

CRHH DU 24 NOVEMBRE 2020

Bilan du PLH de l'ex CCA

Présentation du PLH de la CABS

1- Synthèse du bilan du PLH de l'ex Communauté de Communes de l'Abbevillois

Le PLH de l'ex communauté de communes de l'Abbevillois a été approuvé le 30 juin 2016. Un premier bilan a été tiré le 22 février 2018 sur la période 2016-2017.

Ce document stratégique est tombé en vertu des dispositions de la loi Égalité et citoyenneté du 28 janvier 2017, le 31 décembre 2018, suite à la fusion de l'ex communauté de communes avec celles de Baie de Somme Sud et de la région d'Hallencourt et ainsi à la création de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.

Les évolutions territoriales et réglementaires:

- L'obligation de réalisation d'un nouveau PLH sur le nouveau territoire intercommunal

- **Renforcer l'attractivité du territoire, améliorer la qualité urbaine et paysagère, développer la capacité et la qualité de la production foncière:**
 - Elaborer un PLUI=> en cours, élargi à la CABS
 - Développer les réserves foncières=> 2 portages fonciers pour l'ex ODA (Moulin Quignon à Abbeville- Vauchelles-les-Quesnoy)
 - Problème identifié: peu de dialogue avec les promoteurs privés

Poursuivre le développement du parc locatif social

- Aides aux bailleurs: 1 120 307€ subventionnés sur un budget de 1 200 000€, 218 logements subventionnés sur 283 logements réalisés ou projetés. Seuls 8% sont en dehors d'Abbeville au lieu des 33% prévus dans le PLH.

Intensifier l'effort de mise à niveau du parc de logements anciens

- 34 logements sociaux réhabilités
 - 4 logements privés aidés au titre de la sortie d'indignité (2016-2020)
 - 16 logements privés aidés au titre de la précarité énergétique (2016-2020)
- = en de ça de nos objectifs 15/an en sortie d'indignité et 12/an en précarité énergétique
- TOTAL ex CCA/ CABS: 27 808,55€ + 9 conventions d'avance de fonds

- **Répondre aux besoins spécifiques**

- 2 dossiers d'aides à l'adaptation du logement (2016-2020)= 3000€

=> En de ça des objectifs: 10/ an

- Réalisation d'une étude de marché sur le logement des jeunes travailleurs à l'échelle du territoire du syndicat mixte BS3V=> besoin en hébergement estimé à une centaine de lit
- Création d'une pension de famille de 20 places sur Abbeville => aide à hauteur de 100 000€
- Création d'un centre d'hébergement d'urgence sur Abbeville de 12 lits => aide à hauteur de 20 000€
- Aucune action sur la sédentarisation des gens du voyage

Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales, ajuster et piloter les actions

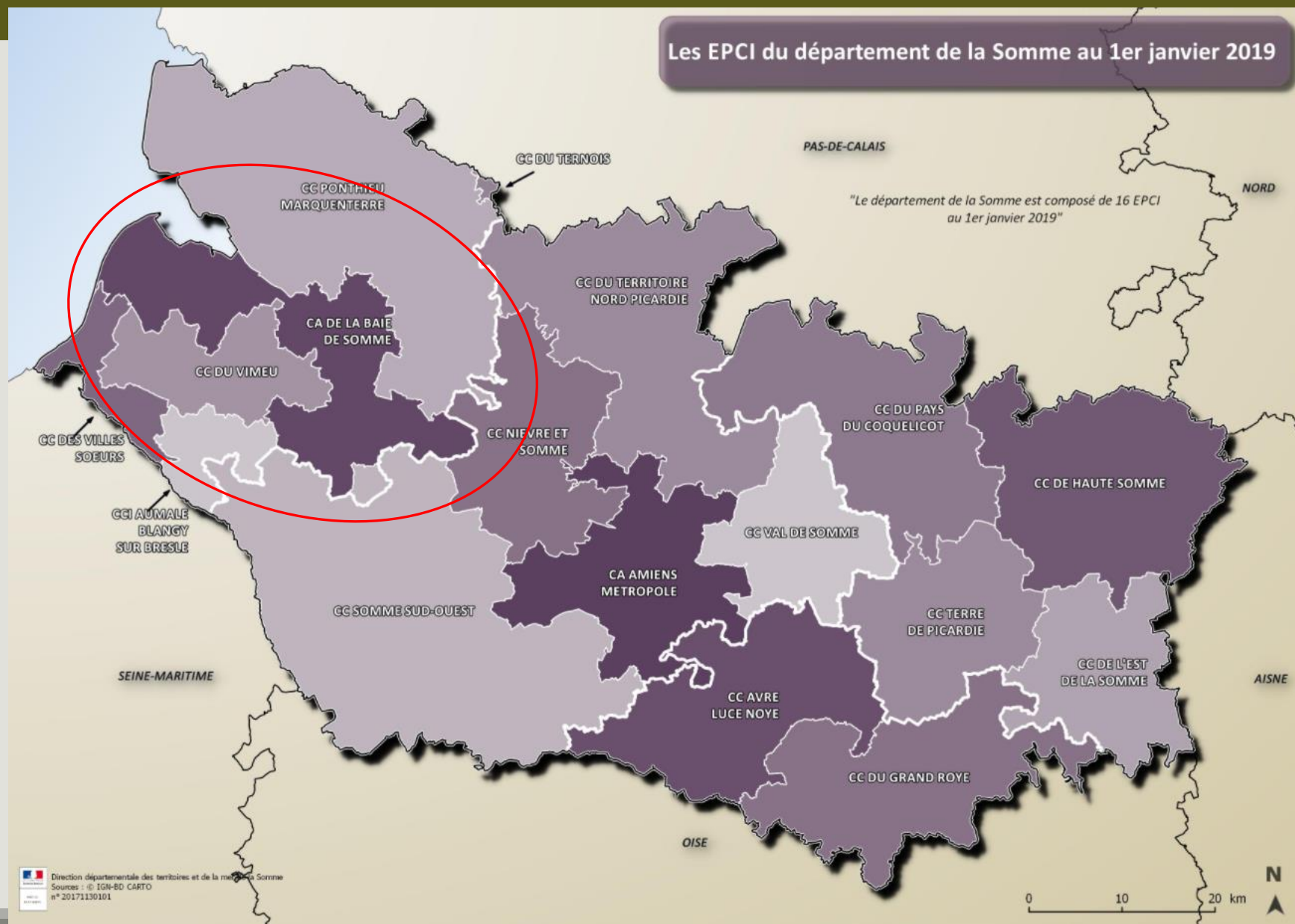
- Création d'un observatoire de l'habitat à l'échelle du Syndicat Mixte => non réalisé

