

GROUPE DE TRAVAIL

SOCIETE

« PRODUIRE DES EQUIPEMENTS, SERVICES, LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ADAPTES AUX DIFFERENTES POPULATIONS

Mardi 2 février 2010

Daniel PARENTY ouvre la séance en se félicitant de la visite du béguinage de Condette et en remerciant Monsieur Kaddour-Jean DERRAR, Maire de Condette d'avoir bien voulu conduire cette visite.

Mélanie HUGUET, responsable de l'urbanisme au Parc Naturel Régional détaille le contenu de l'opération visitée. Elle précise que le Parc a sorti un premier recueil de dix opérations intéressantes et qu'un second recueil de ce type doit sortir.

Après cet exposé, M. PARENTY propose d'en venir au thème de ce soir, il s'agit essentiellement du logement, et particulièrement du logement locatif aidé.

Olivier DELBECQ rappelle les attentes prioritaires des élus mentionnées lors de la réunion du 15 mai 2009, le développement de logements de qualité dans la ville centre pour inverser la perte de population et rendre la ville plus attractive, la construction de politiques foncières à l'échelle des intercommunalités, le maintien des commerces dans les villages comme lieux de convivialité.

Trois problématiques sont en cause :

- les problématiques de constructions neuves ou de réhabilitation, ou de réaffectation de logements vacants ;
- les problématiques de renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, de localisation de la production sur l'aire centrale, la couronne périurbaine, les première et deuxième couronnes rurales ;
- les problématiques de typologie de la production avec individuel ou collectif, logement social, logement privé, logement spécifique.

Il est rappelé la situation du territoire avec les perspectives démographiques, bien entendu, la diminution de la taille des ménages qui atteint aujourd'hui une moyenne de 2,4, une population du territoire du SCOT à 139 025 habitants au 1^{er} janvier 2007 mais un parc qui croît inégalement selon les types de logements. La maison individuelle est prédominante avec 60 % du parc, les logements collectifs représentent 40 % du parc, les logements HLM représentent quant à eux 20 % du parc de logements et les logements locatifs 19 % du parc. Le rythme de construction des logements se ralentit à partir de 1999. Depuis cette date, il est de 599 logements

produits par an, et le rythme de construction des logements collectifs est inférieur à celui des logements individuels. Le rythme de construction des logements sociaux, + 1,8 %, est également inférieur à la moyenne régionale.

Les perspectives pour les dix ans à venir font apparaître une nécessité de construction entre 500 et 728 logements par an. Le taux de locataires HLM est supérieur à la moyenne régionale : 24 % contre 19,6 %. Il y a des écarts entre revenus importants et qui augmentent dans certaines communes, c'est le cas notamment des communes de Condette, Neufchâtel-Hardelot ou Wimereux.

Les stations littorales et certaines communes périurbaines sont accessibles aux revenus les plus élevés. Par contre, les ménages à faible revenu se reportent bien entendu sur Boulogne-sur-Mer et sa périphérie, également Samer et les communes périphériques de Desvres.

Il est intéressant de noter que 76 % des ménages du territoire sont éligibles au logement social et 87 % des locataires du parc privé.

L'offre en logement social est donc insuffisante au regard des besoins. On voit nettement que si, bien sûr, nombre de ménages éligibles se trouvent dans l'aire centrale d'agglomération, il en est également de nombreux en milieu rural et particulièrement dans la deuxième couronne, or, l'offre de logements sociaux y est très faible.

En 2020, 30 % des habitants du Boulonnais seront âgés de plus de 60 ans. Les questions qui se posent sont donc « comment assurer une diversité dans l'occupation du territoire et corriger les risques de déséquilibre de peuplement entre les communes ? », « quelle adaptation des logements à l'évolution des ménages : taille, configuration ? », « quelle typologie des logements produire pour le public âgé ? ».

