nombre de personnes ont engagé un investissement dans la pierre, par exemple, pour se préparer un revenu en vue de la retraite ou pour défiscaliser des ressources et d'autres investissements en travaux. Ce parc locatif privé se révèle aussi, tout à fait essentiel à l'accueil rapide des ménages, particulièrement dans les villes et il peut jouer (c'est le cas à Abbeville), partiellement, un rôle social de fait, lorsque des ménages à faibles ressources trouvent là un refuge, provisoire ou durable. Les loyers y sont libres, sauf dans de rares cas de conventions avec l'ANAH, et ils varient à la hausse, lorsque le marché se tend, tout en ne dépassant pas le plafond naturel du marché, celui des moyens des demandeurs.

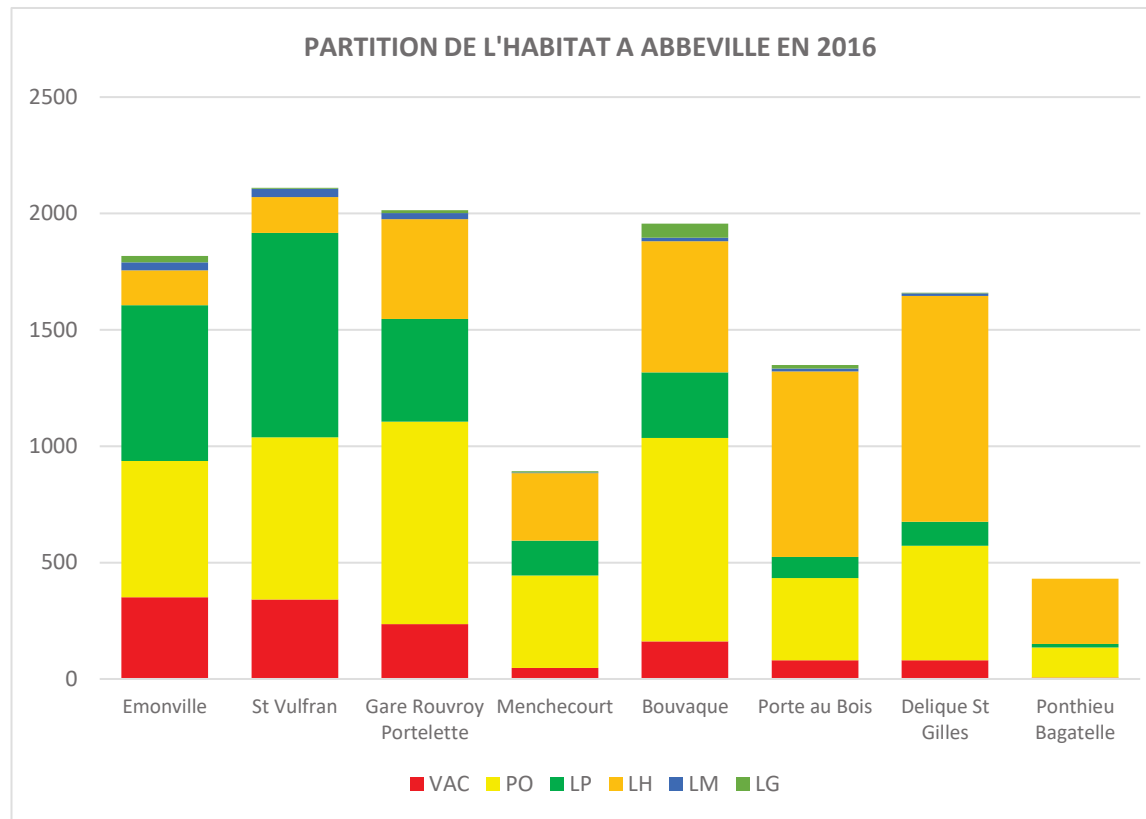
## A. Partition de l'habitat résidentiel

Le graphique ci-dessous montre, précisément, la partition de ce parc privé résidentiel, dans chaque commune. Nous y avons ajouté la vacance recensée, afin de mettre en relation son importance éventuelle, dans certaines communes. Abbeville fait l'objet d'un graphique séparé, par quartier, pour conserver une certaine lisibilité (l'échelle du parc abbeillois étant différente).



On y voit la dominance de la propriété occupante et la présence régulière du locatif privé, ainsi que la marque, plus ou moins puissante de la vacance recensée. Le locatif privé est plus implanté dans les communes les plus grandes.

Source Insee 2016 Exploitation du fichier détail logement du 22 10 2019  
 PO=propriété occupante  
 LP=locatif privé LS=locatif social  
 LM=logement meublé  
 LG=logement gratuit



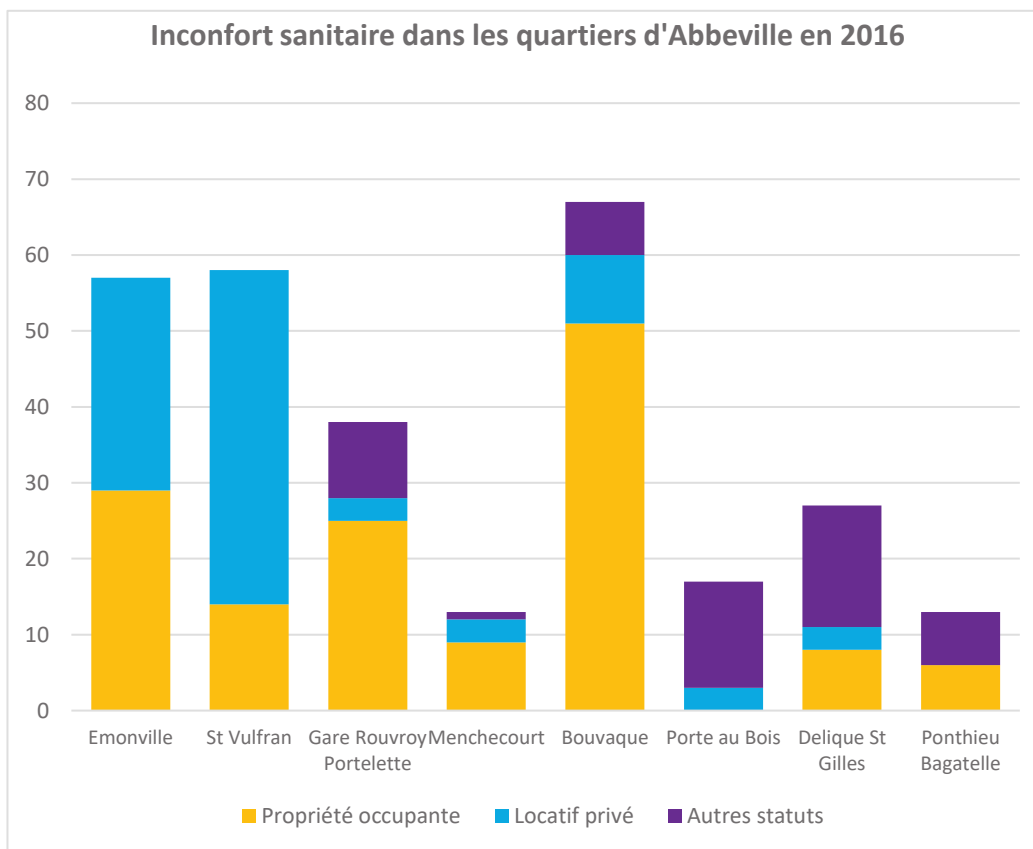
Le même graphique, à Abbeville, laisse découvrir une marque beaucoup plus importante du locatif social, traitée précédemment.

Le locatif privé a nettement investi le centre-ville (Emonville et Saint Vulfran), tandis que la propriété occupante est, en proportion, bien présente à Gare-Rouvroy-Portelette et au Faubourg de la Bouvaque

Source Insee 2016 Exploitation du fichier détail logement du 22 10 2019 PO=propriété occupante LP=locatif privé LS=locatif social LM=logement meublé LG=logement gratuit

## B. Inconfort sanitaire

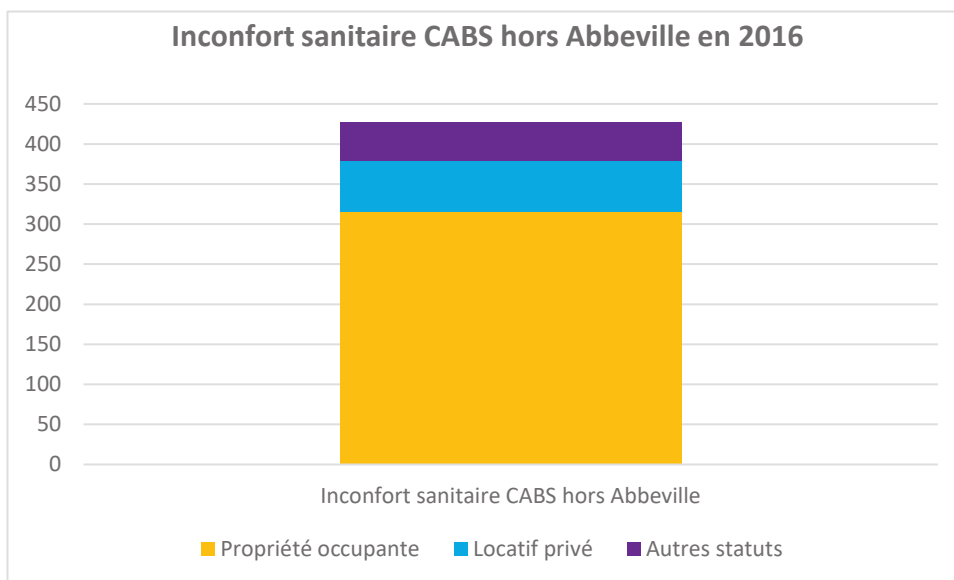
L'Insee ne relève, en métropole, qu'un indicateur d'inconfort, fondé sur la présence d'une salle de bain et/ou sur son implantation adaptée dans l'habitat. L'enquête étant déclarative, on peut aisément penser que les résultats sont bien en deçà de la réalité, toutefois ils donnent toujours une indication sur la situation réelle.



Dans les quartiers d'Abbeville, on trouve, **de cette manière**, 290 situations d'inconfort. Comme on le voit, elles relèvent, en premier lieu de la propriété occupante et en second lieu, du locatif privé, dont on a vu l'implantation forte dans les quartiers centraux.

En conséquence, lors des opérations programmables de réhabilitation de l'habitat, il conviendra de tenir compte de ces deux cibles, en sachant que la cible relative aux bailleurs est sensiblement plus difficile à convaincre.

Source Insee 2016 Exploitation du fichier détail logement du 22 10 2019



Source Insee 2016 Exploitation du fichier détail logement du 22 10 2019

Hors d'Abbeville, on retrouve 427 situations de même nature. La propriété occupante est majoritaire et les ménages concernés semblent être retraités ou plus âgés, principalement.

## C. Le locatif privé

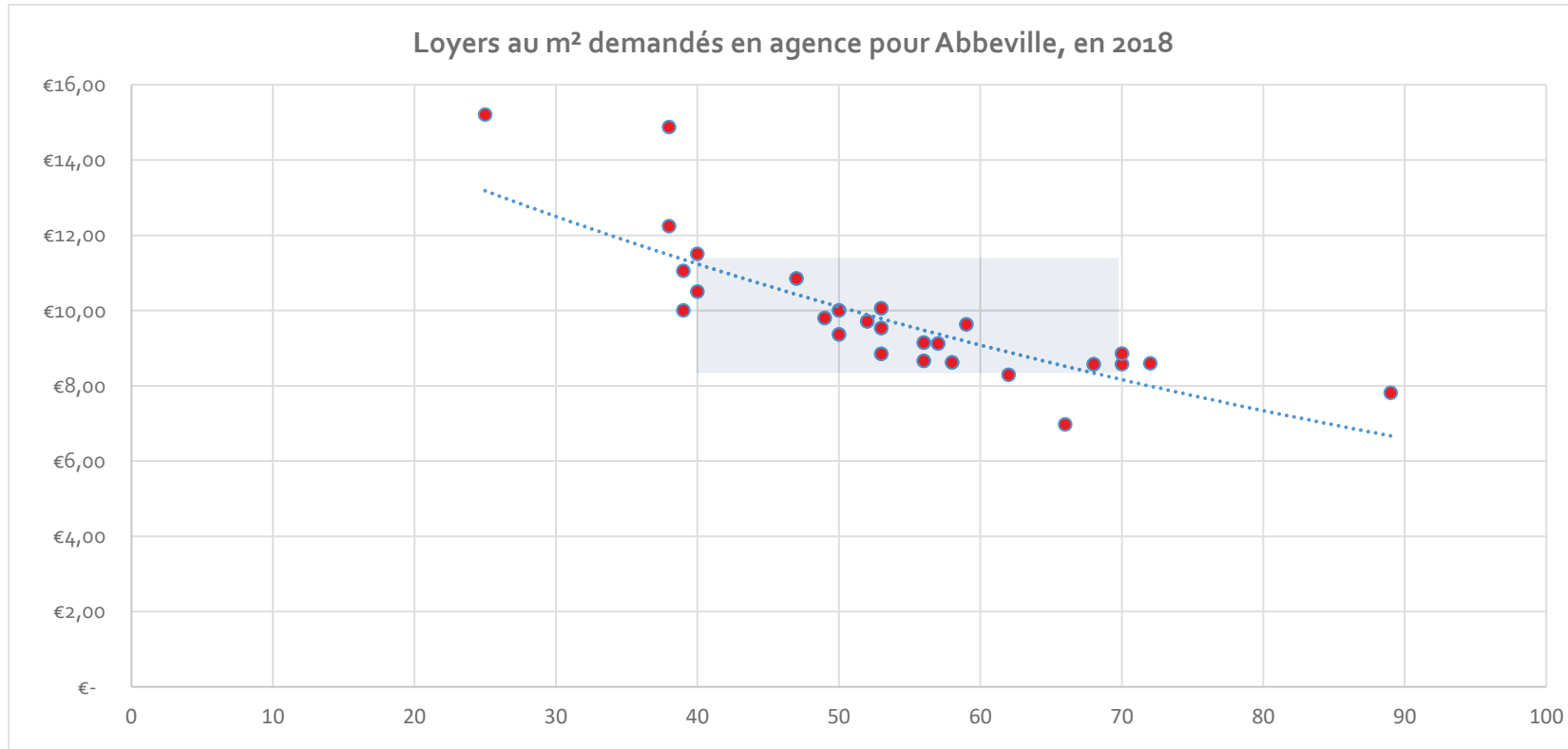
Le parc locatif privé est constitué de l'ensemble des habitations locatives **non détenues par les bailleurs sociaux**. Ces locations sont libres, mais réglementées, au plan des relations bailleur-locataire.

Une partie de ce parc locatif privé est devenue un parc dit « social de fait », car il abrite des ménages, en situation précaire, qui acceptent un habitat moins qualitatif, voire, indécemment ou insalubre, dans certains cas. Cette acceptation peut être liée à des situations de marginalisation ou d'urgence. Les bailleurs privés peuvent trouver un intérêt particulier à cette pratique, lorsqu'ils parviennent à optimiser leurs recettes, grâce à une absence d'entretien ou de travaux et/ou lorsqu'ils encaissent directement les aides au logement, versées par la CAF, du ménage logé. **La détente du marché immobilier peut même susciter des vocations pour ces investissements**, puisque la rentabilité locative devient forte, allant jusqu'à couvrir intégralement les charges d'acquisition.

Des dispositifs existent pour que les ménages puissent dénoncer une situation d'indécence, voire d'insalubrité, de leur logement, mais les recours sont rares, autant que les signalements, et les sanctions administratives, souvent longues et insuffisantes. Ce parc locatif privé, « social de fait » et en infraction, est difficile à distinguer et à évaluer. La division de petits immeubles est un indice de repérage, parmi d'autres. Il amène, pourtant, de vraies difficultés



dans les communes et tend à rassembler des ménages en difficulté dans des quartiers et des habitats inadaptés, créant de nouvelles difficultés sanitaires et relationnelles, alors que le parc social institutionnel pourrait les accueillir dans de meilleures conditions.



Source : analyse des offres instantanées sur le net (novembre 2018)

Le graphique, ci-dessus, retrace la dispersion de l'offre en loyers privés à Abbeville, à une date donnée (novembre 2018 – Logicimmo – 27 offres instantanées). Elle exprime bien l'existence d'un marché privé de logements de 40 à 70 m² environ, pour des prix variant de 8,50€ à 11,50€, par mois et par m². Ces prix sont sensiblement supérieurs aux loyers sociaux et les étiquettes énergétiques annoncées se situent, en catégorie D, pour les 2/3, et en catégorie E pour les autres, quand elles sont fournies. L'offre, au-delà de 70 m² est presque inexistante, ce qui nous rappelle que ce marché locatif privé concerne peu les familles. Le niveau de prix, ainsi constaté, est classique, dans les villes de cette catégorie. Il reste pourtant cher, notamment pour les plus

petits des petits logements<sup>22</sup>, qui constituent la cible sur laquelle il y a lieu de créer une offre nouvelle, pour mieux répondre au besoin grandissant de ceux qui ont besoin de se loger seuls, ou presque seuls.

### 3. Le marché immobilier et foncier

#### A. Un marché accessible, qui laisse la part belle au foncier périphérique

En dehors du secteur locatif, le marché immobilier laisse nombre de terrains à bâtir constructibles. Il concerne les communes périphériques d'Abbeville et de Saint-Valery avec des niveaux de prix proches de 45€ du m<sup>2</sup> et des tailles de parcelles constructibles fréquemment supérieures à 1000 m<sup>2</sup>. En s'éloignant des périphéries, donc de la CABS, on trouve du foncier moins cher, jusqu'à 20 à 25€ du m<sup>2</sup> dans nombre de communes rurales du Ponthieu-Marquenterre.

Bien sûr, la proximité immédiate de la côte et des stations change la donne ponctuellement et, dans ce cas, ce sont les promoteurs qui prennent la main pour négocier des ensembles fonciers aux prix nettement plus élevés.

Le logement ancien, quant à lui, se négocie entre 1000€ et 1200€ le m<sup>2</sup> pour des biens ordinaires à « rafraîchir ». Des logements et immeubles en mauvais état peuvent se négocier en deçà, ce qui procure, effectivement, une rentabilité immédiate intéressante pour les marchands de sommeil. *100 m<sup>2</sup> « en mauvais état » à 50 000€ donnent, après un peu de peinture, une division sommaire et des frais de notaire, deux appartements de 45 m<sup>2</sup>, loués 400€ avec une couverture potentielle quasi-totale de la CAF, si les locataires n'ont pas de ressources. Soit un revenu annuel brut de 9600€ (400€ X 24), pour un investissement de 60 000€, tous frais compris, c'est-à-dire un rendement brut « attractif » de 16% l'an, avec des clients captifs et une bonne garantie de paiement des équivalents-loyers.*

Il est probable que le prix du neuf en secteur rural (terrain + maison ordinaire), plus accessible à cause d'un foncier bon marché, impacte le marché de l'immobilier ancien sans travaux. Les professionnels de l'immobilier nous disent, également, que la charge fiscale Abbevilloise est dissuasive pour nombre d'acquéreurs. Cette situation, **composite**, permet donc

- **aux ménages qui disposent de revenus réguliers** de développer aisément un projet de maison individuelle sur foncier à négocier (en s'éloignant un peu d'Abbeville ou de Saint-Valery-sur-Somme, le cas échéant),
- **aux mêmes ménages d'être peu intéressés à investir sur l'ancien en résidence principale**, parce que l'offre bancaire ne leur conseille pas et, surtout, parce que l'offre de neuf concentre tous les efforts de promotion et reste prolifique
- **aux ménages en difficulté sociale et/ou économique** de solliciter le parc social ou de rester, parfois, captif du parc privé locatif, puis de considérer que la marche est trop haute pour poursuivre un parcours,

<sup>22</sup> Rappelons que les loyers sociaux ramenés au m<sup>2</sup> mensuels sont, en général, les mêmes par ensemble de logements de même origine, ce qui rend les petits types de logements très compétitifs, mais aussi, sensiblement plus coûteux et moins rentables pour les constructeurs-bailleurs.