Bilan financier

Synthèse des actions et bilan de 2016-2018

Orientation	Action	Contenu de l'action	Coût estimé sur 6 ans	2016-2018	2019-2020
n°1	1	Elaboration d'un PLUi	200 000	-	66 204
	2	Création de réserves foncières	-	-	
	3	Renforcement de l'ingénierie aux communes	-	-	
	4	Réhabilitation de friches	-	-	
	5	Etude de marché sur le PSLA	-	-	
n°2	6	Développer l'offre locative sociale	1 200 000	949 357	250 950
	7	Requalification de logements vacants communaux	15 000	-	
n°3	8	Poursuite de la réhabilitation du parc HLM	-	-	
	9	Aide à la sortie d'indignité (3 000€/lgt) Aide à la sortie de précarité énergétique (1 500€/lgt)	270 000	6 808	21 000
n°4	10	Aide à l'adaptation des logements au vieillissement (1 500€/lgt)	90 000	-	2 098
	11	Réalisation d'une étude de marché sur le logement des jeunes	20 000	3 849	
	12	Création pension de famille (20 lgts) et CHU (12 places).	120 000	120 000	
	13	Etude sur les besoins de sédentarisation des gens du voyage	-	-	
n°5	14	Création d'un observatoire du logements et de suivi du PLH	-	-	
Total			1 915 000	1 080 014	340 252
Total par an			319 167	432 006	170 126

2- Présentation du PLH de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme



La communauté d'agglomération compte 43 communes et 50 089 habitants en 2020.

Elle est située à l'ouest du département de la Somme dans la région Hauts-de-France et possède une façade littorale.

2019- Etudes

23 novembre 2019- 1^{er} arrêt projet et envoi aux communes pour avis

25 janvier 2020- retour des communes

7 avis favorables, 2 favorables avec prescriptions, 1 ne se prononçant pas, 13 tacites

27 janvier 2020- conférence des maires pour trancher sur la prise en compte ou non des avis

21 septembre 2020- 2^{ème} arrêt projet en vue de son envoi à la Préfète pour un passage en comité régional de l'habitat

24 novembre 2020- CRHH

Décembre 2020/ janvier 2021- adoption en conseil communautaire si favorable, sinon modification+ nouvelles consultation des communes

Un territoire qui combine plusieurs difficultés:

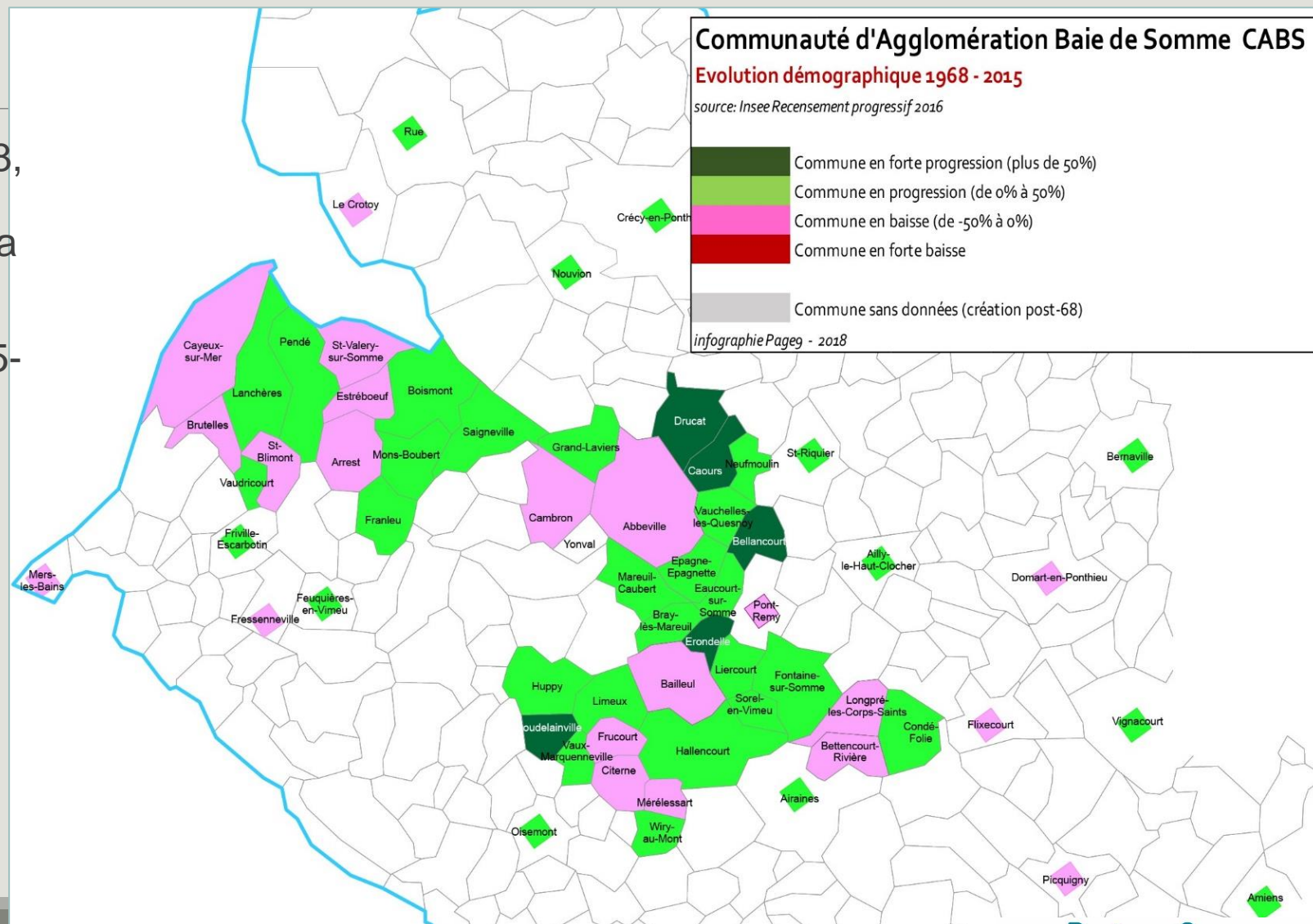
1- DEMOGRAPHIE

- Une démographie défavorable: depuis 1968, CABS a gagné 2% d'habitants soit **0,04%/an**, 1/4 des communes ont perdu de la population,

- **Défaut d'attractivité résidentielle** pour les 25-40 ans, distorsion dans le peuplement

- **Une spécialisation géographique, par catégorie socio- professionnelle**

Des territoires trop spécialisés: les retraités sont davantage présents dans les centres bourgs, les catégories sociales professionnelles + dans les communes hors centre bourg et hors Abbeville

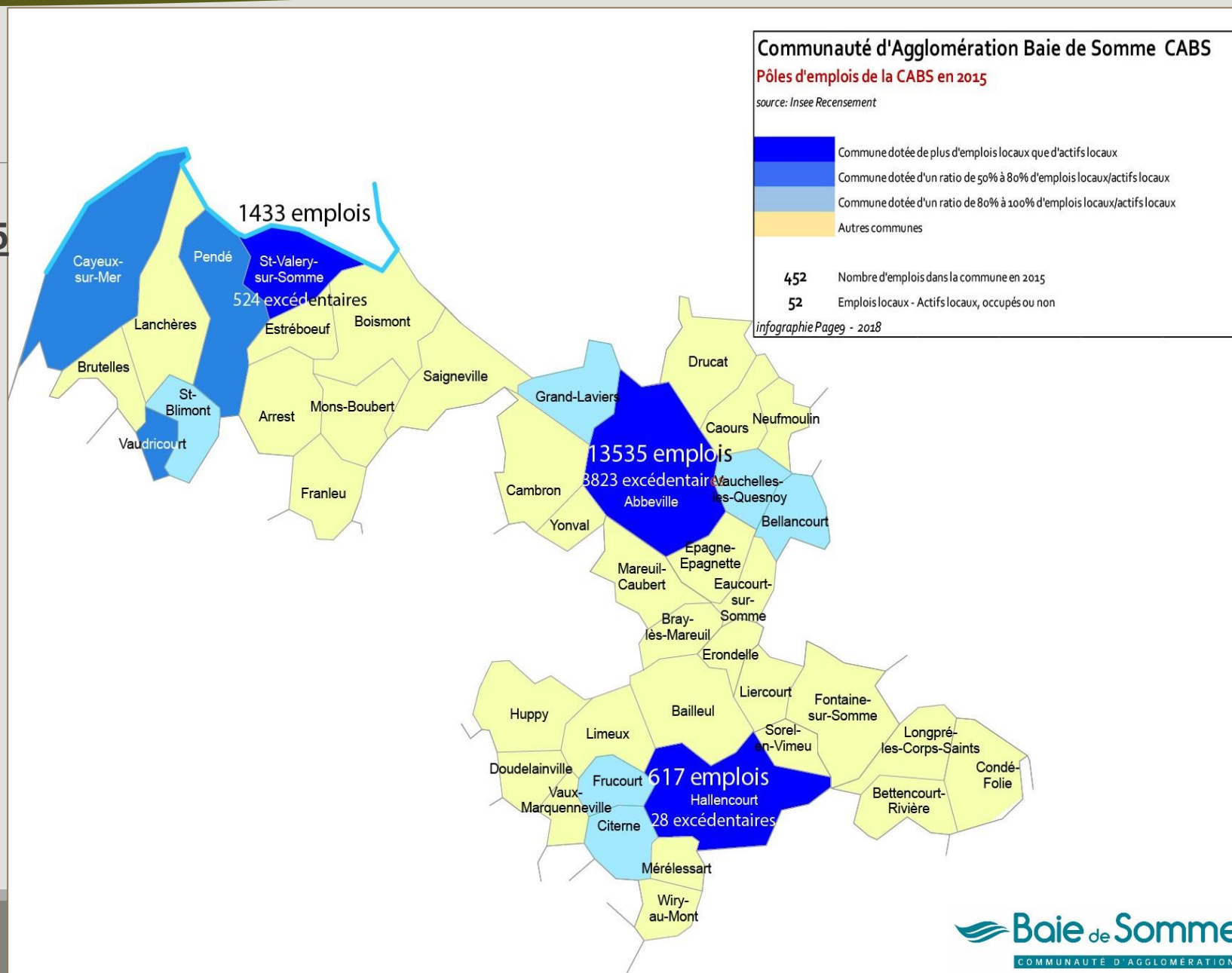


2- ACTIVITE ECONOMIQUE

- Près de 20 000 emplois locaux en 2015

Un territoire possédant **plus d'emplois que d'actifs** mais avec une aire d'influence dépassant les limites de la CABS

3 pôles d'emplois créditeurs: Saint Valery sur Somme, Abbeville et Hallencourt



3- LOGEMENTS

-Un parc de logements secondaires supérieur à celui de la Somme, 4497 en 2014 soit 15,7% contre 8% dans la Somme

⇒ Pression immobilière sur le littoral ⇒ impact sur les prix immobiliers ⇒ exclusion des jeunes ménages locaux

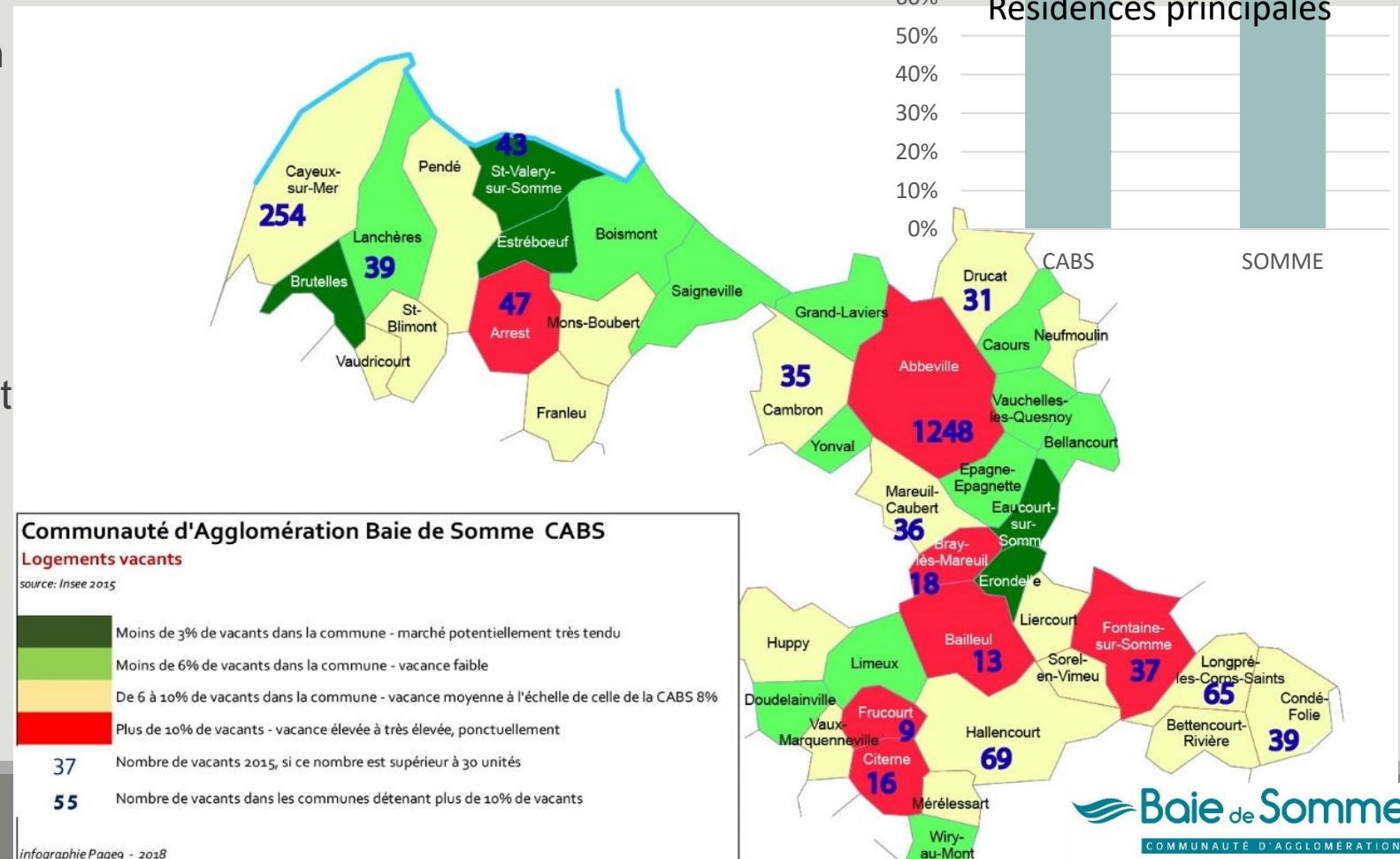
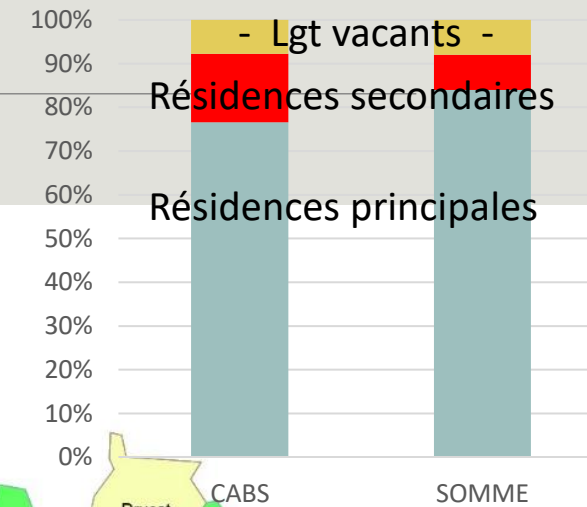
- 1 parc de logements vacants estimé à 2 000 logements en 2015 (Abbeville et Cayeux-sur-Mer)

- Un Parc Privé Potentiellement Indigne estimé à 1700 logements en 2013, touchant près de la moitié des communes avec en tête de liste Cayeux-sur-Mer et Abbeville, cette dernière cumulant

pour son centre ville la problématique

des copropriétés dégradées

Répartition du parc de logements CABS et SOMME en 2014



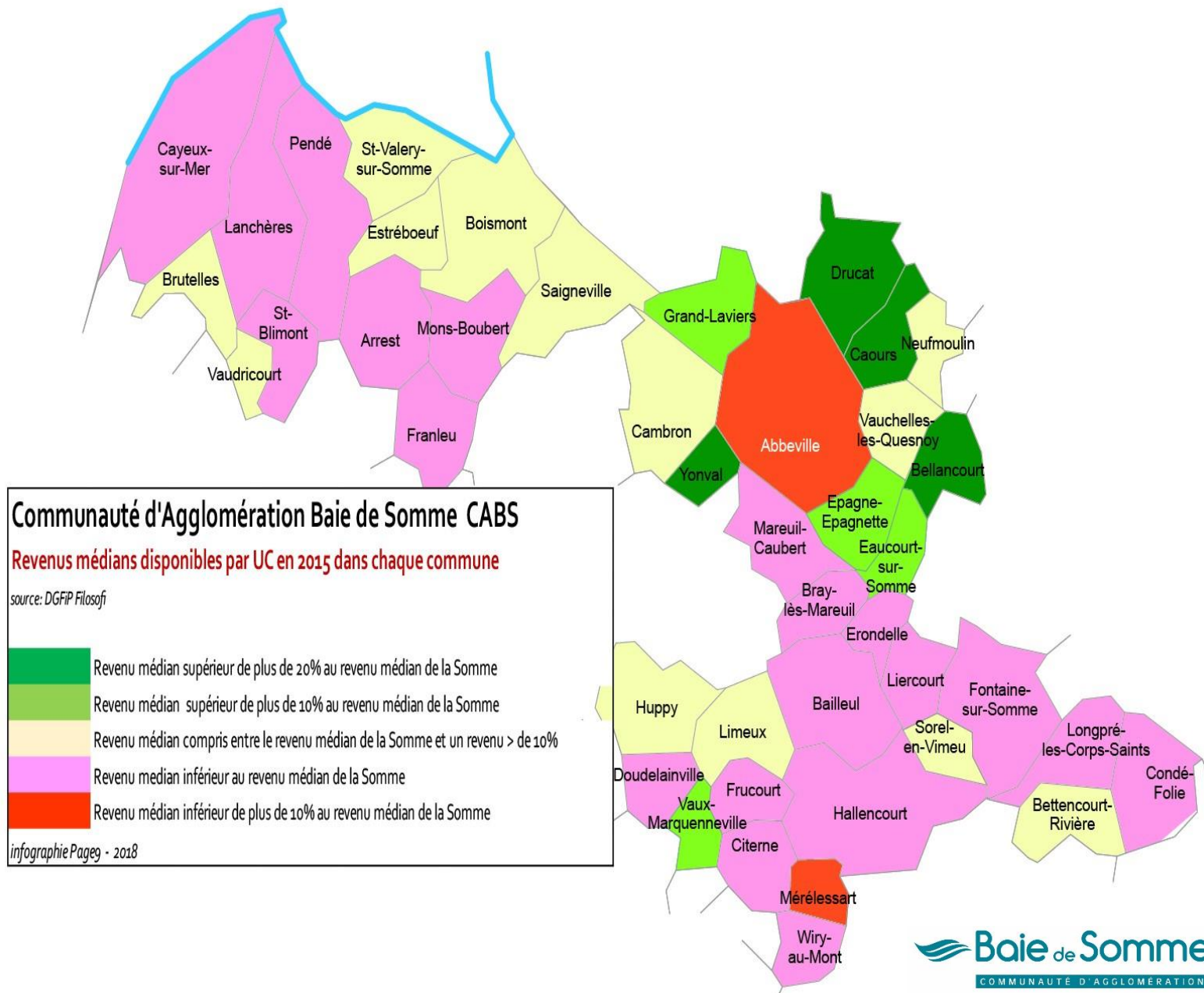
4- FAMILLE- REVENUS

- Une proportion de ménages de 1 à 2 personnes supérieure à la Somme: +60%

-Des revenus inférieurs au revenu médian de la Somme: Abbeville et Mérélessart sont les communes les plus pauvres et celles de la couronne périurbaine d'Abbeville les plus riches

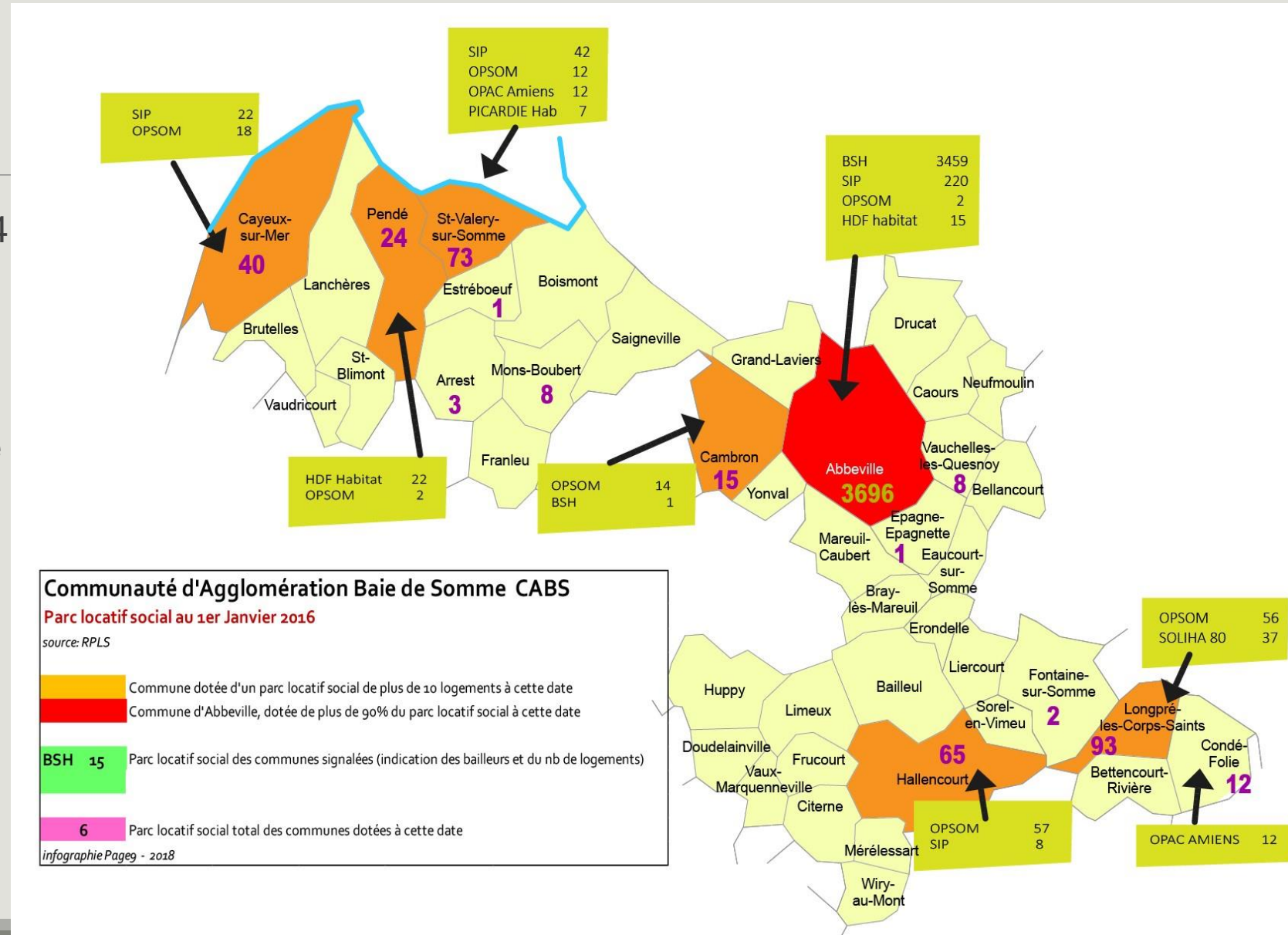
-Certains quartiers d'Abbeville, les QPV, possèdent les revenus les plus bas de la CABS

-=> Spécialisation des territoires



5- HABITAT

- Un parc locatif social plus important que celui de la Somme: 17% contre 13,8%
- La CABS compte 4 041 logements locatifs sociaux en 2016 répartis entre 14 communes et 8 bailleurs
- 72% du patrimoine est présent en QPV
- 91,5% du parc social est situé sur Abbeville et est détenu à 93,5% par Baie de Somme Habitat
- L'offre en petits logements, qui est la majorité des demandes actuelles, est peu présente sur le territoire
- Une demande locative sociale qui augmente
- 20,8% de locataires privés, une offre locative chère sur Abbeville et le littoral avec des charges énergétiques importantes



6- HABITAT SPECIFIQUE

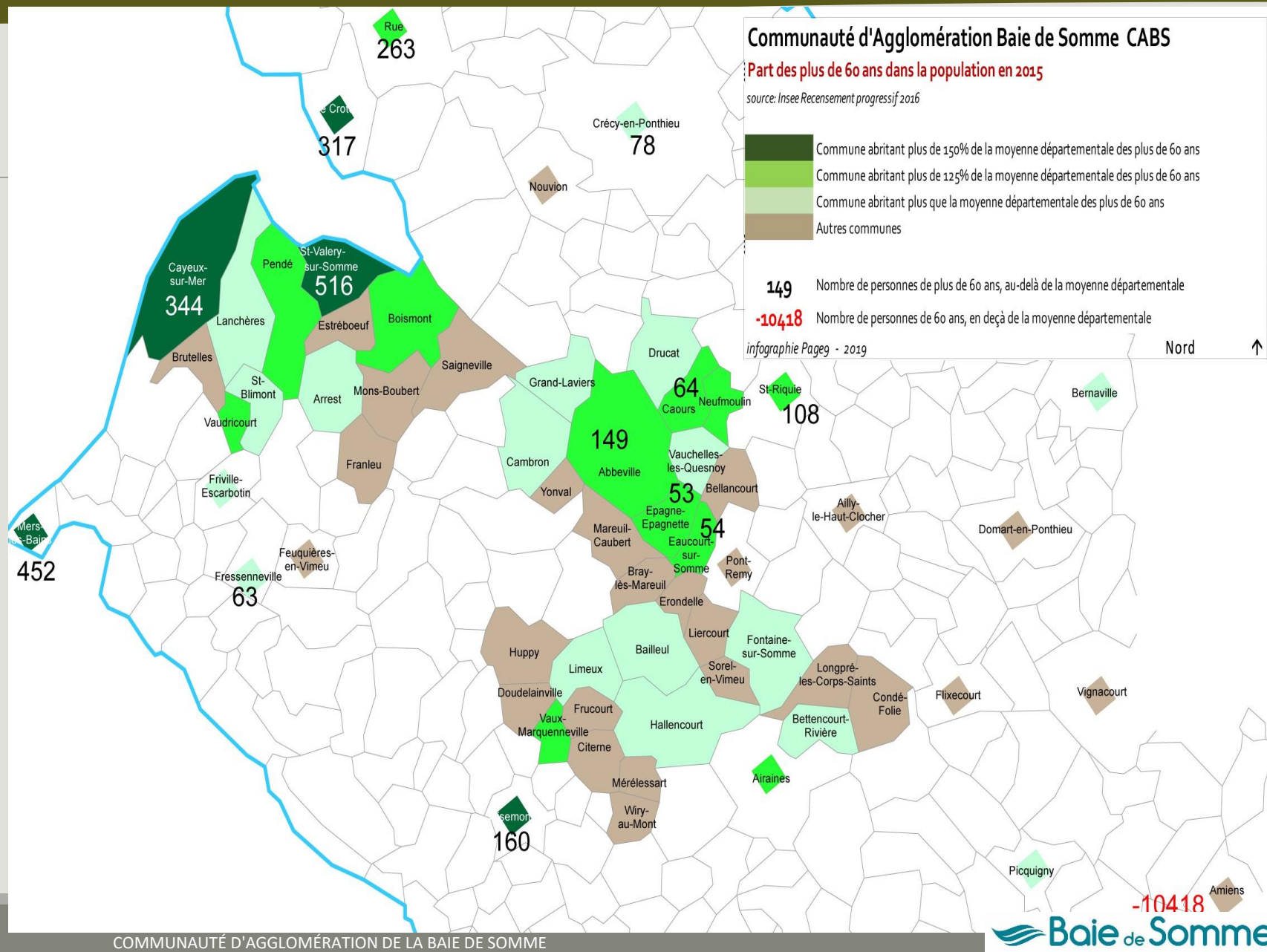
La CABS possède une bonne couverture en terme de places d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes que ce soit sur son territoire ou à proximité

- Plusieurs sites sur Abbeville Cayeux-sur-Mer, Pendé et Longpré-les-Corps-Saints pour l'accueil des personnes handicapées

- Déficit en hébergement des jeunes travailleurs et des saisonniers

- Existence de quelques structures d'hébergement temporaire et d'urgence sur Abbeville

- 2 aires d'accueil des gens du voyage sur Abbeville



Développer une stratégie d'attractivité résidentielle pour maintenir les ménages sur les pôles principaux et mieux prendre en compte la spécificité territoriale