Sur la répartition de l'offre sur le territoire, 96 % des logements sociaux du territoire sont concentrés sur l'agglomération boulonnaise dont 79 % sur le cœur d'agglomération, en l'occurrence Boulogne-sur-Mer, Le Portel, Outreau, Saint-Martin-Boulogne. 88 % des logements collectifs sont situés sur le cœur d'agglomération.

Les questions qui se posent sont donc « comment rééquilibrer l'organisation spatiale du logement social sur le territoire ? », « comment favoriser le logement collectif en milieu rural si nécessaire ? », « comment rééquilibrer spatialement l'accession à la propriété ? ». Face à cette redistribution de la population au sein du territoire, l'accession en milieu rural augmente mais 40 % des équipements sont concentrés à Boulogne-sur-Mer.

Les secteurs d'habitat sont inégalement desservis et l'urbanisation n'est pas en cohérence avec les réseaux de transport. Sur le plan des services, « la mixité des fonctions de services (commerce, équipement et habitat) vous paraît-elle nécessaire sur l'ensemble des parties du territoire et comment la favoriser ? », « comment peut-on adapter les services d'équipement à l'évolution de la population ? », « quels principes de localisation des nouvelles opérations d'habitat ? », « comment prendre en compte les besoins nouveaux des personnes âgées ? » « Dans le milieu

périurbain et le rural, comment anticiper le phénomène de vieillissement ? », « peut-on créer des pôles de vie et de services en milieu rural pour éviter des mouvements de population âgée vers le centre de l'agglomération mieux doté en équipements ? », « comment éviter l'isolement de ces personnes âgées, sachant que les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements sont situées loin des principaux équipements sanitaires ? ».

A l'issue de cet exposé, M. PARENTY ouvre le débat. Il se demande si le nombre de construction de logements n'a pas augmenté.

M. SZWARC répond par la négative. Les opérateurs sont confrontés à la diminution du foncier disponible. Il expose néanmoins des actions menées par la Communauté d'agglomération du Boulonnais pour la mise en place de ZAC communautaires ou la création d'un programme d'actions foncières pour accompagner les communes.

Jean-Marc PLOUVIN précise néanmoins que les opérations de logements sont de plus en plus longues à sortir en raison des fouilles, des difficultés de montage financier, des recours administratifs. Il y est ajouté également les questions de normes techniques et notamment thermiques, de l'accessibilité. Les opérations menées en renouvellement urbain, donc en reconquête de la ville sur elle-même, sont beaucoup plus longues et chères à mettre en place, signale Olivier DELBECQ.

M. PARENTY estime que la ZAC est un moyen de sortir des opérations moins chères mais cela ne peut pas être utilisé pour tous les terrains, renchérit M. DELBECQ car c'est une procédure lourde et longue.

Mme ROMULUS explique qu'il y a un certain retard à l'accession lié aux difficultés sociales des habitants qui restent donc plus longtemps dans le parc social.

Sur la destination du logement social, M. DELBECQ indique que si l'on fait du logement social en milieu rural, c'est bien pour loger sa propre population qui a des besoins et pas pour accueillir la population des agglomérations qui souhaiterait aller s'installer à la campagne.

M. PARENTY confirme en indiquant que si lui a pris l'initiative de demander une ZAC communautaire, c'est pour que les jeunes de la commune puissent rester dans le village.

M. DUMAINE souligne qu'il faut également prendre en compte les services offerts dans les communes et M. DELBECQ de souligner qu'il faut également concevoir des transports en commun adaptés.

Mme FOURCROY estime qu'il faut éviter les ghettos de personnes âgées et donc qu'il faut construire des ensembles de logements dans lesquels il y a une mixité intergénérationnelle. Elle indique que beaucoup de personnes souhaitent habiter dans telle ou telle commune.

M. DERRAR estime qu'il faut agir pour avoir une population mixée, à qui demande du volontarisme politique.

Mme FOURCROY estime encore qu'il faut construire des logements de tailles différentes qui permettront de juxtaposer des personnes âgées et des ménages plus jeunes.