- à certains ménages étrangers à la CABS, de se payer, dans des conditions financières nettement plus sélectives, des biens immobiliers très bien placés pour y passer loisirs et retraite

La mise en œuvre des nouveaux documents d'urbanisme va raréfier, assez vite, les espaces constructibles. Les prix du foncier vont monter au bénéfice de la rareté, puis baisser parce que la demande ne s'évertuera que sur certains sites très bien positionnés. C'est à ce moment, seulement, que la stratégie d'agglomération pourra valoriser plus facilement de nouvelles offres urbaines (PSLA, Accession encadrée dans l'ancien, Investissement locatif vertueux). Le différentiel de fiscalité locale entre la commune-centre et les communes périphériques non équipées pèserait, aussi, de façon importante, selon les professionnels de l'immobilier, sur les choix de construction périphérique, ce qui mène, tout droit, à un débat sur le partage des charges locales qui dure depuis des décennies et qui, manifestement, ne se résout pas.

## B. Une mutation culturelle à conduire, avec l'existence de gisements fonciers urbains

La question de la consommation d'espace dans les programmes d'habitat a été peu abordée à ce jour. Celle de la levée des réserves sur l'inconstructibilité des sols, eu égard aux nombreux risques présents sur le territoire (submersion et inondation, notamment) a occupé et préoccupé les élus, bien au-delà.

De ce fait, l'économie foncière dans les programmes de construction n'est pas toujours entrée dans les mœurs, même si l'opération de la Sucrierie à Abbeville (entrée Nord) illustre bien les potentiels de reconversion de friches urbaines vers des programmes mixtes (ici, commerce-habitat), à forte valeur ajoutée d'urbanité. Le travail entrepris sur les documents d'urbanisme (PLUiH<sup>23</sup>) conduit, en ce moment-même, en parallèle de l'élaboration des documents d'orientation du SCoT Baie de Somme-trois vallées, à une prise de conscience progressive de la nécessité de modifier les habitudes en matières de consommation des espaces non bâtis.

Il existe, pourtant, un certain nombre de « gisements fonciers urbains » qui permettraient de relayer l'effort attendu et de restituer un effet d'image particulièrement attendu, à l'exemple de la Sucrierie.

Ces gisements se situent :

- Dans la **vacance ordinaire de l'habitat**, celle qui relève d'un manque de pression de la demande et qui peut entraîner des immeubles ou maisons particulières vers la dégradation, quand la commercialisation tarde à être mise en œuvre (succession, par exemple) ou lorsqu'elle se fait sans volonté de négocier,
- Dans la **vacance d'usage** de l'habitat, lorsque les biens vendus ne correspondent plus à une demande classique, parce qu'ils sont grevés de contraintes ou lorsqu'ils sont dégradés, au point d'exiger une remise en état lourde et incertaine,
- Dans le changement d'usage **de sites et d'immeubles bâtis**, voire dans leur densification, lorsque des friches, en lien avec le commerce, l'industrie ou l'artisanat, de petite et de grande tailles, apparaissent (les immeubles à rez-de-chaussée commerciaux font partie de cet ensemble),

<sup>23</sup> Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volet Habitat

- Dans la **restructuration d'immeubles** qui mêle vacance et dégradation (insalubrité sous-jacente ou potentielle) et n'apporte plus de solution d'habitat durable sans de lourds réinvestissements
- Dans la **déconstruction d'immeubles**, dont l'intérêt patrimonial, économique et social a été perdu, afin que le site soit rendu à un autre usage ou remis en service pour l'habitat, dans des conditions nouvelles.

L'analyse de ces gisements (**potentiel foncier des communes**) est mise en œuvre dans le cadre du PLUiH, en cours. Ils devraient, également, être révélés, lors de la mise en place opérationnelle de l'**opération de revitalisation des centres** (ORT d'Abbeville-Centre, de Longpré-les-Corps-Saints). Cette opération va, en effet, insuffler une dynamique de la réhabilitation, utiliser des crédits exceptionnels pour amener investisseurs et ménages à se mobiliser, voire développer des actions volontaristes pour forcer le destin, lorsque des situations immobilières inacceptables resteront bloquées.

Au regard des besoins en logements du territoire (voir plus bas) et de la nécessité d'une attractivité résidentielle plus affirmée, les conditions sont réunies pour que les projets d'habitat se tournent vers ces produits de mise en valeur et de recyclage, entraînant ainsi un changement de culture et une évolution des savoir-faire techniques.

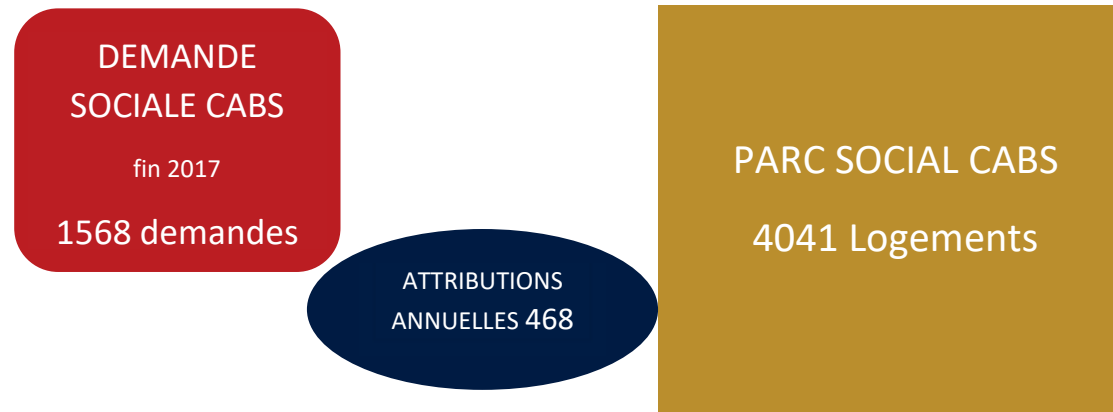
## 4. La demande locative sociale

### A. Un stock de demandes de logement social qui augmente et peu de perspectives

Le système d'enregistrement national (SNE) nous montre, pour les années 2015-2016 et 2017, un nombre cumulé d'attributions de 1405 unités et un stock résiduel de demandes de 1568 dossiers ou ménages.

Ainsi, en fin de cycle, la demande sociale exprimée, non satisfaite, représente **près de 40% du parc existant**, alors que ce dernier « s'ouvre » de 11,5% chaque année.

Cette situation est d'autant moins satisfaisante que, parmi la demande qui s'exprime, on trouvera des urgences sociales, des jeunes en attente de s'installer sur place, des ménages qui viennent de trouver un travail ou qui viennent de le perdre, bref, un ensemble de priorités diverses, qui fonde le rôle des communes dotées d'un parc social, dans l'accueil par l'habitat.



- Si le parc augmente, il permet, temporairement, quelques attributions supplémentaires<sup>24</sup>, mais **quelques dizaines par an**, dans le contexte de la CABS,
- Si les attributions augmentent, cela signifie que les départs du parc social se font plus nombreux, chaque année, mais rien ne laisse présager cela,
- Si la demande sociale augmente, cela signifiera que les demandeurs ne trouvent pas d'autres solutions locatives (dans le parc privé, par exemple) ou que ces solutions ne conviennent pas, cela pourra signifier, également, que la précarité économique et sociale s'est accrue et que de nouvelles demandes surgissent à cette occasion.

Dans ces conditions, le territoire peut difficilement être plus solidaire ou renforcer son offre avec ses seuls moyens.

Une piste de progression consisterait à :

- consolider l'offre existante, quantitativement et qualitativement,
- rechercher la meilleure fluidité possible dans les attributions, afin de ne jamais laisser de logements sans occupant et à s'appuyer, autant que faire se peut, sur des offres alternatives pour libérer des logements ou accueillir des demandeurs nouveaux (accessibilité du parc privé locatif, accession sociale, création de structures d'accueil spécifiques).

A une échelle plus large, on constate que la demande de locatif social passe à 13 759 unités en 2017, en hausse de 3,9% en 2 ans, dans la Somme. Parallèlement, les attributions baissent de 8,4% en 2 ans dans la Somme (4 294 attributions en 2017).

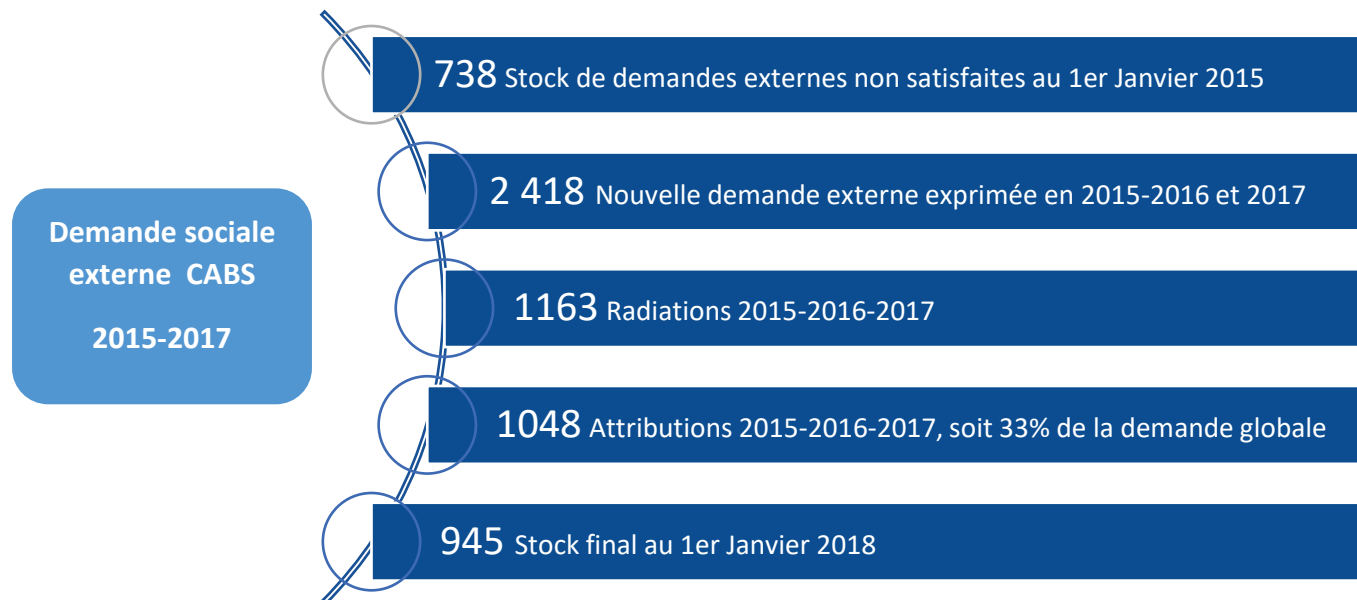
<sup>24</sup> Sans tenir compte de l'effet d'aspiration d'un nouveau programme de logement social, compte tenu de l'écart considérable de qualité et d'image entre le parc social neuf et le parc social ancien.

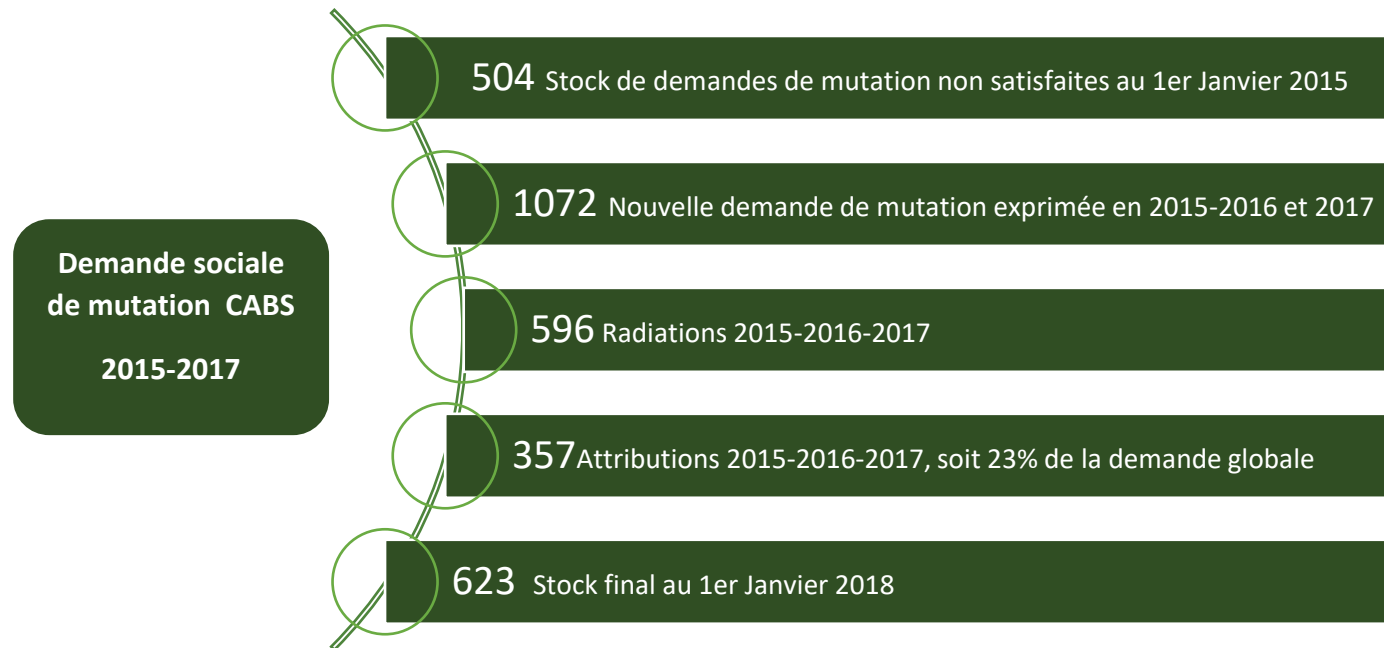
## B. Une inadéquation demande-offre

Les données précédentes sont cumulées et l'analyse mérite d'être menée sur les caractéristiques de la demande, afin de vérifier qui trouve solution et qui n'en trouve pas.

- *Partition entre la demande de mutation et la demande externe*

La demande locative sociale est alimentée par deux sources : la demande externe, formée des ménages non logés dans le parc social et la demande de mutation, formée des ménages déjà logés dans le parc social et qui souhaitent changer de logement.





Ces deux graphiques montrent la consistance des évolutions en 3 ans, entre les stocks initiaux et finaux. On remarque que les stocks sont abondés, en 3 ans, par de nombreuses demandes nouvelles, puis sont diminués des radiations<sup>25</sup> et des attributions, pour former le stock final.

Dans le cas des mutations, les attributions représentent 23% de la demande globale (stock + nouvelles demandes ajoutées). Dans le cas des demandes externes, elles représentent 33% de cette même demande globale. Il est donc plus facile d'obtenir un logement en provenance de l'extérieur que d'obtenir une mutation dans le parc, pour cette période.

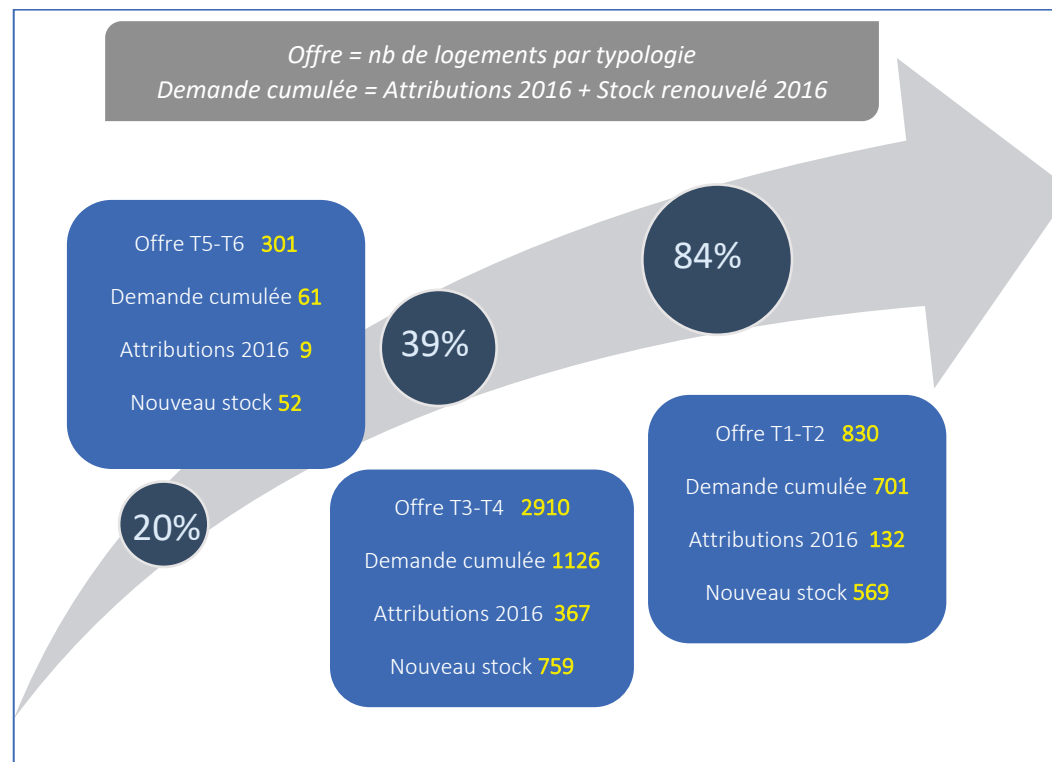
On observe que le stock progresse de 28% en demande externe et de 24% en demande de mutation. Ces chiffres sont très élevés, y compris, par rapport à la situation de la Somme.

<sup>25</sup> Lorsqu'une demande n'est pas renouvelée, annuellement, elle est radiée.

▪ *Pression sur le petit logement*

Cette pression est sensiblement plus forte, vis-à-vis des T1 et T2 (76 et 88%), qui ne représentent que 20,5% du parc. Elle régresse, ensuite, pour n'atteindre que 22% sur les T5, voire 10% sur les T6, beaucoup plus rares. Cette situation est observable dans d'autres régions.

Elle peut traduire plusieurs phénomènes : la progression des petits ménages et des personnes seules, dans notre société – la recherche de logements plus petits, pour avoir accès au logement au prix le plus bas possible - la cherté relative des grands types, en fonction des budgets des demandeurs et/ou en fonction de l'efficacité énergétique des logements, devenus de plus en plus difficiles à chauffer, lorsqu'une réhabilitation récente n'a pas eu lieu.



*La pression de la demande dans la CABS, en fonction de la taille des logements demandés en 2016*



On constate aisément que le rapport de l'offre et de la demande diffère fortement, selon la typologie. La demande de petits logements est bien plus forte, alors que ceux-ci ne sont pas les plus nombreux. Historiquement, ici comme ailleurs, les logements sociaux ont été construits pour loger des familles, au début de leur parcours (T3-T4). Désormais, la demande de personne seule devient très significative, comme on le voit.

Ce parc a donc permis d'accueillir **508 ménages en une année**.

▪ *Ancienneté de la demande locative sociale externe*

Un marqueur de fluidité de la demande locative sociale est son ancienneté. C'est un des critères majeurs du DALO que de proposer aux candidats locataires, de bénéficier d'une priorité absolue, si le délai d'attente est supérieur à un temps d'attente, fixé par Département et, considéré comme « normal ». En 2015, l'ancienneté de la demande locative sociale est à 19 mois en France, contre **12 mois dans la Somme**.

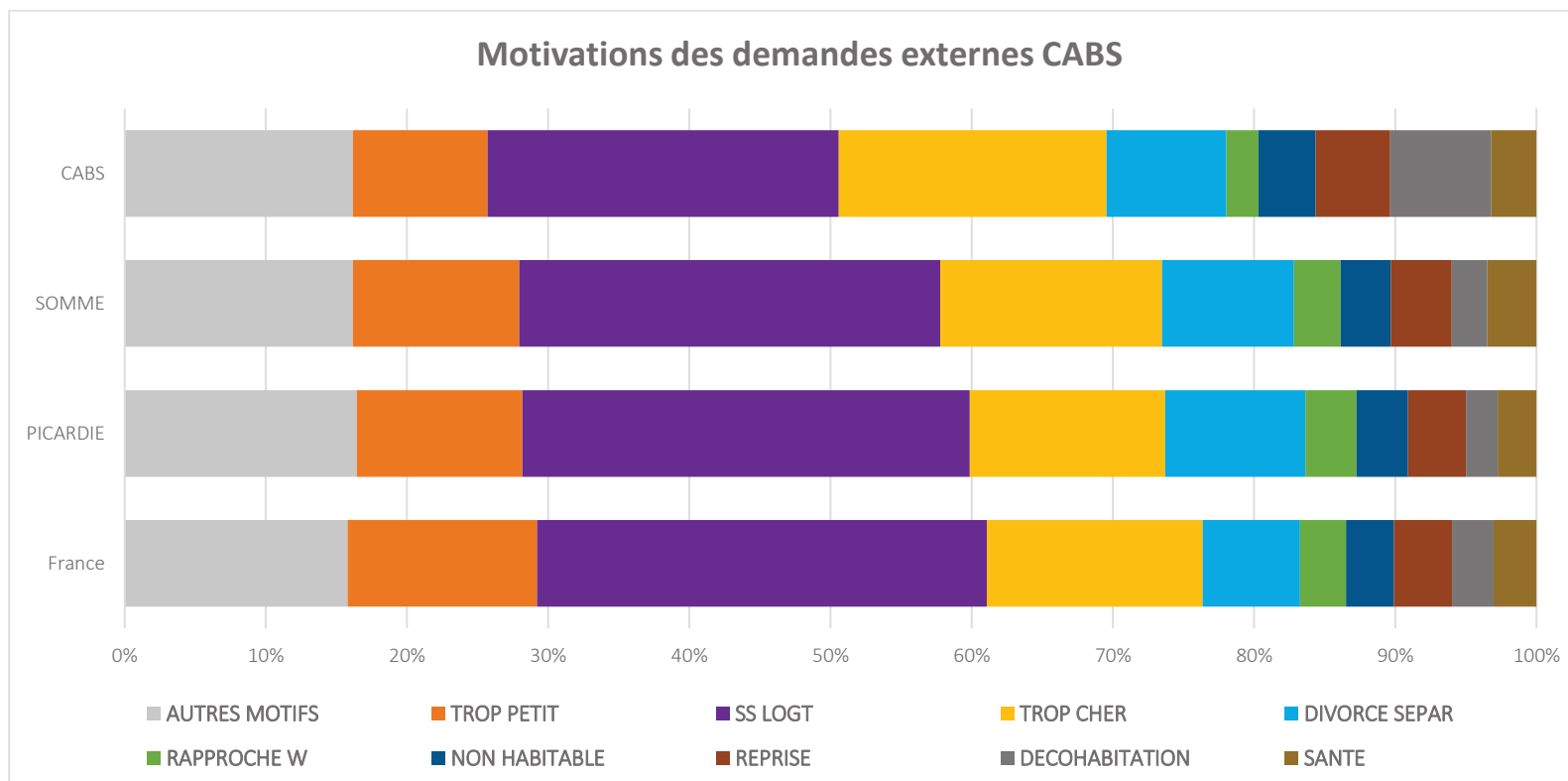
A l'intérieur de la CABS, ce délai d'attente moyen est **plus élevé dans l'Abbeillois** (14 mois en 2015, 13 mois en 2016), que dans la région d'Hallencourt (10 mois). On trouvera, néanmoins, les résultats suivants, **en dépassement de l'année d'attente** :

Ancienneté des demandes	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 à 10 ans	Plus de 10 ans
<b>2015</b>						
Saint-Valéry-sur-Somme	14	1	0	0	2	0
Cayeux-sur-Mer	12	0	1	2	0	0
Abbeville	94	47	19	6	14	5
Divers ex-CCA	0	2	0	0	0	0
Hallencourt	1	1	1	0	0	0
Longpré-les-Corps-Saints	5	0	1	0	0	0
Divers ex-CCRH	1	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>50</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>5</b>
<b>2016</b>						
Saint-Valéry-sur-Somme	12	2	1	0	1	0
Cayeux-sur-Mer	4	0	0	2	1	0
Abbeville	109	38	23	8	16	4
Divers ex-CA	2	0	2	0	0	0
Hallencourt	3	0	1	0	0	0
Longpré-les-Corps-Saints	1	2	1	1	0	0
Divers ex-CCRH	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>42</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>4</b>

**230 demandeurs restent plus d'une année, en attente d'un logement social et 50 à 60 attendent, encore, plus de 3 ans.** Par effet de concentration du parc, ce phénomène est accentué à *Abbeville*. Ceci constitue, sans doute, un objectif d'amélioration, à proposer à la Conférence Intercommunale du Logement, dans le cadre de la mise en application des Lois ALUR et LEC, par la mise en rôle du DALO, par l'accélération des procédures de propositions directes ou alternatives aux ménages concernés, par le partage des objectifs entre bailleurs.

▪ *Motivation des demandes externes*

Les motivations des demandes externes sont liées à la recherche de décohabitation ou d'un logement en propre, pour 1/3 d'entre elles, tandis que le motif « logement trop cher » rassemble 20% de la demande. On notera sur le graphique qui suit, l'importance de cette causalité « logement trop cher », qui consolide l'idée que la crise est ici fondée sur l'augmentation de la précarité sociale et une certaine inaccessibilité du parc privé.

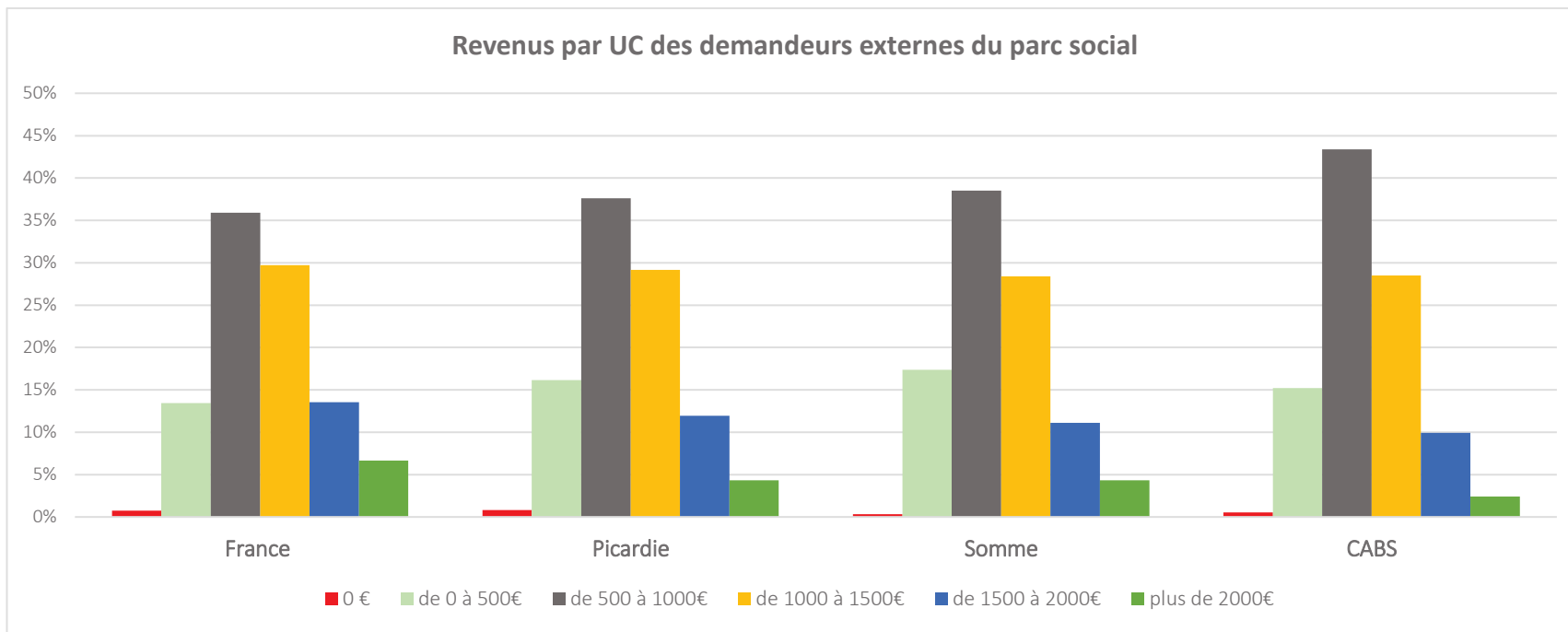


Source RPLS 2017

▪ *Profil de ressources des demandeurs externes*

Hormis un taux de demandeurs sans ressource différent entre Somme et Picardie, les profils de ressources restent très proches entre ces deux entités. Dans la CABS, la divergence est nette. Le taux de demandeurs en deçà de 1000€ par UC atteint 60%, soit 5 points d'écart avec la Somme et plus encore, avec la Picardie ou la France.

**Le profil des demandeurs de la CABS est donc sensiblement plus modeste.** La charge de la CABS se trouve donc alourdie par cette situation, puisque ces demandeurs plus pauvres, ne peuvent s'insérer dans n'importe quel logement, en raison de leur reste à charge éventuel sur le loyer, mais aussi, et surtout, des charges annexes (chauffage, notamment) qui pèsent sur le reste à vivre du ménage et ne sont pas couvertes par l'APL.



Source RPLS 2017

## Conclusion

L'habitat de la CABS est largement doté en logement social, si on en croit les taux de représentation qui fonctionnent comme des standards, en France. Ce dernier est certes concentré à Abbeville, et même, plus largement, dans certains quartiers d'Abbeville, et, pourtant, il est insuffisant, face à la demande qui gonfle. Il est même, sans doute, insuffisant, qualitativement et quantitativement, puisque certaines catégories de demandeurs (personnes isolées, notamment), trouvent difficilement à se loger.

Rien n'a fonctionné comme on pouvait l'attendre. Les ménages logés dans le parc social ne l'ont pas quitté suffisamment, pour un parcours résidentiel qu'ils auront jugé improbable, compte tenu de leur propre situation ou, peut-être, compte tenu d'une offre insuffisante en accession sociale. Les ménages, en capacité d'investir sont allés s'installer en périphérie, là où ils avaient la possibilité de trouver du foncier constructible. Les communes, hors d'Abbeville, ont connu des difficultés pour répondre à la demande sociale, par la cherté de leur foncier, en partie touché par la pression du tourisme et du résidentiel secondaire, en partie grevé d'inconstructibilité, par le fait des risques d'inondation et de submersion, et, également, parce que les bailleurs sociaux étaient peu disposés à y intervenir.

De son côté, le secteur privé a préféré jouer la carte du développement touristique, autrement plus rémunératrice. Le parc privé ancien des centres n'est pas réinvesti, l'offre officielle<sup>26</sup> y est assez faible et les loyers libres sont encore chers, en lien avec l'aide au logement attachée aux familles. La paupérisation de la population résidente suffit donc à accentuer la pression sur le parc social, jusqu'à sélectionner un troisième quartier d'habitat social récent avec ses individuels de bonne facture, comme un « Quartier Politique de la Ville », avec le seul délit de la pauvreté de ses résidents.

Il ne faudra donc pas se tromper de combat, dans le projet à développer pour l'habitat, considérer que les vieilles recettes ont fait leur temps et qu'il faut d'abord sauver les fondements de la vie sociale (polarités, commerces, qualité de l'habitat, équipements fréquentés) pour fidéliser, modifier les perceptions et reconstruire.

<sup>26</sup> Offre officielle: celle qui apparaît dans les agences immobilières et sur les sites ; d'autres offres officieuses existent, souvent sous la forme d'un n° de téléphone à appeler ou d'un intermédiaire à contacter

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# HABITAT SPECIFIQUE ET HEBERGEMENT

« L’habitat spécifique » est constitué de tous les modes d’habitat et d’hébergement qui nécessitent une adaptation particulière par destination. Il s’agira donc d’habitat lié à la situation de dépendance physique ou mentale de certaines personnes, autant que de l’habitat et du stationnement des gens du voyage ou de l’accueil temporaire de personnes en difficulté.

La capacité d’un territoire à accueillir les demandes et besoins différents mesure également son autonomie et sa capacité à revendiquer un développement complet et assumé. Une commune de petite taille a besoin de ce type d’offre, lorsqu’un concitoyen est confronté à un incendie et doit être relogé, lorsqu’un autre citoyen sort d’une épreuve personnelle lourde et doit se réadapter à la vie sociale, lorsqu’un troisième est devenu trop fragile pour rester à domicile, lorsqu’un autre a choisi de rejoindre le mode de vie nomade des gens du voyage, etc.. Une agglomération doit proposer des offres diversifiées et adaptées.

## 1. L’hébergement des personnes âgées dépendantes

Une étude, réalisée par le DREES, et publiée en Juillet 2017, révèle la situation des EHPA, à la fin de 2015. 10% des plus de 75 ans et 33% des plus de 90 ans résident dans les EHPA à cette date, en France. Ce taux est en évolution de 7% en 4 ans, seulement. Il s’agit, à 80% d’EHPAD. Les autres établissements (logements-foyers et maisons de retraite) étant en diminution nette.

Appliqués à la situation locale, ces chiffres peuvent être interprétés ainsi :

Population et tranches d’âges	60-74 ans en 2010	60-74 ans en 2015	75 ans et plus en 2010	75 ans et plus en 2015
<b>Arrondissement d’Abbeville</b>	21569	23397	13889	13657
<b>CABS</b>	9077	9226	5503	5567
<b>Abbeville</b>	3871	3804	2732	2630

Source Insee 2016 RGP

Les plus de 75 ans et l'offre en EHPAD	75-89 ans en 2015	90 ans et plus en 2015	Besoin théorique EHPAD selon étude DREES	Offre recensée dans la CABS, strictement	Taux de couverture
<b>Arrondissement d'Abbeville</b>	12213	1443	1700	1043	61%
<b>CABS</b>	4928	639	704	533	76%
<b>Abbeville</b>	2319	311	335	342	102%

Source Insee 2016 RGP et application du besoin théorique par ratio, selon les résultats de l'étude DREES

Une capacité d'accueil de 700 hébergements serait nécessaire à l'échelle de la CABS et 1700 à l'échelle de l'arrondissement, d'après cette étude, en 2015. L'extrapolation du besoin sur 10 années supplémentaires, soit jusqu'en 2025, ne provoque pas de hausse majeure de ces besoins, si on ne tient compte que du vieillissement naturel de la population, mais un certain nombre de retraités, voire d'habitants en résidence secondaire viennent gonfler la demande.

L'offre actuelle est évaluée à 533 places d'hébergements :

- EHPAD Dumont à Abbeville 295
- EHPAD Hortensias à Abbeville 47
- EHPAD Coiret Chevalier à Cayeux sur Mer 53
- EHPAD Quai du Rommerel à St Valery sur Somme 138

Elle est donc très inférieure à l'évaluation d'un besoin de 700 hébergements.

Dans le reste de l'arrondissement, l'offre est évaluée à 513 places :

- EHPAD La Forêt à Crécy en Ponthieu 86
- EHPAD M Retraite à Rue 241
- EHPAD M Retraite à Saint Riquier 186

La couverture serait donc insuffisante sur l'arrondissement, mais pas à Abbeville, pour Abbeville.

**L'agrément et la réalisation d'autres établissements pourraient s'avérer intéressants** pour Abbeville comme pour d'autres communes littorales, par exemple. Ces établissements permettent aussi d'améliorer l'attractivité résidentielle pour les familles et, même, de favoriser l'emploi local, par l'embauche de personnels de santé, d'aide aux soins ou de service. Mais, il ne s'agit, manifestement pas d'une priorité, eu égard à la présence, toute proche de la CABS, d'une offre importante (Rue ; Saint-Riquier ; Crécy-en-Ponthieu) de plus de 500 places, qui dessert, manifestement les besoins locaux, également.



## 2. Maintien à domicile des personnes âgées

Une autre voie existe, bien entendu, lorsque l'accompagnement de services à domicile est développé, celle du maintien à domicile. Pour la renforcer, il est possible d'agir sur l'habitat, avec les moyens suivants :

- Aider les personnes âgées à domicile à adapter leur habitat (programmes CARSAT, MSA et ANAH), à condition qu'elles ne se contentent pas de changer une douche, alors que d'autres adaptations sont nécessaires,
- Mettre à niveau le parc social, rarement au point sur le sujet, lorsqu'il s'agit du parc ancien,
- Concerner les copropriétés de la reconstruction au niveau des logements eux-mêmes, mais aussi des accès sur les paliers et aux étages

Pour l'heure, il apparaît que les aides au maintien à domicile des ménages âgés sont importantes (cumul ANAH et CARSAT Hauts de France ou MSA Picardie) et nécessitent moins que d'autres, le soutien financier local.

Une nouvelle résidence (enseigne Egide) est sortie de terre, en 2018, à proximité immédiate de la gare SnCF, mais elle n'est pas équipée pour recevoir les personnes âgées dépendantes.

Le parc banalisé actuel n'est pas toujours accessible aux plus âgés. La question de l'accessibilité du parc HIm est posée, elle-aussi, eu égard au vieillissement de la population. Peu de logements collectifs sont desservis par un ascenseur et nombre d'ensembles comportent quatre étages, ce qui entraîne un réel inconfort et des demandes de mutation pour certaines personnes.

## 3. L'accueil des personnes handicapées

Cet accueil concerne plusieurs sites :

- 2 accueils de jour (Abbeville 13 places et Pendé 37 places)
- 1 foyer de vie à Cayeux sur Mer (35 places)
- 3 foyers d'hébergement à Abbeville (38 places), à Cayeux sur Mer (28 places), à Longpré les Corps Saints (8 places)
- 2 services de suite à Cayeux (12 places) et à Longpré les Corps Saints (20 places)

On notera que ce dispositif est représentatif de la quasi-totalité de l'offre d'accueil des personnes handicapées de l'arrondissement d'Abbeville.

L'accessibilité du parc aux personnes à mobilité réduite n'est pas garantie, non plus, dans le parc ancien. On rejoint le même problème d'accès aux étages pour le parc social, accentué par l'adaptation des appartements, dans la plupart des cas, voire l'adaptation des parties communes aux fauteuils roulants. Dans le parc privé, les aides de l'ANAH sont accessibles, dans les mêmes conditions que pour les personnes âgées, elles peuvent être complétées de manière significative par les aides produites par la Maison Départementale des Personnes Handicapées de la Somme.

## 4. Hébergement de jeunes travailleurs

Il n'y a pas de foyer de jeunes travailleurs sur ce territoire. Pourtant, la question peut légitimement se poser, eu égard à l'arrivée de jeunes en situation de stage ou d'intérim ou de CDD ou de 1<sup>er</sup> emploi. Confrontés à l'obtention d'un logement dans le secteur privé ou à l'attente d'une attribution dans le secteur social ou à des déplacements journaliers inconfortables, les jeunes travailleurs pourraient être intéressés par ce produit, de même que les saisonniers de l'industrie touristique dans la Baie.

Ce type de produit se génère plus difficilement, de nos jours. Mais, la Loi ALUR en refonde les principes, y compris à propos du statut et du financement.

Une étude portant sur les jeunes et le logement en Picardie Maritime s'est achevée, en 2018<sup>27</sup>. Elle démontre la réalité d'une inadaptation de l'offre locale, qui perturbe le parcours résidentiel initial, mais conserve un réel scepticisme sur les chances d'aboutir avec un Foyer de Jeunes Travailleurs. Les jeunes locaux semblent préférer des situations individuelles améliorées plutôt qu'une structure collective à laquelle ils ne sont pas habitués. Il n'est pas impossible que cette problématique multiforme (lycéens, stagiaires, jeunes en besoin d'autonomie, jeunes travailleurs, jeunes saisonniers) ne puisse trouver de solution que dans une démarche d'accompagnement et d'impulsion, qui pourrait être abordée, de nouveau, au titre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur de la CABS. L'incitation à l'accueil de jeunes dans le parc existant, l'intermédiation locative, le partage intergénérationnel peuvent faire l'objet d'une coordination dont le but serait d'augmenter l'offre, de la qualifier, de la rendre accessible et de permettre aux jeunes arrivants de bénéficier d'une expérience positive dans l'Abbevillois. ET d'être prêts à y investir.

## 5. Hébergement des saisonniers

Dans les communes touristiques, les résidences principales, comme les résidences secondaires, sont susceptibles d'être mises en location touristique de courte durée. Ceci a, bien entendu, une large influence sur le prix du marché immobilier locatif local et invite les bailleurs privés, occasionnels ou réguliers, à préférer les locations courtes touristiques, à des tarifs sans commune mesure avec la location d'habitat principal. Les conséquences peuvent être graves pour les équilibres locaux : forte hausse des prix immobiliers, disparition de l'offre locative classique abordable, vieillissement de la population, etc..

A défaut de pouvoir « interdire ou limiter la location touristique », la collectivité dispose de quelques moyens de contrôle qui se renforcent avec la Loi ELAN de 2018. Le principal d'entre eux consiste dans **le régime de la déclaration et de l'autorisation de louer**.

Un propriétaire dispose de la possibilité de louer son bien, au maximum 4 mois par an. Au-delà, on passe dans le régime de la résidence de tourisme pure (activité commerciale et changement d'usage du bien). Il doit déclarer sa location meublée en mairie et obtenir une autorisation et un numéro de déclaration, **si la mairie**

<sup>27</sup> Cabinet ACTEHIS à Amiens, pour les 3 EPCI de la Baie de Somme (CABS – VIMEU et PONTTHIEU-MARQUENTERRE)

**le décide.** Les sanctions s'alourdissent vers ceux qui ne le font pas. Exercer et gérer ce droit, c'est donc établir un rapport de contrôle envers tous ceux qui seraient tentés de louer sans se faire connaître et qui figurent, parfois, parmi les interlocuteurs les moins fiables.

Il est possible d'instituer ce **régime de déclaration-autorisation-numéro obligatoire**, par décision municipale, au-delà des grandes villes qui en bénéficiaient jusqu'ici. Cette pratique aurait sans doute vocation à nourrir, de manière plus sûre, le versement de la taxe de séjour. Tous ces dispositifs sont de nature à réguler l'activité immobilière liée au tourisme, mais pas de nature à limiter les vocations de locations saisonnières rentables.

Le PLH diagnostique un **phénomène d'inaccessibilité de l'offre locale aux populations jeunes et/ou modestes**, notamment à Saint-Valery-sur-Somme, du fait de cette activité rémunératrice. La mise en œuvre d'un régime de surveillance déclarative permettra, au moins, de mieux cerner le phénomène, et, sans doute, d'optimiser les rentrées fiscales. De manière plus prospective, **seule l'action publique sur le foncier local** peut amener à juguler la spéculation et à préparer les investissements d'habitat abordable de demain. L'aide directe au financement du logement d'habitat principal, par contre, **ne garantit pas l'usage qui sera fait des biens aidés** (revente, location saisonnière, notamment), sauf dans le cas précis d'une **offre locative sociale** avec un engagement suffisant du bailleur sur la durée de son activité locative, avant la vente possible de son parc. Les montages en démembrement du sol et du bâti (Bail foncier solidaire) permettent, depuis peu, de lutter contre la hausse des prix du sol en dissociant sa propriété lors de l'achat par les familles, mais ne permettent pas, **non plus**, de limiter le poids de la location saisonnière.

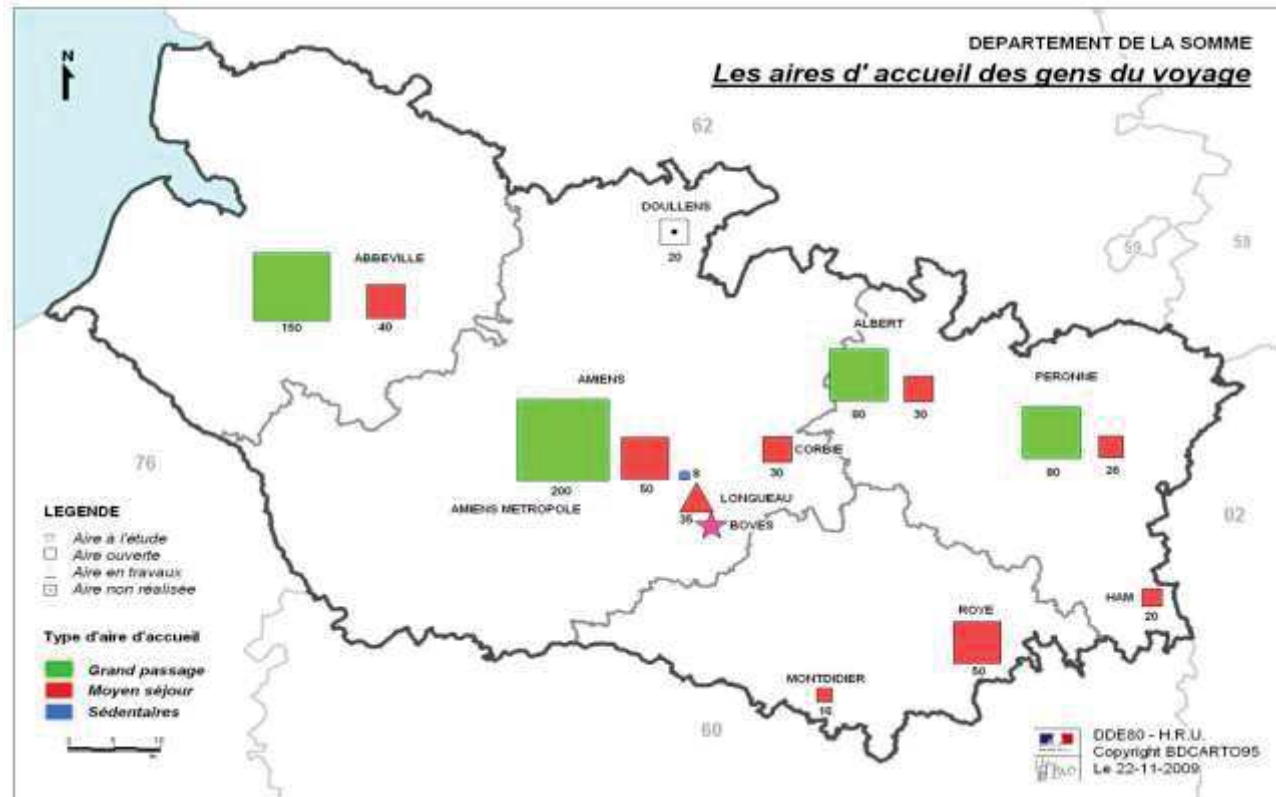
Cayeux-sur-Mer n'est pas touchée de la même façon que Saint-Valery. La demande locative saisonnière y est très forte également, mais elle est plus sociale et s'intéresse à des séjours plus longs, dans des hébergements familiaux et/ou dans des locaux moins qualitatifs. Par ailleurs, Cayeux subit la présence d'un grand nombre de logements vacants, qui tamponnent clairement la pression immobilière qui pourrait s'exercer. La mise en place d'une politique de suivi des demandes locatives y est donc moins urgente, de même que la mise en place d'une politique d'anticipation foncière à ce titre. Une **politique foncière locale** prend, par contre, toute son importance, en regard des difficultés majeures à retrouver une constructibilité locale, en raison des législations sur les risques et de leurs interprétations.

## 6. Hébergement temporaire et d'urgence

Un hébergement de 10 à 12 places existe, rue Mautort à Abbeville, géré par APREMIS, sous forme de pension de famille.

L'UDAUS (Union départementale d'accueil d'urgence de la Somme) assure la gestion du centre d'hébergement d'urgence de 12 places « la Salamandre » boulevard de la République à Abbeville depuis 2017. Elle accueille des jeunes, mais pas uniquement, de la Picardie Maritime (43 en 2017), ayant un besoin de relogement d'urgence suite, le plus souvent à des « crises » familiales. L'UDAS gère également le 115.

## 7. Accueil des gens du voyage



L'Abbeillois dispose de 190 places (150 places de grand passage et 40 de moyen séjour).

Ces accueils se trouvent chemin du Marais Saint-Paul et des jardiniers.

L'aire de moyen séjour est en cours de réhabilitation.

Il apparaît que cet accueil répond aux exigences du Schéma départemental, désormais en cours de révision.

Une nouvelle aire devait être définie sur le littoral Sud de la Somme, mais hors de la CABS.

Introduction

Démographie

Activité économique

Logement

Familles - revenus

Habitat

Habitat spécifique

Enjeux

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for 'SLOW' is displayed in a stylized, italicized font. The letters are blue with a white outline, and there is a small graphic element resembling a flame or a stylized 'W' at the end of the word.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# LES ENJEUX DU PLH

Le Porter à Connaissance de l'Etat nous propose plusieurs enjeux précis pour ce PLH et la définition des besoins en logements permet de jeter les bases de la politique de production du logement pour les six prochaines années.

## 1. Confrontation des enjeux et des leçons du diagnostic

### A. Développer une stratégie d'attractivité résidentielle pour maintenir les ménages sur Abbeville et mieux prendre en compte la spécificité territoriale

Cet enjeu est effectivement majeur. Il génère, néanmoins, un grand nombre de difficultés :

- **La tendance sociodémographique lourde** n'est pas rassurante pour fournir le cadre d'un simple rééquilibrage rapide. L'emploi est à la baisse, la population vieillit rapidement (pas seulement sur le littoral), la CABS a « bénéficié » aussi de la périurbanisation de l'accession à la propriété, au travers de la première couronne abbevilloise.
- **La concurrence de la résidence secondaire** est un phénomène littoral, qui touche plusieurs communes, aujourd'hui, au travers de rachats immobiliers à prix décalés. Il n'est pas possible de l'enrayer autrement qu'avec une politique foncière active et coûteuse, qui permettra, notamment de maintenir au mieux, une population locale, avec un taux de renouvellement suffisant. Le logement des saisonniers est un problème différent, qui pourrait trouver une solution dans la création d'un hébergement spécialisé.
- **Le besoin de logements de petite taille** est une clef de relance (ici comme ailleurs), il conviendra, pour autant, d'y répondre en proposant des produits nouveaux et pertinents, dans le neuf comme dans l'ancien, plutôt qu'en réservant des quotas de petits logements dans des programmes classiques. Trois cibles différentes, mais parfois compatibles, sont à viser : les jeunes seuls ou en couple – les retraités, seuls ou en couple – les actifs intermédiaires non intégrés dans une famille.
- L'action foncière en habitat est effectivement un outil, indispensable à la conduite d'un programme d'habitat, **dans ce contexte**, faute de quoi, ce sont les promoteurs, qui vont décider du contenu des investissements et de leurs dates.
- **L'amélioration de la qualité de l'habitat privé** doit viser l'habitat ancien (énergie, dégradation, notamment). Elle pourra concerner les copropriétés, à titre expérimental, si on prend le soin de placer en parallèle de l'adaptation technique et fonctionnelle, une action sur les espaces extérieurs, en vue de faciliter la vie des résidents, des commerçants centraux et des visiteurs.
- **L'action sur la vacance**, enfin, est une action de longue haleine, qui peut être entreprise de manière volontariste, avec des moyens coercitifs, pour les situations les moins négociables, mais aussi, par le projet, en réunissant les acteurs prêts à s'engager dans des actions de réinvestissements à encourager.

## B. Renforcer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement, selon les quartiers

La question de la mixité sociale est, à nouveau posée. La mixité sociale ne se résume pas à un bilan des réalisations de logements sociaux par commune. Elle vise à amoindrir la distance entre les différentes catégories de population et à promouvoir, en conséquence, l'égalité des chances de chacun vers l'éducation, la culture, la sécurité, les loisirs, les soins, etc.. Depuis les dernières décennies, la ségrégation sociale s'est accentuée, dans les villes et les quartiers. C'est l'objectif n°1 des familles qui disposent d'un meilleur revenu que de rechercher la meilleure école, la meilleure clinique, les meilleurs voisins, la meilleure sécurité. Cela signifie que le défaut d'offre en logement d'accession ne suffit pas à expliquer le départ résidentiel vers les périphéries, dont plusieurs échappent à la CABS.

Il ne faut pas renoncer, pour autant, à rapprocher les ménages en tirant les offres vers le haut. **Pour cela, il faut être en position de négociateur**, c'est-à-dire avoir engagé une **action foncière**. Dans le cas contraire, c'est le promoteur qui viendra imposer son projet, étudié à l'échelle de la parcelle. Il sera utile, également, de pratiquer une **politique de petits projets** diversifiés et répartis dans l'espace.

**Le tissu ancien est un site d'intervention privilégié.** Il regroupe les immeubles qui se portent le plus mal, les populations les plus captives, les politiques d'entretien les plus exsangues. Sa reconquête implique la mobilisation des opérateurs publics et privés et le développement des savoir-faire, parfois non développés, pour modifier les objectifs, faire plus difficile, augmenter les ambitions. L'intervention dans l'ancien est plus coûteuse à l'investissement, essentiellement parce que les chantiers sont plus difficiles à mener (approvisionnement, accès, mitoyennetés, etc..) et parce que le savoir-faire n'est pas développé (ingénierie, mesure des risques, etc..), mais elle est moins coûteuse en exploitation (les réseaux et les services existent, l'insertion des populations est plus facile).

Faute de cette démarche de restructuration de l'offre, on continuera de constater que les politiques d'attribution à soumettre se heurtent à des offres trop chères, trop éloignées, peu renouvelées, bref de constater que la ségrégation sociale et spatiale existe à tous les niveaux, depuis l'origine, et qu'elle s'est renforcée.

## C. Sensibiliser les acteurs locaux à l'importance du traitement de l'habitat indigne sur leurs territoires

L'**habitat indigne** n'est pas défini juridiquement. La Loi ne connaît que l'indécence et l'insalubrité, dont les définitions sont claires et précises.

La Loi ALUR permet aux CAF de suspendre les aides publiques au logement, versées directement aux propriétaires, en cas d'indécence validée, depuis 2014.

La Loi Vivien remet entre les mains des Préfets, par l'intermédiaire des ARS, les déclarations d'insalubrité, voire les interdictions d'habiter.

Il s'agit là des deux modes d'action les plus stricts, mais les moins utilisés pour lutter contre l'habitat indigne. Les arrêtés de péril ne sont pas destinés, par nature, à lutter contre l'indignité, mais à exercer les pouvoirs de police locaux, qui garantissent la sécurité des personnes et des biens. Bien menés, ils peuvent permettre, toutefois, d'instaurer une rigueur d'action, face au délaissement immobilier.



Chacun sait que l'habitat indigne ne se limite pas aux signalements déposés, utilement, vers les pôles de recensement. Nombre de situations ne sont pas dites, mais sont également préoccupantes, s'agissant, notamment des propriétaires privés occupants, en situation de précarité, des locataires privés, qui craignent les représailles de leurs bailleurs, ou sont, eux-mêmes, en situation irrégulière.

Les interventions utiles, dans la lutte contre l'habitat indigne sont donc coercitives, vis-à-vis des bailleurs privés (sauf cas exceptionnel d'un bailleur égaré), attentives et professionnelles, vis-à-vis des propriétaires occupants en difficulté. Les dispositifs de l'ANAH (PIG et OPAH) ne permettent pas de parvenir à ces objectifs, sauf à négocier des objectifs extrêmement précis et contraignants, mais, le cas échéant, d'être le cadre d'interventions de cette nature.

## 2. Pour une politique foncière de l'habitat fondatrice

Si la politique de l'habitat devient un vecteur stratégique de l'action communautaire, elle se dote de moyens et établit des objectifs, d'intérêt communautaire.

Les enjeux de ces objectifs peuvent être proposés ainsi, pour être déclinés en orientations stratégiques :

- **Construire une attractivité résidentielle** autour des 3 pôles d'emplois communautaires, en développant **une offre qualitative**
- **Engager une politique foncière pour l'habitat**, même modeste, pour préparer, de suite, les nouvelles opérations d'intérêt communautaire
- **Engager une lutte opérationnelle contre l'habitat indécemment, insalubre et dangereux**, en développant les projets opérationnels coercitifs ciblés, mais aussi en recrutant les opérateurs publics et privés en capacité d'intervenir
- **Améliorer, peu à peu, la mixité sociale**, principalement, en développant l'offre locative sociale hors d'Abbeville, et en assurant la promotion de **vrais programmes de mixité sociale**, évitant la programmation monolithique de logements de même statut et une politique de loyer ignorant le coût des charges énergétiques
- **Limiter l'étalement urbain, drastiquement, en priorisant le recyclage de l'existant** (acquisition-amélioration, réaffectation de dents-creuses, requalification de friches urbaines)

La donne du nouveau PLH repose également sur une mise à jour de l'évaluation des besoins en logement.

## 3. Les besoins en logements

### A. Définition

Le terme « logement » désignant à la fois les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants, on s'intéressera essentiellement **aux résidences principales**, c'est-à-dire aux logements qui abritent effectivement les ménages du territoire. Pour autant, on verra que les résidences secondaires et les vacants ont une réelle influence sur l'équilibre des résidences principales.

Les besoins en logements des communes relèvent de différents arguments :

- Un argument **structurel** : le **desserrement**
- Un argument **fonctionnel** : le **besoin de rajeunir la population ou de répondre à des demandes spécifiques** de ménages en place
- Un argument **conjoncturel** : **l'envie de répondre à la demande exprimée par des demandeurs extérieurs, pour développer la commune**

La mise en place d'un plan de développement, doit permettre de répondre à ces besoins, de manière positive pour le territoire. Les sites les plus prisés restent, encore souvent, les sites qui permettent un accès rapide à la mobilité. Le développement de Pinchefalise (hameau principal de Boismont) ou de Grand-Laviers, commune du Nord-Ouest Abbevillois le démontrent, aisément. Il faut donc éviter de répondre à chaque opportunité par une concentration d'offre conjoncturelle, afin de préserver les investissements déjà réalisés en équipements et en infrastructures, dans les villes, notamment.

#### ■ *Un besoin structurel, lié au desserrement et d'autres besoins plus subjectifs*

**Le calcul du desserrement** (argument structurel) se fait à partir de la baisse tendancielle de la taille des ménages. Celle-ci détermine que le simple maintien de la population en nombre ne peut se faire qu'en construisant un nombre de logements suffisants pour que la population se desserre. Ainsi, un village composé de 5 maisons occupées par 5 couples ayant chacun 2 enfants et de 2 maisons occupées par 2 couples de personnes âgées, va évoluer naturellement vers 5 maisons occupées par 5 couples sans enfants (lors du départ de ceux-ci) et 2 maisons occupées par 2 personnes seules. Entre ces deux dates (il peut s'agir d'une dizaine d'années, par exemple), on passera d'une population de 24 habitants, à une population de 12 habitants, et d'un taux d'occupation des logements de 3,43, à un taux de 1,71. Ce calcul théorique a une grande pertinence, au niveau de l'agglomération. Il est, bien entendu, nettement moins applicable aux niveaux des communes les plus petites.

**Le besoin de rajeunir la population ou de répondre à des besoins locaux** est, généralement, formulé par les élus locaux, soucieux d'organiser un développement local. La motivation est largement accrue par le souci de maintien de l'école ou des commerces. Dans les villes, l'envie de construire est aussi liée au souci de répondre à des demandes non abouties, mais l'attente essentielle des équipes est de créer de nouvelles offres pour mieux répartir les populations et accueillir ces populations nouvelles qui manquent à l'appel. On pourra donc lier ces attentes de développement, à la situation particulière de chaque commune, quant à ces équipements, sans négliger le besoin de celles qui ne sont plus équipées, de ne pas s'éteindre, par défaut de production nouvelle.

**Le développement conjoncturel, quant à lui,** tiendra aux opportunités et à la pression de la demande exprimée sur le territoire. Il pourra, lui aussi, être structuré, dès lors que, disposant de moyens fonciers, la CABS pourra programmer la mise en service de terrains bien situés pour répondre aux besoins et/ou soutenir le développement d'une offre nouvelle.

## **B. Calcul du desserrement à l'échelle de la CABS**

Entre 2010 et 2015, le desserrement de la population a consommé **126 logements par an**. On peut rapprocher ce calcul, du nombre de logements commencés dans la période 2010-2016, à savoir 213 logements par an.

Globalement, il apparaît donc que la CABS produit à peine le nombre de logements, qui serait nécessaire au maintien de sa population.

En 2015, le taux d'occupation des résidences principales est de 2,20 habitants, soit la taille moyenne des ménages. Cette taille varie entre 1,995 à SAINT-VALERY-SUR-MER ou à ARREST, des communes dont le desserrement est déjà largement engagé et 2,700 (voire plus) à DOUDELAINVILLE ou BAILLEUL ou HUPPY ou MERELESSART. Dans l'arrondissement d'ABBEVILLE, ce taux s'est stabilisé à 2,300 entre 2010 et 2015.

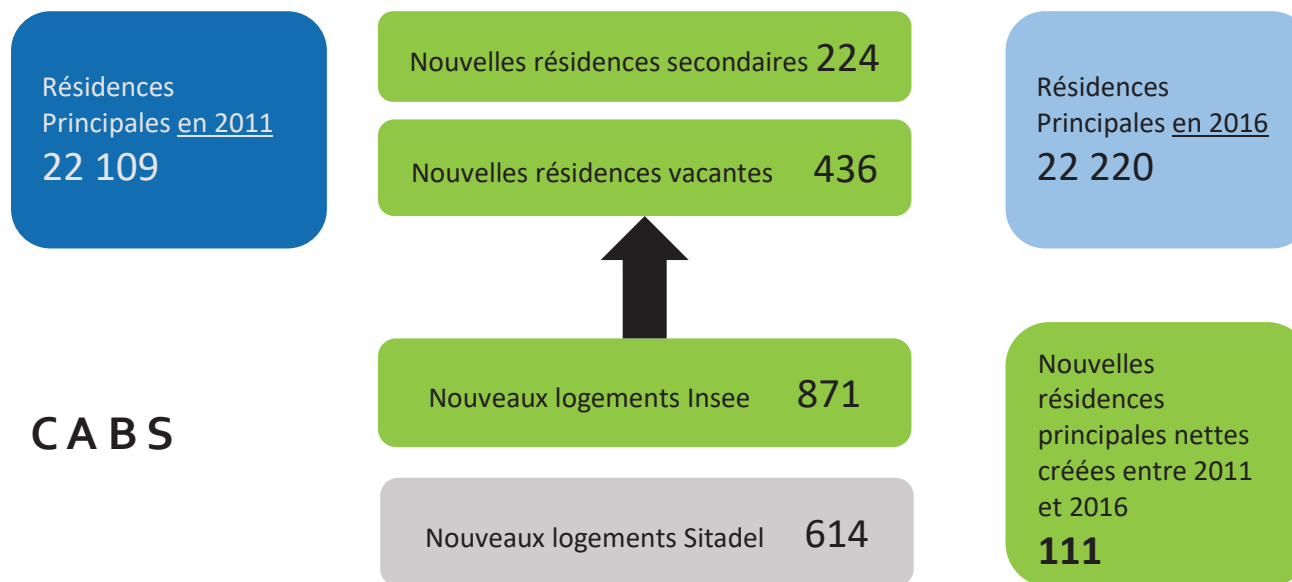
**Ce taux pourra encore varier à la baisse, dans les années à venir, de façon plus modérée. Les scénarios pourront varier entre une baisse nulle et une baisse de 0,06 point en 6 ans, à l'échelle du PLH, soit un passage à 2,140, dans le pire des cas.**

Plusieurs communes de l'agglomération ont subi un desserrement quantifiable, dans l'absolu :

Consommation du desserrement en nombre de logements par an, de 2010 à 2015	Desserrement 2010-2015	Taille des ménages en 2015
ABBEVILLE	55/an	2,082
SAINT-VALERY-SUR-SOMME	20/an	1,995
CAYEUX-SUR-MER	10/an	2,040
LANCHERES	10/an	2,313
MAREUIL-CAUBERT	7/an	2,338
HALLENCOURT	7/an	2,316
ARREST	4/an	1,995
AUTRES COMMUNES <sup>28</sup>	13/an	
TOTAL CABS	126/an	

<sup>28</sup> Certaines communes ont connu un desserrement négatif pendant cette période. Cela signifie que la taille des ménages y a augmenté, par suite d'arrivée de nouveaux ménages avec enfants ou de naissances plus fréquentes, à l'image de MONS-BOUBERT ou de SAIGNEVILLE.

### La production de logement et ses effets, à l'échelle de la CABS entre 2011 et 2016



Source : Insee pour les données sur les résidences et Sitadel@2 base de données des permis de construire logements commencés de l'Etat

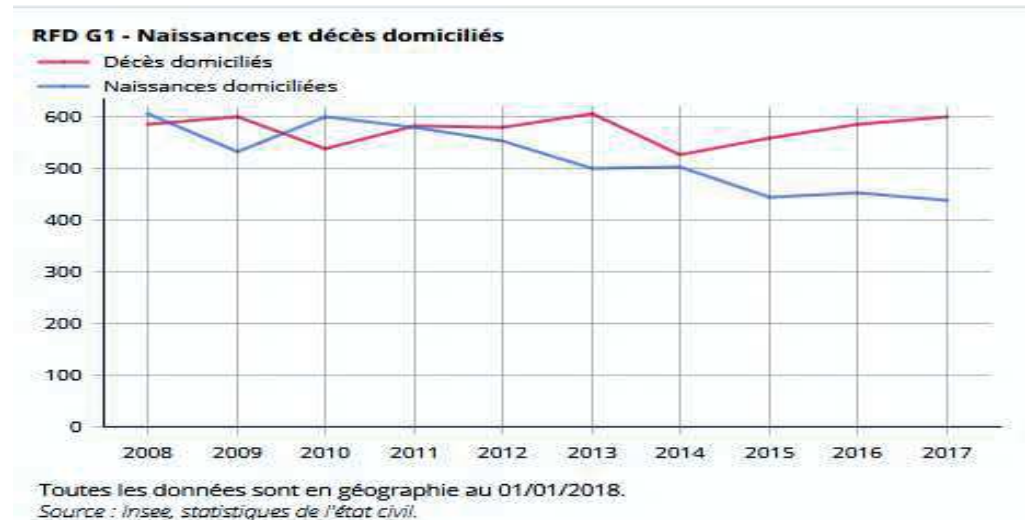
**La production de résidences principales dans la CABS est fortement perturbée par la vacance du parc de logements et la progression des résidences secondaires.** Ainsi, selon la donnée Insee, pour 871 nouveaux logements comptabilisables en 5 ans, 13%, seulement, alimentent le parc des résidences principales. **Les autres alimentent les résidences secondaires et les vacants.**

Dans la même période, on recense 614 déclarations de logements commencés (base SITADEL). L'écart s'explique par le fait que les logements ne sont pas nécessairement livrés et occupés au bout d'un an, terme choisi pour effectuer un calcul d'équivalence, et par le fait que certains logements peuvent être divisés, sans passer par un processus déclaratif (cas du locatif privé, par exemple). Dès lors, une politique locale de programmation de l'habitat doit se préoccuper prioritairement de ces phénomènes, pour retrouver une efficacité au service des résidents permanents. Bien entendu, les données agrégées, qui figurent ci-dessus, cachent des situations très différentes entre les communes du littoral et la commune-centre, par exemple.

## C. Quels besoins en logement pour la CABS ?

Hors des 125 logements du desserrement, destinés à compenser la baisse de la taille des ménages, la démographie ne nous amène pas de besoin particulier.

Le solde naturel ne cesse de se dégrader (voir ci-dessous les évolutions les plus récentes, sur un graphique réalisé par l'Insee), alors qu'il était quasiment à l'équilibre avant 2014 et le solde migratoire reste défavorable, pour l'instant.



L'obsolescence du parc actuel donnera lieu à des suppressions de logements (quelques dizaines pour l'opération NPRU en cours).

**Le besoin de base en résidences principales est donc de 125 à 150 unités l'an**, hors le risque de transfert de résidences principales en résidences secondaires, peu maîtrisable.

En créer plus, c'est :

- **Prendre le risque d'augmenter encore le parc de vacants** (ou de mettre en lumière l'existence d'un parc inadapté à la demande actuelle), cet échange se traduisant, le plus souvent, par de nouveaux vacants dans le parc ancien.
- **Ou, considérer que l'agglomération sera en mesure, à court terme, d'inverser la tendance et d'attirer une population périphérique et familiale.**

Les hypothèses de croissance sont posées ainsi.

Le précédent PLH arrêta un objectif de réalisation de 120 RP pour l'ex-CC de l'Abbevillois, de 70 RP pour l'ex-CC de Baie de Somme-Sud et de 35 RP pour l'ex-CC de la région d'Hallencourt, soit un global de 225 RP par an, qu'il faut réduire de 5 unités environ, pour tenir compte de l'absence d'Allery. Cet **objectif de 220 RP par an** était, toutefois, mis en perspective d'une évolution de population à 52 750 habitants, à l'horizon 2020. Or, on atteint 49 750 habitants en 2015 avec un solde naturel, clairement orienté à la baisse, **ce qui amoindrit, considérablement, les besoins**. Le locatif aidé était positionné, à l'époque à 33% pour l'ex-CC de l'Abbevillois, 21% dans l'ex-CC de Baie de Somme Sud et 11% dans la l'ex-CC de la région d'Hallencourt.

Le SCoT Baie de Somme-3 Vallées, qui sera opposable dans quelques mois, devrait se fonder sur une démographie légèrement excédentaire à échéance de 20 ans. Le présent PLH constituera donc, pour partie, **une première étape de cette transition**, marquant la fin d'une tendance à la baisse démographique et la renonciation à une production d'habitat excessive, au vu de son utilisation en résidence principale.

## D. Comment générer les réponses à ces besoins ?

Dans ce contexte, les besoins en logements du territoire doivent pouvoir être résolus, essentiellement, par :

- La construction de nouveaux logements
- Le recyclage de la vacance

Le ralentissement du transfert résidences principales → résidences secondaires ne peut pas se maîtriser à l'échelle de la CABS.

Le recyclage de la vacance, qu'elle conduise à la suppression d'immeubles ou à la requalification en logements, voire même à la transformation d'usage de friches d'une autre nature, est une voie indispensable, qui permettra de recréer de la vie dans les centres et de modifier durablement l'image subie.

### ■ *Comment répartir les besoins en logements à réaliser entre les communes ?*

Il est plus favorable de rapprocher drastiquement les offres de logements des centres, à la ville comme à la campagne. C'est là que sont les équipements et les réseaux, c'est là aussi que le parc a le plus souffert de vacance et de vétusté, c'est là, enfin, que le commerce et les services survivent le plus mal. Les dispositifs d'urbanisme réglementaire (SCoT et PLUi) nous imposent, d'ailleurs, ce principe, désormais.

Au-delà, les priorités peuvent se fonder sur les critères suivants :

1. Desserrement extrapolé
2. Présence d'équipements scolaires
  - + pour une commune qui a conservé une ou des classes dans un RPI
  - ++ pour une commune qui dispose d'une école maternelle ou élémentaire
  - +++ pour une commune qui dispose d'un collège
3. Présence d'équipements de santé
  - +++ pour une commune qui dispose d'un lycée
  - + pour une commune qui dispose d'un cabinet médical
  - ++ pour une commune qui dispose d'une clinique
  - +++ pour une commune qui dispose d'un hôpital

4. Présence d'un potentiel de mobilité vers le travail ou les services

- + à proximité d'un échangeur routier important
- ++ sur une ligne de transport collectif fréquente ou à moins de 15 minutes de la gare Sncf
- +++ avec une gare Sncf fréquente

5. Présence d'un potentiel d'emploi local

- + si les emplois locaux sont supérieurs à 75% des actifs locaux
- ++ si les emplois locaux sont supérieurs à 100% des actifs locaux
- +++ si les emplois locaux sont supérieurs à 150% des actifs

La répartition des objectifs de production de logements entre communes prend en compte ces éléments stratégiques, tout en tenant compte des coups partis (voir annexe)

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for 'SLOW' is displayed in a stylized, italicized font. The letters are blue with a white outline, and there is a small graphic element resembling a flame or a stylized 'W' at the end of the 'O'.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE



# ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# ORIENTATIONS STRATEGIQUES

## 1. MISE EN PLACE DES ORIENTATIONS

Les enjeux du PLH ont été présentés aux élus et aux partenaires, comme potentiellement porteurs des axes stratégiques d'une politique d'habitat.

Des groupes de travail ont été créés, in situ, après la présentation, mêlant les participants entre eux, avec l'objectif de rediscuter des concepts émis, et surtout de les prioriser, par ordre d'importance.

Quatre axes sont ressortis comme fondateurs des orientations à prendre. Il a été décidé de les reprendre en ateliers.

Les débats ont été riches et fructueux. Il en est surtout ressorti l'envie de concrétiser en commun, de traiter des problèmes récurrents, qui commencent à être ressentis en tous lieux (vacance – indignité) et de rebondir après une longue période de remise en question et de mutation, à la suite de la mise en place en cours des nouveaux documents d'urbanisme et de la publication des documents prescriptifs relatifs aux différents risques qui pèsent sur un grand nombre des communes (submersion – inondation, notamment).

Les orientations stratégiques du PLH ont été rédigées à partir de ces échanges et complétées, parfois, par les orientations réglementaires.

## 2. CONTENU DES ATELIERS

A l'issue de la présentation des éléments du diagnostic du PLH au Comité de Pilotage du 28 février 2019, les groupes de travail, mêlant élus, partenaires et institutionnels, ont fait émerger plusieurs axes d'orientations stratégiques majeurs pour ce PLH.

A la suite, il a été décidé de réunir du 25 mars au 1<sup>er</sup> avril 2019, 4 ateliers composés ainsi:

- Élus des communes de la première couronne d'Abbeville
- Élus des communes pôles (Abbeville – St Valery – Cayeux – Longpré – Hallencourt)
- Élus des autres communes de la CABS
- Personnes associées (Etat – Département – Bailleurs – Promoteurs)

Le but de ces ateliers était de permettre à chacun de s'exprimer sur les orientations stratégiques les plus citées comme importantes et/ou nécessaires, au cours d'un débat court et encadré.

### Ordre du jour des ateliers

#### [Des priorités stratégiques pointées au COPIL de Février 2019](#)

- *Lutter contre la vacance*
- *Lutter contre le logement indigne*
- *Rapprocher la population des emplois*
- *Mieux répartir l'offre de logement social sur le territoire*
- *Mener une politique d'action foncière*

### Mais aussi des obligations légales

- *Habitat prioritaire dans les communes les plus équipées*
- *Politique des attributions en logement social*
- *Politique d'information des demandeurs de logement social*

Ces ateliers ont montré une bonne représentation des élus et des partenaires et des avis plutôt convergents sur les orientations proposées.

22 entités représentées en 4 séances.

1 atelier communes centres

1 atelier communes de la couronne abbeilloise

1 atelier autres communes rurales

1 atelier personnes publiques associées

## 2. EXPRESSION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les orientations stratégiques de ce PLH peuvent donc s'exprimer ainsi :

- **la fixation d'un objectif « faible » de production de logements est admise comme raisonnable**

Ce principe est très important, car il est suffisamment partagé et fondateur d'une politique de l'habitat qui ne soit pas une course à la réalisation de projets divers. Les difficultés démographiques sont présentes, la demande n'est plus une demande homogène, elle concerne beaucoup les ménages en difficultés et les jeunes, aux portes d'Abbeville, elle concerne aussi les retraités et les résidents

secondaires, les ménages intermédiaires ou cadres se font plus rares et continuent de se loger dans le secteur rural, proche ou éloigné.

Construire moins peut être entendu comme une résignation, mais c'est aussi pour construire mieux et ce second aspect apporte une force réelle au projet.

- **la nécessité de réaliser du locatif social, sous différentes formes et en majorité hors d'Abbeville, est admise**

Le locatif social n'est pas un produit rejeté par les élus ou les partenaires. Au contraire, nombre d'élus sont prêts à en réaliser et le seraient plus encore, si ce produit pouvait être adapté pour participer à la consolidation et au renouvellement local (en acquisition-amélioration, notamment, en typologie variée, en mixité avec quelques autres produits ou avec un commerce ou une activité, etc..). Pendant une période assez longue, les élus ont considéré que les constructeurs sociaux n'étaient pas toujours très intéressés à venir chez eux et à monter des projets. Les choses ont radicalement changé, depuis quelques années.

- **l'envie de s'attaquer, ensemble, à la vacance et à l'indignité avec différents moyens, séduit**

Cette idée fait suite à de longs débats sur la vacance et l'indignité. Force est de constater que la vacance est importante et progresse (voir diagnostic) et que dans les centres, elle est voisine de l'indignité. Les outils d'intervention coercitive ont été présentés, chacun étant bien conscient de la nécessité d'en passer par là, rapidement, pour obtenir des résultats. Il est attendu de la CABS qu'elle puisse accompagner les communes volontaires, à l'image de ce qu'elle a fait en matière de péril, avec un certain succès.

- **L'action foncière est devenue une nécessité pour programmer et développer**

L'action foncière pour l'habitat n'a jamais été réellement menée dans les communes de la CABS. Il en résulte une situation d'attente des opportunités et des réactivités des constructeurs. Cette situation est antagoniste avec la conduite d'une politique de l'habitat. L'absence d'EPFL en Somme ajoute à la difficulté de progresser. Le parti pris de ce PLH résidant dans la réduction de la construction neuve et la promotion des interventions dans l'ancien, il devient essentiel de disposer de quelques moyens lorsque des actions coercitives seront menées et n'aboutiront pas immédiatement ou lorsque des opportunités de préemption seront à saisir.

Ces quatre éléments, très précis, sont fondateurs des orientations stratégiques de la CABS pour mener une nouvelle politique de l'habitat.

### 3. QUATRE AXES STRATEGIQUES POUR GUIDER LE PROGRAMME D' ACTIONS A CONSTRUIRE

**Produire** de l'habitat qualitatif, mais pas nécessairement en construisant du neuf, et en veillant à promouvoir le locatif social, hors des quartiers politique de la ville et hors d'Abbeville

**Renouveler** le parc résidentiel public et privé ancien, en passant aux actes, en affichant des ambitions qualitatives suffisantes, en diversifiant les produits

**Soutenir** les projets qui servent le PLH en accompagnant les porteurs dans leurs projets (petits ou grands), en apportant des financements complémentaires éventuels et en mobilisant le foncier

**Accueillir** mieux les publics en ouvrant le champ des nouvelles missions liées a la politique des attributions du logement social et à l'information des demandeurs de logement social et en veillant à l'accueil le plus large des ménages et individus en difficulté ou

dont les demandes sont spécifiques, à l'image des saisonniers du tourisme.

### 4. LES OBJECTIFS THEMATIQUES DU PLH DANS LES AXES STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D' ACTIONS

L'objectif de mixité sociale, principe fondamental du PLH, est contenu dans un programme progressif de réalisation de logements accessibles (PLUS-PLAI-LCS-LCTS-PSLA), détaillé dans les objectifs de production (Fiches action 1 et 2). Dans les trois quartiers visés par la politique de la Ville (Argilières-Soleil Levant-Espérance), il conviendra de saisir les opportunités de réaliser du logement qui complète le parcours résidentiel attendu (accession sociale à la propriété, voire lots à bâtir) lié à la déconstruction des 58 logements sociaux du quartier Soleil Levant Bouleaux Platanes. La reconstitution du parc social se fera hors des quartiers « politique de la ville ». La mise en place d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), en application de la Loi Egalité et Citoyenneté, est également contenue dans ce PLH, elle est porteuse, par nature d'une mixité sociale accrue, en s'attachant, notamment, à ce que le public demandeur de logement social le moins favorisé (1<sup>er</sup> quartile des ressources des demandeurs) ait les mêmes chances d'obtenir un logement social hors QPV que les autres demandeurs.

L'objectif de performance énergétique doit, lui aussi, s'inscrire dans tous les projets d'habitat, privés et publics. La CABS souhaite accompagner les projets de redynamisation des centres-villes et centre-bourgs, au travers de mesures visant à recycler l'habitat dégradé ou vacant. Cela passe par le rétablissement de la sécurité et de la salubrité et par un gain énergétique significatif. Des mesures incitatives sont proposées (aides financières CABS) pour compléter et amplifier les mesures nationales ou régionales, en la matière (fiche action 6). Des conventions de programmes (fiche action 8) sont également proposées, afin que les projets d'habitat soient concertés

et définis, suffisamment en amont, **entre les communes d'accueil, la CABS et la promotion**. Ces conventions de programme s'intéresseront particulièrement au contenu programmatique (typologie, implantations, financement, prix de sortie), au phasage (tranches de réalisation) et au contenu qualitatif (accessibilité PMR, performance énergétique, notamment). Les opérations de réhabilitation du parc existant seront concernées de la même façon, qu'il s'agisse des copropriétés anciennes ou du parc social.

L'élaboration, dans le cours du PLH, d'un **calendrier de passage effectif** de l'ensemble du parc d'habitat social, **sous le niveau de consommation de 300kwh/m<sup>2</sup>/an est prévue** (fiche action 6).

L'**objectif de lutte contre l'étalement urbain** est doublement contenu dans une **programmation quantitative raisonnée**, située au niveau théorique du desserrement de la population, soit du maintien de la population sur 6 ans, et dans un **objectif de recyclage de la vacance pour un tiers de la production de nouvelles résidences principales**. La suppression des vacances centrales, la reconversion de la vacance par la réhabilitation et par la reconfiguration d'immeubles divisés fonde les moyens d'une réutilisation intégrale des espaces bâtis pour, au moins un tiers de l'accueil de nouveaux ménages. Des outils juridiques d'intervention seront proposés aux communes pour atteindre ces objectifs, lorsque les propriétaires sont défaillants, la CABS pourra apporter son assistance à maîtrise d'ouvrage aux communes volontaires, dans des conditions à déterminer. En effet, ces outils nécessitent une ingénierie juridique et opérationnelle spécifique. Des moyens en action foncière seront, également, proposés pour permettre d'assumer les premiers frais et le portage de ces projets plus difficiles et plus longs à mener. Mais le résultat promis est tangible : 250 logements recréés en recyclage de sites bâtis, sur 6 ans, c'est **2,5 hectares potentiels de terrains préservés**, pour une occupation moyenne au sol de 100 m<sup>2</sup> par logement. Pour les créations de résidences principales nouvelles qui nécessiteront l'utilisation de sols

non bâtis, les documents d'urbanisme, en révision actuellement, prendront le soin de privilégier les implantations centrales économes d'espaces et de définir, à chaque occasion possible, les possibilités de développer des **interventions mixtes**, dans les secteurs denses, reprenant du bâti existant à reconvertir, des dents creuses à occuper et des programmes mixtes à réaliser (logement social – logement libre).

## 5. LA STRATEGIE FONCIERE POUR L'HABITAT DANS LE PLH

La **stratégie foncière pour l'habitat** ne diffère pas fondamentalement des autres stratégies foncières, liées à l'économique ou aux grands équipements, par exemple. Elle vise à préserver la consommation de nouveaux espaces et à encourager, en conséquence, la densification des sites dédiés à l'habitat et la réutilisation des friches.

Pourtant, elle est **sensiblement plus difficile à mettre en œuvre**, car les acteurs sont multiples et les actions de toute nature et de toutes tailles. L'orientation est donc la suivante :

Le PLH est le cadre de la production de nouveaux logements, utiles à l'installation de nouveaux ménages ou à la réinstallation de ménages déjà résidents principaux du territoire. La production de nouveaux logements ne peut plus être la construction de nouveaux logements.

**NOUVELLE PRODUCTION D'HABITAT ET D'HEBERGEMENT =**

**REOCCUPATION DE LOGEMENTS VACANTS +**

**REPRISE DE RESIDENCES SECONDAIRES +**

**UTILISATION DE FRICHES URBAINES +**

**DENSIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES +**

**CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS**

Dans ces conditions, le PLH poursuit un objectif de production d'habitat avec **2 clefs d'entrée** :

- La production nette de nouvelles résidences principales qui accueillent donc des ménages
- Le recul net de la vacance d'habitat, qui permet de retendre le marché, de modifier l'image et de retrouver du potentiel foncier

La poursuite d'un objectif à 2 clefs d'entrée permet donc 2 modes d'intervention simultanés ou successifs, qui constituent des indicateurs convergents de réussite du programme. On le voit, ci-dessus, la construction de logements neufs n'est qu'un des moyens de la production et l'utilisation de nouveaux espaces, une des options restreintes de cette construction.

Le tableau, qui suit, permet d'illustrer ce que peut être une production de 20 nouvelles unités d'habitat résidentiel principal, lorsqu'on utilise tous les moyens de la reconversion et de la lutte contre la vacance.

Exemple fictif de réalisation d'un programme d'habitat de 20 unités dans une commune	Nouvelles résidences principales	Vacance supprimée	Transformation d'usage	Bilan résidences principales	Bilan vacance
1 immeuble vacant de 8 logements est restructuré en 4 résidences principales	4	8	0	+4	-8
1 friche artisanale est supprimée et permet la construction de 7 résidences principales	3	0	1	+3	0
5 lots à bâtir sont réalisés et accueillent 5 résidences principales	5	0	0	+5	0
1 maison de maître vide est acquise et accueille, désormais, 4 résidences principales	4	1	0	+4	-1
1 immeuble de 6 logements, occupé par 2 ménages seulement, est réhabilité et reloué entièrement	4	4	0	+4	-4
1 immeuble vacant de 4 logements est acquis, grâce à une action locale coercitive (DUP, par exemple) et démoli	0	4	0	0	-4
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>+20</b>	<b>-17</b>



Dans cette commune, le parc de résidences principales augmente de 20 unités et permet, donc, d'accueillir 20 nouveaux ménages, soit près de 50 personnes. Mais, l'action réalisée, permet aussi de reconquérir 17 logements vacants et de retendre, de ce fait le marché, autant que d'améliorer sensiblement l'image du site.

**En terme de consommation de l'espace**, seuls les 5 lots à bâtir ont nécessité la progression de la tâche bâtie, pour accueillir 5 ménages, tandis que les 5 autres actions ont permis de réaliser et d'améliorer sans aucune consommation.

**En terme d'action locale**, on devine que dans un marché immobilier très tendu, les choses peuvent se faire plus facilement, avec un encadrement local (document d'urbanisme, négociation, contrôle), alors que dans un marché immobilier détendu (c'est le cas de la CABS, hors de la spécificité d'une partie de la zone littorale), une action publique est attendue.

Certains projets permettent d'actionner les deux clefs du PLH (le premier, le quatrième et le cinquième, dans le tableau qui précède). Ces projets « vertueux » sont ceux qui apporteront, le plus vite des résultats au territoire.

Un programme d'action foncière devra être mis en place (voir programme d'actions du PLH) pour que la collectivité puisse, au-delà de cette définition stratégique, développer sa méthode d'approche, quant aux portages fonciers<sup>29</sup> à réaliser, en fonction de l'utilité sociale, de l'opportunité stratégique, de l'urgence technique, etc..

En relation avec le travail développé dans le cadre du SCoT de Baie de Somme – 3 vallées, on considérera 4 modes différents de consommation de l'espace par l'habitat :

- **Zéro Foncier** = Aucune consommation de l'espace, grâce à la reprise de vacance ou à la restructuration d'immeubles en habitat
- **Renouvellement urbain** = Consommation d'espace très limitée à quelques parcelles, selon les projets, pour permettre la transformation d'usage d'une friche urbaine
- **Extension dense** = Consommation d'espace réelle, mais avec une exigence d'économie par la densité du programme (40 logements l'hectare au minimum)
- **Extension non dense** = Consommation d'espace réelle, avec une plus faible exigence d'économie par la densité.

Tout en prenant en compte les « coups partis »<sup>30</sup>, ce PLH propose une transition significative vers une consommation réduite des espaces, avec, comme premier acte, un objectif de reprise de la vacance de 250 unités en 6 ans, qui correspond, en valeur, au tiers du programme de nouveaux logements à créer, avec ou sans construction neuve. Les prochains documents de programmation de l'habitat pourront ainsi tenir compte des prescriptions et recommandations du SCoT pour les quinze<sup>31</sup> années résiduelles.

De l'ensemble de ces éléments, ressort 5 axes d'actions prioritaires, qui sont détaillés dans le programme d'action.

<sup>29</sup> L'action foncière habitat de la CABS consiste à procéder à des acquisitions amiables ou contraintes, en vue de céder aux preneurs, le plus souvent, pré-identifiés, avec un cahier des charges de réalisation. En ce sens, on parle de portage foncier, l'acquisition n'étant pas définitive ou durable.

<sup>30</sup> Coups partis = opérations déjà enregistrées en programmation, avant l'adoption du PLH, ou dont l'engagement n'est pas réversible.

<sup>31</sup> Quinze années ou plus, selon la date d'opposabilité du SCoT en cours d'étude.

## **AXE 1 MIEUX REPARTIR LE LOGEMENT SOCIAL**

Contenait plusieurs enjeux:

- Un programme habitat modeste en quantité
- Une part d'habitat social suffisante et hors Abbeville
- Un financement du LLS à poursuivre et parfaire

## **AXE 3 LUTTER CONTRE LA VACANCE**

## **AXE 4 LUTTER CONTRE L'INDIGNITE**

# **5 axes prioritaires présentées pour le nouveau PLH**

## **AXE 2 ACTION FONCIERE**

## **AXE 5 RAPPROCHER LA POPULATION DES EMPLOIS**

# PROGRAMME D' ACTIONS

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE

# PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions du PLH vient illustrer les orientations stratégiques en précisant les modalités de réalisation du projet, les objectifs et les moyens d'atteindre ces derniers. Il se décline par commune (chacune des communes ne poursuit pas nécessairement le même objectif individuel, mais poursuit l'objectif commun avec ses partenaires). Dans le cas d'Abbeville, la déclinaison concerne même des quartiers, tant il apparaît que les différences se retrouvent à des échelles plus petites que celles de la commune.

Le PLH ne se résume pas à une quantité de logements à construire, même si cet élément pèse lourd dans le projet. Il s'exprime en « production de résidences principales », soit, en arrivée de nouveaux ménages. Il n'est pas nécessaire de construire pour qu'un ménage s'installe, il est seulement nécessaire qu'il vienne, soit intéressé par le lieu de résidence, ses équipements et son environnement général et qu'il trouve un habitat qui lui convient bien. S'il achète une maison vacante et la réhabilite, il apporte plus encore à sa nouvelle commune : une image, des travaux locaux, sa propre présence et une pratique probable des équipements et services centraux.

Dans cet esprit, le PLH propose des actions de production, des actions de renouvellement, des actions de soutien et des actions d'accueil, en général. 12 actions ont été déclinées sous ces quatre thèmes. Les actions hors production sont les plus nombreuses, elles mettent en place des notions de partenariat actif avec les bailleurs sociaux, les associations, des notions de traitement effectif de l'habitat dégradé, dans la suite logique de l'expérience menée sur les périls dans les communes membres et des notions de montage opérationnel avec de l'action foncière, des conventions de programme et une politique financière d'appui.

Parce que la situation socio-économique locale n'est pas la meilleure et que la démographie montre de sérieux signes de faiblesse, le choix se porte sur un travail opiniâtre, constructif et créatif qui vise à améliorer largement le résidentiel local et, à travers lui, les conditions de vie de ceux qui vivent en Baie de Somme.

Le management du PLH est une action spécifique. Hors du programme annoncé ci-dessus, il est l'action qui doit permettre que les autres se réalisent. Il contient la réalisation et la tenue de l'Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier, qui permet la mise à jour régulière des données et des résultats.

## Observatoire Local de l'habitat et du foncier

A

### Objectifs

- Disposer d'un outil de mesure et d'analyse des données qui impactent la politique de l'habitat locale
- Communiquer sur ces données avec les élus et les partenaires, afin de tenir compte du contexte en permanence pour infléchir, le cas échéant les actions ou les moyens

### Moyens

- Recueil des données Insee, DREAL, RPLS , CAF, DGFIP utiles
- Analyse de ces données et de leur évolution historique
- Mise à jour des tableaux de résultats et édition

### Outils

- Mise à jour des tableaux de données figurant au PLH, à mesure des publications



*L'Observatoire local de l'habitat et du foncier permet à chacun de disposer des mêmes informations à fréquence choisie, pour resituer le contexte local, quant aux problèmes génériques qui se posent régulièrement (pression de la demande sociale, niveau des loyers privés, offre locative, démographie, vacance, emplois locaux, etc..)*

L'Observatoire local de l'habitat et du foncier est l'outil contextuel qui doit permettre à la CABS de déterminer les éléments de nature à influencer le contexte du PLH.

Le PLH se fonde, pour partie, sur des hypothèses démographiques et économiques. Il importe de vérifier ces évolutions, au travers des publications statistiques successives.

**Démographie :** Suivi des résultats par commune, avec un regard particulier, sur la part naturelle, les âges et les CSP

**Habitat :** Suivi du taux d'occupation des logements, de la part de vacance et des résidences secondaires + reprise des résultats détaillés du PLH (voir suivi du PLH)

**Emploi :** Suivi du niveau de l'emploi local en nombre, de la proportion des actifs logés

**Marché immobilier :** Niveau des prix et loyers et résultats des opérations de dynamisation dans l'ancien (défiscalisation de Normandie, accompagnement d'achat avec travaux dans l'ancien, nouveau projet de PSLA)

**Marché foncier :** Niveau des prix des lots à bâtir

**Veille réglementaire et méthodologique :** Suivi des nouveaux textes relatifs aux marchés fonciers et immobiliers, aux plafonds de systèmes d'aides, aux procédures d'intervention quant à la vacance et à la dégradation de l'habitat

Chaque année, de nouvelles données sont publiées par la CABS, ainsi que l'analyse des évolutions. Cette note de conjoncture est utilement transmise aux élus et aux acteurs, au travers de la CIL ou de toute autre forme de diffusion.

Si l'évolution des données est telle que les conditions mêmes d'exercice du PLH ont changé (forte évolution démographique et/ou de l'emploi, par exemple), il y a lieu de proposer à la CABS et aux services de l'Etat, une mise en révision du PLH.

## Suivi du PLH

# B

### Objectifs

- Assurer le suivi des objectifs chiffrés et qualitatifs
- Avertir les élus et partenaires des écarts et des difficultés, à mesure de l'avancement
- Proposer des ajustements, si nécessaire
- Assurer les bilans (final et à mi-parcours), des actions proposées

### Moyens

- Travail à mener essentiellement en interne
- Convocation de la Conférence Intercommunale du Logement pour communication des résultats et recueil des avis

### Outils

- Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier
- Travaux du SCoT Baie de Somme 3 Vallées
- Elaboration du PLUIH de la CABS



*Le suivi du PLH demande du temps et de l'abnégation. Les projets d'habitat les plus utiles au territoire ne naissent pas toujours assez vite ou au bon endroit. Il faut les y aider en les soutenant, mais aussi en recherchant sans relâche les éléments retardateurs et en sollicitant la solidarité communautaire pour résoudre les problèmes courants.*



Il s'agit de vérifier, de manière régulière, le bon avancement des objectifs arrêtés par le PLH.

### **Suivi quantitatif**

En matière de suivi des résultats quantitatifs, la production d'habitat, par nature de produits et par commune est attendue. Plus que les petits écarts quantitatifs de programmation, c'est l'analyse des faisabilités qui doit être portée régulièrement à la connaissance des élus et des services. Le PLH parviendra-t-il à respecter son ambition sur les grands équilibres ? reprise de vacance – lancement de procédures actives de lutte contre l'indignité – acquisition-amélioration dans l'ancien – production locative sociale hors d'Abbeville – etc..

### **Suivi qualitatif**

Au-delà des objectifs de production, comment les projets vertueux, qui limitent ou annulent la consommation d'espace, naissent-ils ? Que leur manque-t-il pour naître ?

Comment les outils proposés dans le PLH se sont-ils mis en place (ORI-Permis de louer-Programme foncier-Conventions de programme-Etude sur l'accueil en hébergement dans les communes touristiques-Service de constat local sur l'habitat dégradé-etc..) ?

### **Suivi détaillé avec les communes**

L'introduction d'objectifs et d'attentes très précises, quant aux produits et aux stratégies foncières impose la mise en œuvre d'un

**suivi détaillé** qui s'appuie sur une **collaboration nouvelle avec les communes**.

Ainsi, une division d'immeuble correspond à une création de logements nouveaux, mais n'est pas recensée par une procédure administrative, en tant que telle, de même une reprise de vacance longue, recensée comme telle, de même une sortie d'habitat dégradé, etc..

Il est donc attendu la mise en place d'une observation rigoureuse et locale des mouvements du parc résidentiel principal. On recherchera, au moment des éditions de recensements correspondants, à établir les écarts, à les relativiser et à chercher à les comprendre, pour disposer, au final, d'une table d'observation détaillée et partagée avec les communes-membres.

### **Restitution**

Ce suivi détaillé, associé aux suivis quantitatif et qualitatif habituels, induit une démarche fréquente et l'organisation d'une base de données adressée, gérée à l'échelle de la CABS. Il sera une source de connaissance capitale pour la compréhension des flux et des tendances, autant que pour la prévention des risques et la promotion des potentiels.

Les analyses régulières peuvent être fournies au CA de la CABS et à la CIL, ainsi qu'aux communes-membres. Elles introduisent une nouvelle forme de collaboration, tournée vers l'observation fine des flux affectant le parc principal, dans le souci d'une maîtrise approfondie des programmes et des espaces.

# PROGRAMME D' ACTIONS

12 actions à mener

750 unités d'habitat à créer

200/750 à financer en logement locatif social

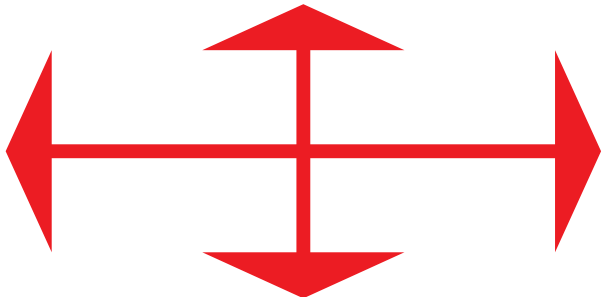
priorités et innovations

**Produire**

réhabilitation performante

service de constat-habitat

vacance et indignité



Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur

Convention Intercommunale d'Attribution

accueil spécialisé

**Renouveler**

action foncière CABS

conventions de programme

soutien des projets cibles

**Soutenir**

**Accueillir**

750 unités d'habitat à créer en 6 ans

1

## Objectifs

- Créer 750 unités d'habitat en 6 ans, pour endiguer la perte démographique qui s'engage, mettre un coup d'arrêt à la déprise de l'ancien, lutter contre l'étalement urbain par la densification
- Consacrer une part importante du programme à la reprise de vacants (1/3)
- Créer une offre de logements qualitative afin de répondre au besoin des populations en place et à venir
- Veiller au besoin d'adaptabilité des logements face au vieillissement de la population
- Poursuivre le programme de renouvellement urbain mené au titre du nouveau programme ANRU (58 déconstructions et 40 LLS déjà reprogrammés à la Sucrierie et au Dauphiné)

## Moyens

- Programmes quantitatifs définis par commune avec priorité aux communes disposant d'emplois, d'accès aux gares, d'équipements
- Objectifs de reconquête de la vacance plus importants dans ces mêmes communes
- La répartition tient compte aussi des « coups partis », du foncier (ou immobilier) disponible et de la constructibilité locale

## Outils

- Le PLH est compatible avec le SCoT. Le PLU-IH intégrera ces objectifs
- Les crédits du logement aidé ne doivent pas arriver sur des projets non retenus au PLH

Envoyé en préfecture le 20/04/2021

Reçu en préfecture le 20/04/2021

Affiché le

SLOW

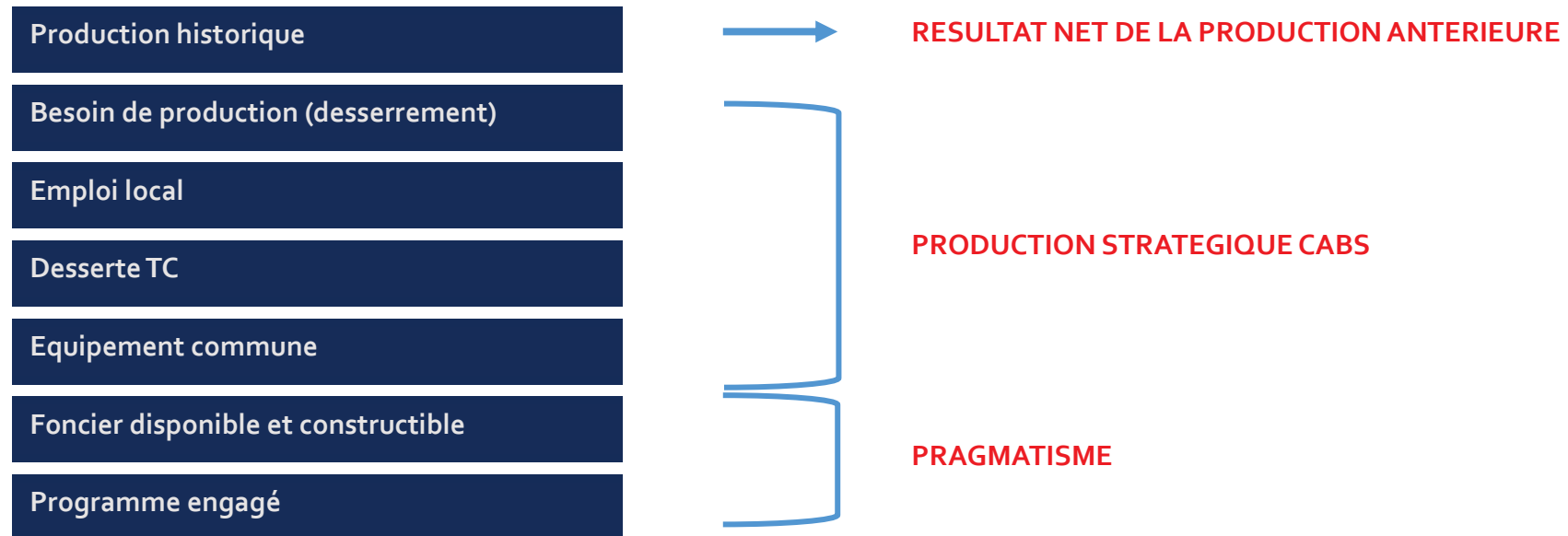
ID : 080-200070993-20210413-2021\_055\_DEL-DE



*Il ne suffit plus de construire pour se développer. Entre 2010 et 2015, dans la CABS, la construction nouvelle n'a pas permis d'accueillir plus de 20 ménages par an ! Pendant que l'on construit, les centres se vident. Il faut donc changer de méthode: construire moins et se concentrer sur les centres des villes et des bourgs.*

## DES INDICATEURS POUR REPARTIR LES OBJECTIFS DE PRODUCTION ENTRE COMMUNES

Les indicateurs qui suivent, ont servi à déterminer la répartition de l'objectif de production entre les communes.



La **production historique**, donnée par les statistiques Insee, correspond au nombre de résidences principales nouvelles entre 2 dates. Elle exprime la capacité d'absorption du site en valeur nette. Si la commune a construit 50 logements en 10 ans et qu'elle n'a progressé que de 10 ménages, c'est que sa production historique est faible et que, dans le cas de figure, la construction a alimenté la vacance ou le résidentiel secondaire.

La **production stratégique s'appuie sur plusieurs indicateurs logiques, dont l'objet est de fonder des projets raisonnés :**

- Le besoin lié au desserrement se définit comme l'accueil à réaliser pour ne pas perdre de population en nombre entre deux dates
- L'emploi local est un vecteur évident de développement de l'habitat. Il est souhaitable qu'il profite en premier lieu aux communes d'implantation de l'emploi.

- La desserte en Transport en Commun est un luxe en secteur rural. Seules Abbeville et sa couronne disposent d'un réseau bus quotidien, et les gares SNCF voyageurs sont très peu nombreuses (4 dont 2 sur le territoire CABS).
- L'équipement de la commune évoque les écoles, en premier lieu, mais devrait prendre en compte, les médecins, les commerces, les places de crèche ou d'assistantes maternelles, les loisirs, la culture, le sport, etc... toutes choses qui fondent l'intérêt résidentiel.

**Enfin, le pragmatisme** nous invite à ne pas attendre de logements neufs dans les sites sans foncier constructible et à tenir compte des programmes déjà engagés, même s'ils ne vont pas dans le sens du programme PLH.

## L'IMPORTANT DE LA MAÎTRISE DES PROGRAMMES

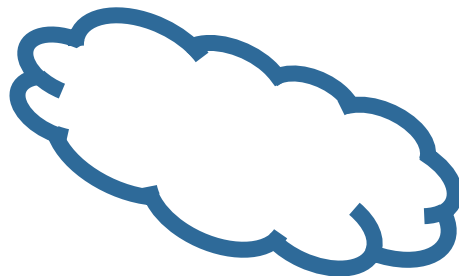
La maîtrise des programmes de logements ne nécessite d'aucune façon que la collectivité s'occupe de tout ou n'achète tous les sites constructibles. Nombre de constructeurs publics et privés acceptent aisément, aujourd'hui, de négocier des projets, pour autant que l'échange soit précis, ouvert et positif. La maîtrise foncière facilite la tâche, bien entendu, mais elle ne peut s'envisager partout !



**Programme de logement,  
cadré et maîtrisé**



**Réalisations individuelles  
conformes aux règles  
d'urbanisme**



**Programme de logement  
non maîtrisé**

Un programme de logement cadré et maîtrisé peut concerner du logement social comme du lot à bâtir. Le cadre implique qu'on en connaisse les limites et les ambitions avant qu'il ne se lance. La maîtrise implique que l'aménageur (ou le promoteur) en garantisse au mieux le phasage, les prix et les prestations, en accord avec la collectivité.

Les documents d'urbanisme laissent une part aux réalisations individuelles, dans les dents creuses constructibles, notamment. Personne ne sait quand les projets se dérouleront, la maîtrise est donc relative, si le foncier est privé.

Un programme de logement sera considéré comme non maîtrisé, s'il survient sans concertation avec la collectivité et ne permet pas de négocier les produits, les typologies et les phasages.

## LA NECESSITE DE RECYCLER LE PARC IMMOBILIER

- Il est **indispensable de s’atteler à la requalification des centres** (centres-villes, centre-bourgs, centre-villages). Il n’en va pas seulement de la préservation des espaces non bâtis, mais aussi des fondations mêmes de notre vie sociale et de la préservation des armatures urbaines incluant patrimoine, diversité d’usage, convivialité, infrastructures, équipements, réseaux, etc..
- Ceci entraîne une **priorité stratégique pour les opérations réalisées en acquisition-amélioration**, en création de logements centraux par transformation d’usage ou en création de nouveaux logements dans les interstices du tissu, si nécessaire.
- Ceci entraîne également un **changement de comportement des acteurs de la construction** qui doivent investir dans ce savoir-faire et être soutenus, en conséquence.
- La construction aux franges des communes n’est pas seulement consommatrice d’espace, elle est aussi destructrice du tissu ancien, du cœur des villes et des centralités rurales, avec toutes les conséquences que l’on connaît sur l’activité commerciale et la pratique des équipements.
- Le recyclage du parc ancien nourrit également **l’ambition d’un développement plus qualitatif**, grâce à la nécessité de concevoir des programmes de plus petite taille, adaptés à des publics variés, prenant en compte les besoins de proximité des ménages (services pour les jeunes et les personnes âgées), accessibilité physique aux logements.
- **La vacance s’amplifie et revêt toutes les formes de délaissement.** Elle touche plutôt les cœurs de villes et suggère, presque toujours, le déclassement de l’habitat (indignité, médiocrité, divisions d’immeubles excessives). Elle est une plaie et un fardeau qu’on ne peut ignorer, même s’il reste complexe de la cerner à l’unité.
- L’adaptation du parc au vieillissement de la population est un enjeu pour le parc social comme pour le parc privé. Il l’est, d’autant plus à la CABS, que le mécanisme du vieillissement y est démographiquement plus intense, dans cette période.
- **Ce programme local de l’habitat est donc fortement orienté vers le recyclage de l’ancien (habitat vacant ou friches urbaines)**

**Réaliser 1/3 des objectifs de production de nouvelles résidences principales en recyclage immobilier, soit 250 unités**

**Avec des objectifs particuliers de reprise de vacance pour :**

<b>ABBEVILLE</b>	<b>→ 188 unités</b>
<b>CAYEUX</b>	<b>→ 38 unités</b>
<b>HALLENCOURT</b>	<b>→ 10 unités</b>
<b>LONGPRE-LES-CORPS-SAINTS</b>	<b>→ 10 unités</b>

## COMMENT SE TIENNENT LES COMPTES DU RECYCLAGE IMMOBILIER ?

*Un immeuble contenant 5 logements vacants, recyclé en un immeuble de 2 logements rénovés permet de réduire la vacance de 5 unités.*

VACANCE -5

RP + 2

*Une maison de maître abandonnée, dans laquelle on crée 3 logements nouveaux, permet de réduire la vacance de 1 unité.*

VACANCE -1

RP + 3

*Un immeuble obsolète de 8 logements que l'on parvient à démolir, permet de réduire la vacance de 8 unités.*

VACANCE -8

RP + 0

*Un immeuble divisé en 4 studios vides, que l'on réhabilite pour en faire un seul logement de qualité, permet de réduire la vacance de 4 unités.*

VACANCE -4

RP + 1

Ces quatre opérations spécifiques permettent une réduction immédiate de la vacance de 18 unités et une création de 6 nouvelles Résidences Principales.

L'Insee considérera que le nombre de logements a diminué de 12 unités répartis ainsi :

**VACANCE -18**

**RP +6**

On peut également trouver un nombre de résidences nouvelles supérieur au nombre de vacants supprimés, si des divisions d'immeubles sont possibles.

Dans les deux cas, la collectivité est gagnante dans son combat ciblé contre la vacance par l'action créatrice de résidence principale.



200/750 à financer en locatif social,  
essentiellement hors d'Abbeville

2

### Objectifs

- Mieux répartir le Logement Locatif Social en majorité hors d'Abbeville, pour répondre aux besoins des demandeurs, dans les communes équipées et présentant des solutions de mobilité
- Solliciter les communes qui construisent le plus
- Solliciter moins les communes les plus petites

### Moyens

- Proposer un agrément par l'Etat des projets LLS compatibles avec les objectifs proposés
- Recourir aux conventions de programme (voir fiche 8) pour mieux définir les projets
- Réserver un quart des programmes aux petits types (2 et 3)

### Outils

- Financement du logement social
- Marges de financement plus élevées pour l'acquisition-amélioration locative (Etat)
- Action foncière et immobilière sur le recyclage (voir fiche 7)



*Le logement locatif social fait partie des objectifs du PLH. Il doit se développer hors en majorité d'Abbeville pour permettre aux différents demandeurs de se loger. Prioritairement, il convient de faciliter l'accès aux gares pour les actifs, aux commerces et équipements pour les ménages. Les constructions de LLS seront donc fléchées en majorité hors Abbeville sur les communes disposant des réseaux de mobilités, des dessertes et des équipements.*

### Les produits proposés pour composer la nouvelle offre de ce PLH

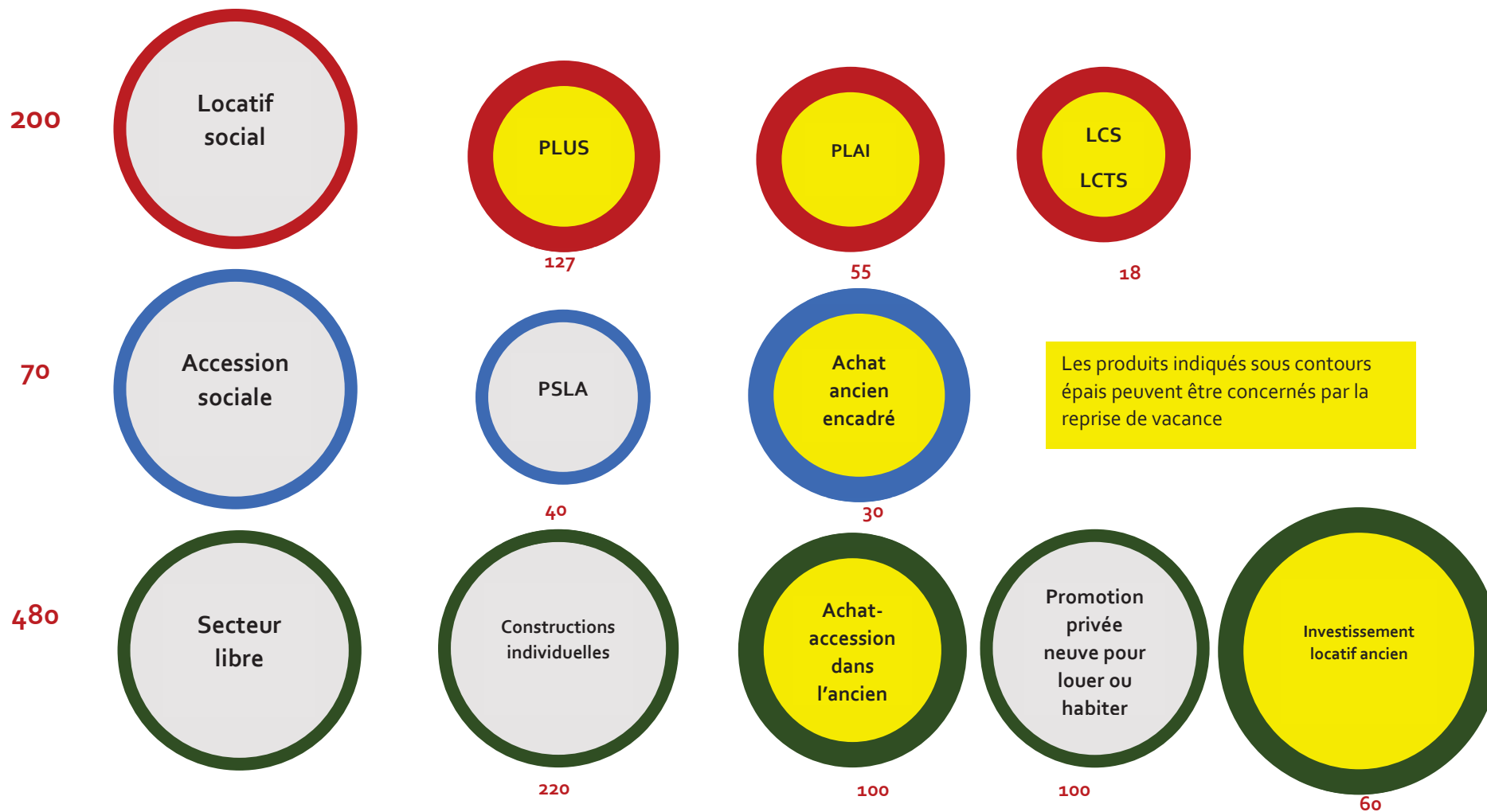
PLUS- Prêt Locatif à usage Social

PLAI- Prêt Locatif Aidé d'Intégration

LCS- Logements Communaux Sociaux

LCTS- Logements Communaux Très Sociaux

PSLA- Prêt Social en Location Accession



## Les produits proposés pour composer la nouvelle offre de ce PLH

La répartition par produit d'habitat, qui précède, est un **objectif de répartition**.

Certains objectifs doivent faire l'objet de la plus grande attention : le PLUS et le PLAI, bien sûr, mais aussi quelques produits nouveaux ou expérimentaux comme le PSLA, l'achat-accession dans l'ancien encadré (acquisition-amélioration du secteur privé) et l'investissement locatif dans l'ancien qui devrait bénéficier de la défiscalisation De Normandie de 2019.

Certains produits (en gras sur le schéma précédent) se prêtent à être réalisés dans le cadre d'opérations de reprise de la vacance. Ils sont donc à suivre et à soutenir, particulièrement.

## Priorité de programmation Logements Locatifs Sociaux aux centres équipés et expérimentation de nouveaux produits

3

### Objectifs

- Réaliser 60 PLAI (30% des programmes) pour faciliter l'accès de tous les ménages
- Réaliser 18 logements conventionnés sociaux ou très sociaux privés, en convention avec l'ANAH
- Mobiliser les moyens pour développer de nouveaux produits adaptés à la reconquête des centres

### Moyens

- Relancer un projet PSLA pour enrichir l'offre en sortie de logement social
- Proposer une innovation d'intervention en acquisition sociale encadrée dans l'ancien
- Expérimenter le nouveau dispositif De Normandie en ORT dans l'opération Cœur de Ville d'Abbeville

### Outils

- Une politique de contact avec les promoteurs de toutes catégories
- La défiscalisation du « De Normandie »
- Les aides de l'ANAH 80 à orienter vers l'acquisition encadrée expérimentale



*Le logement locatif social devra être produit dans les communes prioritaires de la production de logements attendus (en proportion plus faible pour Abbeville, eu égard à son avance en la matière). Il devra l'être également, en mixité, dans les communes qui construiront le plus.*

## SECTORISATION DES PROGRAMMES

Communes pilotes du programme PLH	PRODUCTION PROPOSITION PLH	REPRISE VACANCE	OBJECTIF LLS
<b>ABBEVILLE</b>	<b>249</b>	<b>188</b>	<b>60</b>
<b>SAINT-VALERY-SUR-SOMME</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>CAYEUX-SUR-MER</b>	<b>60</b>	<b>38</b>	<b>21</b>
<b>HALLENCOURT</b>	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>12</b>
<b>LONGPRE-LES-CORPS-SAINTS</b>	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>12</b>
<b>SECTEUR 1</b>	<b>480</b>	<b>246</b>	<b>139</b>

Il s'agit des communes dont la production attendue est la plus importante dans le cadre de ce PLH et qui ont des objectifs de réalisation de logements sociaux et/ou des objectifs de reprise de vacance très significatifs (70% du programme LLS - plus de 50% de la production – presque 100% des objectifs de reprise de vacance).

A Abbeville, le programme de locatifs sociaux se limite à la poursuite de la réalisation des opérations engagées à savoir : 25 collectifs route de Rouen (AMSOM), 8 collectifs- rue F. Depoilly (SIP), 10 individuels cote de la justice- (SIP), 3 ACAM- rue Millevoye (BDSH) soit 46 LLS. Les 14 restant devront être fléchés en priorité en ACAM sur le périmètre ORT. Le programme attendu de PSLA (40 unités) n'est pas préconisé, géographiquement, il s'agirait d'un programme important qui doit faire l'objet d'une préparation rigoureuse pour développer un prix de vente très attractif<sup>32</sup>. Il serait possible de le situer, en tout ou partie dans les quartiers Politique de la Ville, pour marquer une étape de parcours résidentiel insuffisante à ces endroits. Les opérations de lutte contre la vacance et la dégradation au centre-ville ne sont pas destinées, a priori, à développer un parc locatif social de remplacement, sauf sous l'égide de propriétaires privés dans le cadre du conventionnement Anah et de la défiscalisation ORT.

A **Saint Valery-sur-Somme**, le programme de locatifs sociaux est destiné à renforcer ce type d'accueil dans une commune où la pression est extrêmement forte et où les habitants modestes, parmi lesquels les plus jeunes ont du mal à se maintenir. Les opportunités foncières sont rares et désignent donc l'action foncière comme un moyen privilégié, soit en reconquête d'immeubles anciens et transformation totale ou partielle en LLS, soit en acquisition foncière nouvelle.

A **Cayeux sur Mer**, le programme PLH reste ambitieux, eu égard aux difficultés auxquelles la commune est confrontée pour construire. Il est donc attendu que « toute opportunité foncière centrale et constructible » soit saisie pour réaliser de nouveaux logements, mais aussi que la reconquête de la vacance soit le fer de lance du recyclage attendu, y compris pour la réalisation de locatifs sociaux attendus par la population.

<sup>32</sup> L'étude de commercialisation du PSAL devra donc être d'autant plus rigoureuse. Il est rappelé que l'agrément PSLA vaut pour 18 mois et que le défaut de commercialisation n'entraîne pas l'agrément d'un autre produit (PLS ou autre).

A **Hallencourt**, le programme PLH prévoit la réalisation de logements sociaux complémentaires, eu égard à l'existence d'équipements et d'emplois industriels locaux. La reconquête de la vacance, déjà engagée, sera poursuivie.

A **Longpré-les-Corps-Saints**, le programme PLH prévoit également la réalisation de logements sociaux complémentaires. Un projet est identifié près du collège, rue Romain pour accueillir ces logements. Un autre projet concerne le site de la gare Sncf, en attente de mutabilité et un dans l'actuel bâtiment de la poste. Il est donc possible que Longpré-les-Corps-Saints dépasse les objectifs de logements sociaux attendus, si ces trois opportunités se débloquent rapidement. De surcroît, la commune, engagée dans un programme de revalorisation urbaine, bénéficie d'une ORT « nouvelle génération ». L'objectif est de parvenir à résorber des situations de vacance (anciens hôtels désaffectés, par exemple).

Communes médianes du programme PLH	PRODUCTION PROPOSITION PLH	REPRISE VACANCE	OBJECTIF Logements Locatifs Sociaux
BELLANCOURT	18	0	5
CAMBRON	18	0	5
CAOURS	18	0	5
CONDE-FOLIE	18	1	5
PENDE	18	1	5
VAUCHELLES-LES-QUESNOY	18	1	5
SAINT-BLIMONT	18	0	4
VAUDRICOURT	15	1	5
BOISMONT	12	0	4
ARREST	9	2	3
FRANLEU	9	0	3
MONS-BOUBERT	9	0	3
DRUCAT	6	0	2
LANCHERES	6	0	2
MAREUIL-CAUBERT	6	0	2
EPAGNE-EPAGNETTE	3	0	1
FONTAINE-SUR-SOMME	3	0	1
HUPPY	3	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>207</b>	<b>6</b>	<b>63</b>

Il s'agit des communes dont la production attendue est égale au quart de ce PLH et qui ont des objectifs de réalisation de logements sociaux (30% du PLH) et parfois de reprise de vacance.

Ces communes, moins équipées que les précédentes, mais disposant souvent de la proximité d'une gare ou d'équipements locaux, participent au programme.

Le locatif social devra se matérialiser par de petits programmes (5 unités ou moins), aussi, il convient de considérer que :

- Les programmes centraux d'acquisition-amélioration sont prioritaires et pourraient entrer dans le cadre d'une priorité 1 ou 2 de l'action foncière, en cas de difficulté
- Les programmes locatifs sociaux incluant de petits types de logements sont souhaitables

Dans chaque commune, on prendra le soin d'examiner la possibilité de réaliser un programme de logements **à l'intérieur de l'enveloppe bâtie**, en priorité, et de soumettre un projet d'acquisition contrainte, s'il le faut, à la CABS

- **Le dépassement des objectifs quantitatifs Logements Locatifs Sociaux est autorisé**, pour toutes les communes, dans la limite d'un programme inférieur ou égal à 10 logements et comportant au moins 30% de types 2 ou 3.

Petites communes du programme PLH	PRODUCTION PROPOSITION PLH	REPRISE VACANCE	OBJECTIF Logements Locatifs Sociaux
EAUCOURT-SUR-SOMME	15	0	0
GRAND LAVIERS	12	0	0
ERONDELLE	9	0	0
SOREL-EN-VIMEU	9	0	0
ESTREBOEUF	6	0	0
LIMEUX	6	0	0
LIERCOURT	3	0	0
MERELESSART	3	0	0
NEUFMOULIN	3	0	0
SAIGNEVILLE	3	0	0
VAUX-MARQUENNEVILLE	3	0	0
WIRY-AU-MONT	3	0	0
YONVAL	3	0	0
BAILLEUL	3	0	0
BETTANCOURT-RIVIERE	3	0	0
BRAY-LES-MAREUIL	3	0	0
BRUTELLES	3	0	0
CITERNE	3	0	0
DOUDELAINVILLE	3	0	0
FRUCOURT	3	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Il s'agit, enfin, des petites communes de la CABS, dont la production est moindre (environ 15% du total). Ces communes n'ont pas d'objectif de LLS ou de reprise de vacance, mais peuvent néanmoins réaliser des objectifs en la matière et, dans ces conditions, solliciter un appui de la CABS, notamment pour régler juridiquement une question de dégradation d'immeuble central ou de vacance de longue durée.

Il leur est également possible ainsi de réaliser de petits programmes **Logements Locatifs Sociaux (5 logements au plus)** et d'obtenir une priorité d'ordre 3 au titre du programme foncier CABS, dans le seul cas où il s'agit d'une acquisition-amélioration centrale. Ces programmes devront comprendre au moins un logement de type 2 ou 3.

En cas de non réalisation, ces objectifs pourront être reportés sur Abbeville et les communes centre-bourg, en priorisant les communes faisant l'objet d'une opération de revitalisation du territoire à savoir Abbeville, Longpré-les-Corps-Saints et à venir Cayeux-sur-Mer ainsi que les opérations en acquisition amélioration (ACAM)



## Accompagner la mise en place d'actions contre la vacance et l'indignité

4

### Objectifs

- Mener des **actions concrètes** de lutte contre la vacance et l'indignité, dans chaque commune qui le souhaite, pour reprendre les immeubles délaissés et éradiquer, pied à pied, les situations de mal-logement
- Ces actions sont à mettre en place, rapidement, et dès lors que les incitations menées vers les propriétaires concernés ou les interventions préventives, se révèlent infructueuses

### Moyens

- Sensibilisation des Maires à la lutte contre la vacance et l'indignité
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage CABS pour les communes volontaires, sur le même modèle que le péril, mais avec des outils différents (ORI – Abandon Manifeste – Signalement et suivi de l'indécence locative avec la CAF – DUP Logement social – etc..)
- Atelier de relogement avec les bailleurs
- Action foncière ciblée

### Outils

- Opérations de Restauration Immobilière (ORI)
- Reprise de biens en abandon manifeste
- Collaboration et partenariat actif avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne de la Somme
- Alerte insalubrité et traitement, avec ARS et services d'hygiène
- Saisine CAF sur dossier d'indécence en locatif avec demande de suspension de versement d'aide au bailleur



*La vacance et l'indignité sont présents sur le territoire. Ils portent atteinte à son image et à son attractivité et rendent les conditions de vie difficiles, voire inacceptables à certains ménages.*

*La production d'habitat attendue va permettre de recycler une partie de ces immeubles, mais les choses ne vont pas se faire seules.*

## Mettre en place un service local de constat en habitat

5

### Objectifs

- **Aller au bout des processus** signalement – qualification – traitement – validation, lorsqu'il y a un problème d'indignité dans l'habitat privé

### Moyens

- Constater sur place les évolutions (photos, travaux réalisés, changement de locataire, passage au logement voisin).
- Faire savoir et actionner ou faire actionner les processus de traitement

### Outils

- Mise en place d'un modèle de constat et formation
- Logiciel de suivi et d'alerte, au cas par cas
- Mise en place du permis de louer expérimental sur un périmètre choisi



*Nombre de sollicitations ou de signalements parviennent aux services et aux élus, quant aux situations d'habitat, vécues sur le territoire. Il importe de les constater, suffisamment rapidement, de les orienter, par catégorie de problème, de les adresser au pôle de lutte contre l'habitat indigne, animé par la DDTM80, mais il faut aussi aller au bout des choses*

## Soutenir les initiatives de réhabilitation performantes

6

### Objectifs

- Augmenter l'attractivité et le confort de l'habitat existant et requalifier l'image des centres

### Moyens

- Organiser une ou deux opérations de requalification de l'habitat privé ancien:
  - en priorité, une OPAH-RU, en lien avec l'Action Cœur de Ville à Abbeville, avec volets coercition et copropriété, puis une OPAH- RR à Longpré-les-Corps Saint
  - une autre intervention éventuelle (de type PIG) pour développer la dynamique de réhabilitation sur l'ensemble de la CABS, hors périmètres d'OPAH retenus
- Poursuivre la politique de soutien financier à la réhabilitation privée des propriétaires modestes (énergie et indignité, notamment), dans toute la CABS (voir action 9)

### Outils

- Conventions opérationnelles avec opérateurs
- Abondement Anah et CABS des aides à la réhabilitation privée dans le cadre des OPAH
- Mise au point d'un calendrier des objectifs à atteindre en niveau de consommation conventionnelle maxi (Kwh/m<sup>2</sup>/an) à 300 sur le parc social



*La performance énergétique de l'habitat et la dignité dans l'habitat sont des enjeux de grande portée, ce sont aussi des enjeux sociaux pour les territoires de niveau de vie plus modeste. Chaque ménage doit pouvoir se projeter en la matière, parce qu'on l'aidera à progresser ou parce que son propriétaire aura décidé de franchir ce cap.*

## Développer une action foncière CABS pour déclencher certains projets d'habitat

7

### Objectifs

- Débloquer du foncier ou de l'immobilier dont la mutation est indispensable
- Soutenir la maîtrise foncière publique dans les communes littorales, touchées par la hausse des prix du foncier

### Moyens

- Mettre en place un budget d'action foncière habitat, qui viendra se compenser par les reventes à terme aux promoteurs
- Mettre en place un budget de portage (gestion du sol et des immeubles jusqu'à revente)
- Mettre en place une politique d'action foncière habitat, pour cibler les acquisitions à réaliser, sélectionner les DIA, mener les DUP et ORI nécessaires
- Utiliser, en priorité, les gisements fonciers révélés par la recherche de solutions de mutation dans les tissus urbains existants

### Outils

- Des procédures d'achat amiables ou contraints
- Le droit de préemption urbain organisé avec les communes-membres



*En se rendant propriétaire de certains terrains ou immeubles stratégiques, en accord avec les communes d'implantation, la CABS pourra impulser de nouvelles opérations d'habitat ou éviter que d'autres ne se réalisent sans concertation.*

La mise en place d'une politique foncière en habitat dans la CABS est un nouveau projet, initié à l'occasion de ce PLH. Elle nécessite la mise en place d'un dispositif suffisamment précis pour soutenir les objectifs du PLH (**programme d'action foncière**)

- **Organiser la priorité des acquisitions en raison des objectifs poursuivis au PLH**

Dans les communes dont les objectifs de production sont faibles, ne contiennent pas de logement social ou d'objectifs de résorption de vacance, il faut considérer que l'action foncière est une priorité de niveau 3. Cela signifie que l'action foncière a peu de chances de se déclencher, en dehors d'un intérêt local tout particulier, mais compatible avec le PLH. Dans les autres communes, il faut considérer que certains immeubles constituent des priorités de niveau 1 (intervention foncière urgente et significative, incluant une résorption de vacance et l'insertion de logements sociaux) et d'autres, des priorités de niveau 2 (intervention foncière utile et/ou n'incluant pas de résorption de vacance ou d'insertion de logement sociaux).

- **Envisager les modalités de l'intervention foncière**

La **décision** d'intervention foncière CABS n'est pas liée au projet ou à sa priorité, **mais à la difficulté de maîtriser le foncier** en regard de la priorité qu'il représente. Elle n'est donc pas systématique. Les acquisitions peuvent se faire à l'amiable, directement par les communes ou les promoteurs choisis. Dans les procédures coercitives visant des immeubles précis (ORI-Abandon manifeste-Insalubrité-etc..), le propriétaire en titre a, le plus souvent, la possibilité d'intervenir sans être dépossédé de son bien. Cela représente un réel avantage pour la collectivité, puisqu'alors, il réalise les travaux nécessaires sans coût pour la collectivité. Des opérations spécifiques vont même être menées à la CABS, incluant des avantages financiers et fiscaux (ANAH-De Normandie) pour favoriser ces interventions. Ce n'est donc qu'en cas de refus du

propriétaire, qu'il devient important d'agir et de solliciter le programme d'action foncière. La DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est un processus à retenir dans les modalités de l'intervention foncière, car elle peut constituer un mode d'acquisition accéléré (le propriétaire a décidé de vendre et n'est pas spolié quant au prix attendu. Il faut donc être en mesure de comparer les DIA à une liste courante d'immeubles ou de biens attendus pour la réalisation des objectifs PLH **et**, tant que cette liste ne sera pas exhaustive, surveiller les DIA qui apporteraient des opportunités compatibles avec l'atteinte des objectifs visés par le PLH.

L'achat amiable est, enfin, un dernier processus possible. Dans ce cas, il est fait par le promoteur s'il existe ou par la CABS, si l'immeuble est considéré comme une opportunité flagrante de réaliser une part des objectifs.

- **Gérer le portage et la revente des biens**

Dès lors que la CABS se trouvera en situation d'acquisition effective, elle devra s'enquérir, sans attendre, de proposer le bien à la revente. La CABS n'a pas vocation à conserver des biens immobiliers ou fonciers dans une perspective lointaine, sauf si elle prévoit dans son programme d'action foncière, des acquisitions stratégiques, destinées à prendre pied sur certains sites pour mieux les protéger des développements à venir et être en position de les négocier. La période de possession du bien avant revente (portage) ne doit pas être négligée, elle correspond souvent à des frais liés à l'entretien ou à la conservation du bien. Elle peut même être consacrée à une gestion d'occupants ou à des relogements à organiser (ORI). La revente, quant à elle, inclut une démarche de négociation avec la promotion immobilière (convention de programmes). S'il est peu fréquent de revendre les biens plus cher qu'ils n'ont été acquis, il est probable, par contre, que la valeur du marché ne permette pas à certains opérateurs de réaliser des projets dans les conditions demandées. Il sera alors prudent de prévoir des pertes à la revente.

## Mettre en place des conventions de programme

8

### Objectifs

- Contractualiser les projets habitat de toute nature, avant leur mise au point
- Garantir une meilleure maîtrise des contenus, de la planification et des charges induites (typologies, tranches, niveaux de prix, public visé, performances)

### Moyens

- Capacité de négociation interne **tripartite** (CABS-Commune-Promoteur) en fonction de la compatibilité locale avec les objectifs du PLH
- Garantie de financement et de priorité contre garantie de respect du programme
- Renégociation possible, en cas d'imprévu technique, foncier ou financier

### Outils

- Une convention de programme-type
- Un registre des conventions établies et un suivi



*Innovation de ce PLH, la « convention de programme » sera développée comme un outil pratique de négociation et de programmation de l'habitat. Il s'agit de demander à chaque promoteur de présenter son projet avant de s'y engager ou de solliciter un appui quelconque.*

## Soutenir financièrement certains projets cibles

9

### Objectifs

- Inciter aux mieux les porteurs de projets d'habitat à agir et à créer, dans de bonnes conditions financières

### Moyens

- Ne pas automatiser un système d'aide à l'habitat, mais choisir des projets à aider (conventions de programme au minimum, voir fiche 8)
- Mettre en place un modèle d'aide financière forfaitaire, uniquement pour la réhabilitation individuelle des propriétaires les plus modestes en cas de gain important

### Outils

- Un programme-cadre des aides aux particuliers modestes, inspiré du dispositif de l'ANAH
- Une instruction fondée sur une analyse des équilibres financiers et une commission d'examen dans les autres cas
- Convention d'avance de fonds



*L'intervention financière des collectivités dans l'habitat doit davantage favoriser les projets cibles, dont la réalisation est très attendue. Elle sera donc attentive aux projets de recyclage de la vacance et aux initiatives de réhabilitation impactantes, mais, parfois coûteuses.*

**Les aides directes aux particuliers** pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat concernent 3 voies principales, en lien avec la politique de l'Anah, à savoir :

- les dossiers d'efficacité énergétique (dits Habiter Mieux) pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes
- les dossiers de lutte contre l'habitat indigne (travaux lourds) pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes
- les dossiers d'autonomie dans l'habitat pour les propriétaires âgés ou handicapés

Afin de poursuivre et d'accentuer son effort sur les dossiers les plus difficiles à financer pour les particuliers modestes, la CABS se concentre sur les deux premières aides, considérant que les travaux d'adaptation sont de moindre coût (moins de 7500 €, dans le cas général) et bénéficie de l'intervention légitime d'autres financeurs (CARSAT, Caisses complémentaires, MDPH, notamment).

L'objectif est de renforcer l'aide de l'Anah et celles des autres financeurs **pour que le ménage engage son projet**, dans des conditions financières adaptées, et qu'il réalise des **travaux suffisants à l'amélioration sensible de sa situation**. Dans ce but, la CABS demandera la communication du plan de financement déposé à l'Anah, pour vérifier que les autres financeurs ont bien été sollicités et que le reste à charge du ménage est bien supérieur ou égal à 50€ + 1% des travaux, avec un plancher de 50€ pour les travaux inférieurs à 5000€, faute de quoi l'aide de la CABS sera diminuée pour respecter ce principe. Les particuliers modestes bénéficient aussi, depuis 2018, d'un **chèque-énergie**, qui remplace les tarifs sociaux applicables sur le gaz et l'électricité. Son montant annuel (entre 50€ et 200€) peut être affecté au paiement de charges énergétiques ou à des travaux.

L'atteinte d'un niveau de consommation conventionnel, inférieur à 300 kWh/m<sup>2</sup>/an est exigé pour l'obtention de l'aide énergétique, accompagné d'un gain minimum de 35%, par rapport à la situation originelle (soit 10 points de plus que l'exigence Anah actuelle).

Montants des aides et enveloppes pour la réhabilitation de l'habitat des particuliers éligibles à l'Anah	Forfait et plafond aide CABS	Nombre de dossiers attendus, chaque année	Enveloppe annuelle
Habitat dégradé travaux lourds	3000€	12	36000€
Habiter Mieux économie d'énergie avec un niveau inférieur à 300 kWh/m <sup>2</sup> /an à atteindre	1200€	38	45600€
<b>Enveloppe d'aides directes</b>		<b>50</b>	<b>81600€</b>
Avance de frais pour dossier Picardie Pass Renovation	Avance 300€ par dossier		<i>Avance récupérable</i>
Avance de trésorerie sur subventions publiques à encaisser (si convention avec opérateur)	Selon dossiers		<i>Avance récupérable</i>

L'ensemble du dispositif est soumis à l'approbation d'une enveloppe annuelle de financement et à sa consommation en engagement. Si l'enveloppe est atteinte, les dossiers peuvent être reportés au financement de l'année suivante. La fongibilité des sous-enveloppes, reprises au tableau de financement des aides, est soumise à l'accord du Conseil communautaire. Les aides directes ne peuvent être sollicitées qu'en complément d'un dossier Anah Sérénité, c'est-à-dire un dossier monté avec un diagnostic du logement, un plan de financement complet et une visite de contrôle, au minimum.



Cette enveloppe concerne les aides aux particuliers en secteur diffus (hors opérations programmées).

Deux opérations sont en cours de préparation au moment de l'arrêt du PLH : Abbeville et Longpré-les-Corps-Saints, dans le cadre de la sélection ORT et des actions Cœur de Ville, qui en découlent. La mise en place de ces projets donnera lieu, également, à des réservations budgétaires, qu'il convient de mentionner ici :

Montants des aides et enveloppes pour la réhabilitation de l'habitat des particuliers éligibles à l'Anah Secteurs programmés d'Abbeville et de Longpré	Nombre de dossiers attendus, chaque année	Enveloppe annuelle
Enveloppe d'aides directes dédiées	152	198700€

Des aides aux programmes locatifs sociaux ont déjà été actées pour 4 programmes à venir.

Elles sont reprises au tableau suivant :

Organisme	Commune	Lieu-dit	Nombre de logements	Date livraison	Budget CABS	Montant admis	Commentaires
BDSH	Abbeville	Dauphiné	17 logements en reconstitution de l'offre ANRU	2020	2021	59500€	3500€ par logt
BDSH	Abbeville	Sucrerie	23 logements en reconstitution de l'offre ANRU	2022	2023	80500€	3500€ par logt
BDSH	Vauchelles les Quesnoy		6 logements	2021	2022	50950€	5000€ par logt + 20950€ aide exceptionnelle
OPSOM	Abbeville	Albert François	12 logements acquis et améliorés dans une ancienne école	2021	2022	60000€	5000€ par logt
			<b>58 logements</b>			<b>250950€</b>	

## Plan Partenarial de Gestion de la Demande Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)

# 10

### Objectifs

- Définir un cadre de fonctionnement de la prise en compte des demandes de logement social sur la CABS
- Être en mesure d'apporter un conseil avisé aux ménages, quant aux sites à privilégier, en fonction de leur besoin et aux délais d'attente, de trouver des solutions sur-mesure, pour les saisonniers et stagiaires (conventions de co-occupation chez les particuliers, solutions d'hébergement transitoire, etc..)

### Moyens

- Collaboration avec les bailleurs sociaux du territoire
- Collaboration avec les agences immobilières pour le logement des jeunes
- Maillage territorial à définir

### Outils

- Base de connaissance de chaque résidence (loyer-charges-coût énergétique-typologie-école-commerce-médecin-collège, etc..) à mettre au point dans le cadre du PPGDLSID



*Le plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur amène la CABS à se charger d'une nouvelle mission. C'est aussi l'occasion, pour elle, d'étendre le sujet au logement des jeunes, en général, saisonniers, élèves ou stagiaires*

## Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

11

### Objectifs

- Clarifier les mécanismes d'attribution du logement social
- Atteindre les objectifs d'attribution fixés par la Loi Egalité et Citoyenneté
- Harmoniser les occupations sociales au sein du parc social et de la CABS

### Moyens

- Mettre en place un suivi des objectifs par ensembles locatifs
- Analyser les résultats
- Comprendre les écarts, enregistrer les difficultés
- Proposer les mesures possibles pour atteindre les objectifs

### Outils

- La feuille de résultat, par EPCI, par organisme, par ensemble social
- La procédure de cotation à étudier



*La Convention Intercommunale d'Attribution oblige, désormais, la CABS et la CIL en place, à étudier de près, les conditions des attributions sociales. Les commissions locales des organismes restent souveraines dans leurs décisions, mais des résultats sont, désormais, à atteindre.*

## Accueil spécialisé

# 12

### Objectifs

- Faire en sorte que les demandes spécifiques des populations ne soient pas refoulées, faute de structures adaptées
- Être vigilant sur le partage des charges entre les territoires concernés

### Moyens

- L'offre en EHPAD est importante, y compris au pourtour du territoire. Il est possible d'attendre la fin de ce PLH pour envisager une offre supplémentaire.
- L'offre en accueil d'urgence vient d'être accrue à Abbeville.
- L'accueil des saisonniers est une question récurrente, qu'il faut résoudre

### Outils

- Une étude d'accueil des saisonniers sera menée, au titre des deux communes classées touristiques (Saint-Valery-sur-Mer et Cayeux-sur-Mer). Elle sera budgétisée pour une valeur de 30000€ TTC