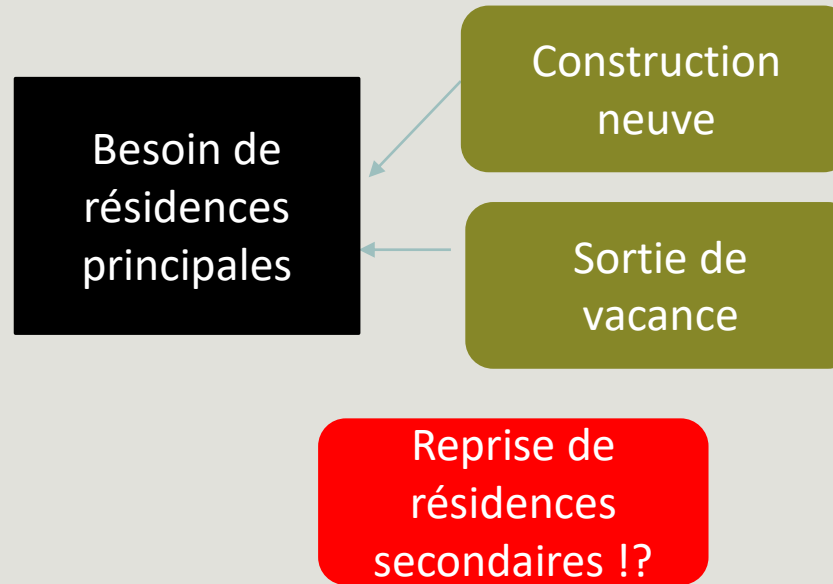
Améliorer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement, selon les communes voir les quartiers

Agir sur le traitement de l'habitat indigne, insalubre, dangereux et énergivore

Engager une politique foncière pour l'habitat

Produire ce qu'il faut de logements pour ne pas alimenter davantage la vacance

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	12/an	
CABS	125/an	2,20



En deçà de 125 logements par an, le PLH CABS entérinerait une baisse démographique programmée, mais les 125 logements ne doivent pas nécessairement être construits, mais plutôt reconditionnés.

4 axes stratégiques
pour mieux maîtriser
l'habitat

+

1 module de
management

Produire un habitat ciblé et diversifié

Renouveler l'habitat ancien et central

Préparer et soutenir les programmes d'habitat

Mieux accueillir les publics de l'habitat

4 axes stratégiques
pour mieux maîtriser
l'habitat

+

1 module de
management du
projet

MANAGER LE PLH

- avec la Conférence Intercommunale du Logement
- avec l'Observatoire de l'Habitat Local
- avec des instructions des demandes de financement
- avec un dispositif de préparation et de suivi des programmes d'habitat
- avec une publication des données et résultats
- avec une double évaluation (mi-parcours et fin)

Produire

750 unités d'habitat à créer

=> Objectifs répartis par commune en fonction de leurs taux d'équipements

200/750 à financer en logements locatifs sociaux- en priorité hors Abbeville et sur les centre-bourg

Prioriser la reconquête de la vacance à hauteur de 33% des objectifs en ciblant les communes détenant les plus fort taux soit Abbeville, Cayeux-sur-Mer, Longpré-les-Corps-Saints et Hallencourt

Renouveler

Réhabilitation performante: étude sur les logements privés dans Abbeville et Longpré-les-Corps-Saints- soutien aux réhabilitations des propriétaires privés occupants

Convention OPAH sur Abbeville et Longpré-les-Corps-Saints

Mise en place d'un service local de constat-habitat visant à lutter contre la vacance et l'indignité

Vacance et indignité

Accompagnement par la CABS des communes volontaires à mener les procédures

Soutenir

Action foncière CABS: création d'un budget permettant à la CABS d'acheter des immeubles stratégiques en vue de la création de projets d'habitat

Conventions de programme: mise en place d'un travail partenarial entre les communes- les promoteurs et la CABS

Soutien des projets cibles:

Pour les propriétaires occupants, aide à la sortie d'indignité

Soutien aux projets de LLS engagés sous l'ancien PLH

Accueillir

PPGDLSID (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur): création d'une base de connaissance pour le demandeur de logement social

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)- à réaliser dans un objectif d'harmonisation de l'occupation sociale du parc locatif social

Accueil spécialisé- traiter la question de l'accueil des saisonniers sur les communes littorales

Coût final

Coût de fonctionnement sur 6 ans	Part CABS
1,5 ETP	439 200 €
Coût en matière d'investissement	
<u>Action 6: Soutenir les initiatives de réhabilitation performante</u>	
Etude sur le logement privé en cœur de ville d'Abbeville (ACV)	13 524 €
Etude de revitalisation centre bourg Longpré-les-Corps-Saints	3 240 €
OPAH Abbeville (reste à charge CABS)	846 900 €
Longpré-les-Corps-Saints (reste à charge CABS)	421 480 €
soit	1 285 144 €
<u>Action 7: Développer une action foncière pour enclencher certains projets d'habitat</u>	
12 immeubles à 120 00€	1 440 000 €
<u>Action 9- Soutenir financièrement certains projets cibles</u>	
Aides aux PO pour les travaux de Sortie d'indignité et de précarité énergétique	
38 dossiers de logements privés en précarité énergétique à 1 200€	273 600 €
12 dossiers de logements privés en sortie d'indignité à 3000€	216 000 €
58 LLS financiers (liés à l'ancien PLH)	250 950 €
soit	740 550 €
<u>Action 12- Poursuivre l'évaluation de l'accueil spécialisé</u>	
Etude sur le logement saisonniers des communes littorales	30 000 €
TOTAL SUR 6 ANS	3 934 894 €
SOIT PAR AN	655 815€/ an