M. DELBECQ souligne qu'il y a peu de mobilité dans le parc HLM, la famille évolue, les enfants s'en vont et pourtant la famille demeure dans le même logement devenu trop grand.

Pour M. COLOMBEL, la solution passe par la création de ZAC communautaires. M. PARENTY abonde dans ce sens en indiquant que lorsqu'on est un maire, on a un projet politique, ce qui suppose de vouloir maîtriser les choses, si on fait un lotissement, on ne maîtrise pas les choses.

M. COLOMBEL regrette cependant que l'on tombe parfois sur des associations privées qui engagent des recours, ce qui fait perdre beaucoup de temps.

M. FACQ rappelle que compte tenu de la lourdeur de création d'une ZAC, le lotissement communal peut être un bon outil, notamment pour les communes rurales.

Sur les questions de l'individuel et du collectif, M. DERRAR estime que l'on peut faire en centre bourg du petit collectif, à proximité des commerces et des services.

M. MAES explique qu'en milieu rural, on a les mêmes réactions sur le logement social ou sur le collectif.

S'agissant des transports, Mme ROMULUS indique que les liaisons de périphérie à périphérie sont mauvaises.

M. FACQ indique que l'administration qui applique les textes votés est critiquée car cela se heurte à la tradition de bocages et d'habitats dispersés que l'on trouve dans le Boulonnais.

M. PLOUVIN signale que cette tradition d'habitat dispersé est également invoquée en Flandre Maritime.

M. le Maire d'Alincthun souligne qu'actuellement cette commune est en cours d'élaboration d'un PLU sous l'égide de la Communauté de communes. Tous les permis de construire sont refusés car ces permis portent sur des constructions en linéaire. Il souhaite, pour sa part, que l'habitat ne soit pas trop dispersé mais plutôt concentré au centre du village. Il regrette qu'on ne lui explique pas les raisons des refus.

M. MAES estime qu'il est difficile de faire évoluer les gens. Il y a une carte communale à Colembert. Lorsque l'on s'efforce de construire autrement sur une parcelle, cela est difficile de rentrer dans les mœurs.

M. PARENTY comprend qu'il est difficile pour les élus de devoir accepter d'avoir moins de pouvoir en terme d'urbanisme mais cela est inéluctable en raison à la fois des textes mais aussi des nécessités de préserver les terres.

M. DERRAR insiste sur l'importance du document d'urbanisme mais il reconnaît qu'il est plus difficile de l'élaborer dans les petites communes car les intérêts sont plus immédiatement présents et sont exacerbés.

M. MAES note néanmoins une évolution dans la façon de construire depuis la création à Colembert de la carte communale en 2006.

Etaient présents :

Madame Lucette MERLOT	Conseillère Municipale – Ville de Neufchâtel-Hardelot
Monsieur Paul LABIT	Conseiller technique - Chambre de Commerce et d'Industrie
Monsieur Etienne MAES	Adjoint au Maire de Colembert
Monsieur Frédéric SZWARC	Communauté d'agglomération du Boulonnais
Monsieur Olivier DELBECQ	Boulogne-Développement
Monsieur Daniel PARENTY	Maire de Baincthun
Monsieur Jean COLOMBEL	Vice-Président de la CAB
Monsieur Jean PICQUE	Maire d'Alincthun
Monsieur Gérard FACQ	Coordination territoriale Côte d'Opale
Monsieur Guy FEUTRY	Maire de Nesles
Monsieur Bertand DUMAINE	Maire d'Isques
Madame Lucette FOURCROY	Adjointe au Maire de Saint-Léonard
Monsieur Kaddour-Jean DERRAR	Maire de Condette
Monsieur Joël FARRANDS	Adjoint au Maire de St Etienne-au-Mont
Monsieur Christophe OTURBON	Chef de service Politiques Routières Conseil Général du Pas-de-Calais
Monsieur Philippe BLANGY	Conseiller Municipal de Wimereux
Madame Mélanie HUGUET	Chargée de mission paysage/urbanisme Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale