

GROUPE DE TRAVAIL

SOCIETE

DEMOGRAPHIE / HABITAT

Lundi 6 octobre 2008

M. PARENTY ouvre la séance et donne la parole à Monsieur le Maire de Samer qui souhaite la bienvenue aux membres présents.

M. PARENTY souligne que ce groupe de travail se réunira à plusieurs reprises et traitera ce soir de la question de la démographie.

Il passe la parole à M. DELBECQ, Directeur général de Boulogne Développement. M. DELBECQ souligne qu'il va aborder de nombreux sujets à travers la présentation d'un power-point, mais qu'il convient néanmoins de privilégier le débat au sein de cette réunion.

Au travers de cette question de la population, apparaît immédiatement la notion d'habitat. La question de l'habitat conduit à s'interroger sur la répartition des logements mais aussi leur mode d'accès, l'organisation et les relations entre les différents espaces habités. Ce sont les principes d'équilibre et de diversité qui devront être introduits dans le SCOT en matière d'habitat. Pour anticiper les besoins en logement, il faut néanmoins partir de l'évolution démographique. Le SCOT comptait en 1999, 142.472 habitants répartis sur 53 communes avec une population concentrée d'abord sur les communes de l'aire centrale de Boulogne-sur-Mer. La population a cru entre 1990 et 1999, après une stagnation du nombre d'habitants entre 1975 et 1990, cette croissance a été de plus 2,6% alors que les moyennes départementales sont de 0.5% et la moyenne nationale de 0.7%.

A l'intérieur du territoire, 1.600 habitants ont été perdus sur la CAB. Par contre, la Communauté de communes de Desvres en a gagné 550, et celle de Samer 340. Certaines communes ont vu leur population évoluer dans des proportions importantes. Comme partout, la population vieillit, si le solde naturel est plus faible dans la Communauté de communes de Desvres que dans les autres communautés, c'est-à-dire l'excédent des naissances sur les décès, en revanche, le solde migratoire est négatif sur la Communauté d'agglomération de Boulogne et positif dans les deux autres communautés, c'est-à-dire l'excédent des arrivées sur les départs. Il est difficile de projeter le nombre de logements qui sera nécessaire car cela suppose soit de reporter les tendances actuelles, soit d'imaginer qu'elles vont évoluer. Or, de nombreux critères peuvent venir interférer dans cette deuxième hypothèse. A tendance égale, il est évident que la taille des ménages va continuer à diminuer, d'autant plus qu'il y a dans le SCOT de Boulogne un retard par rapport à la moyenne nationale dans le nombre de personnes par ménage, qui est de 2.65 alors que la moyenne nationale est de 2.4. Cette évolution de la

taille des ménages est fondamentale pour l'évolution des besoins en logement. Le nombre de ménages a augmenté 3.7 fois plus vite que la population entre 1990 et 1999.

A la question de M. HERDUIN sur ce qu'est un PLH, M. DELBECQ souligne qu'il s'agit d'un document programmatique qui prévoit les actions permettant de prévoir les constructions, réhabilitations, démolitions de logements, la reconquête des logements vacants ou insalubres, toutes les mesures concernant les populations spécifiques : personnes âgées, jeunes, gens du voyage Il précise que ce document existe sur la Communauté d'agglomération du Boulonnais, mais pas sur l'ensemble du SCOT.

A cet égard, Mme MERLOT demande si c'est la CAB qui va décider de qui va habiter dans telle commune, M. PARENTY souligne qu'il n'en est rien. Madame Merlot demande ce qu'il en est de l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans les communes. M. POULET précise qu'il s'agit de l'obligation pour les communes de plus de 3.500 habitants d'accueillir 20% de logements sociaux. Ce chiffre ne doit pas être accru, par contre, la base des logements pris en compte va être élargie.

En ce qui concerne la diminution du nombre d'habitants par logement, M. COLOMBEL souligne que dans les accessions à la propriété qui comptaient jusqu'à 4 ou 5 personnes, aujourd'hui, les enfants sont partis et il n'y a plus que les parents, ce qui explique que le nombre de personnes par ménage ait diminué.

M. DELBECQ souligne qu'il y a une pression plus importante dans les communes qui ne sont pas couvertes par un Plan Local d'Urbanisme. Le parc actuel de logements comprend 8% de résidences secondaires alors que ce pourcentage est de 3% au niveau régional. Cependant, cela cache de très fortes disparités puisque ces résidences secondaires sont essentiellement concentrées à Hardelot et à Wimereux, et dans une moindre mesure dans une partie de l'espace rural.

Il y a 6% de logements vacants, essentiellement à Boulogne-sur-Mer et dans les communes de l'Est du territoire. Cela représente 4.300 logements. Près de 2.500 logements sont sans confort soit 4% des résidences principales. Le territoire compte un pourcentage de propriétaires de 52%, soit un pourcentage moins important qu'au niveau départemental à 57% et régional à 56%. Le pourcentage de locataires HLM est de 24% alors qu'au niveau régional, il est de 20%, cependant, tout ceci cache de fortes disparités. Les proportions de propriétaires sont extrêmement plus élevées dans le secteur rural, par contre 96% des logements HLM sont concentrés dans l'agglomération boulonnaise.

Il y a près de 14.000 logements sociaux, et il faut insister sur le fait que près de la moitié des locataires HLM du SCOT du Boulonnais vivent sous le seuil de pauvreté. Il y a 4.300 demandes d'HLM, soit un délai d'attente de plus de 13 mois, et l'on trouve également un parc locatif privé qui joue un rôle social, surtout dans la communauté de communes de Desvres. 88% des logements locatifs privés se situent dans la CAB.

Le PLH de l'agglomération comprend notamment une territorialisation des logements HLM avec la création de 4 zones selon que les communes comprennent plus ou moins de logements sociaux. Un objectif de création de logements sociaux est affecté à chacune de ces catégories de communes. D'ici 2030, il faudrait créer selon les hypothèses entre 2.250 et 5.370 logements.

Les nouveaux logements comprennent soit des nouvelles constructions, soit le renouvellement urbain, c'est-à-dire la reconquête de friches. Le fait de remettre sur le marché des logements vacants permet également de faire face à la crise du logement. Les sondages réguliers montrent que près de 9 français sur 10 sont séduits par l'habitat individuel. Entre 1998 et 2005, 240 hectares ont été urbanisés pour le logement et ont donc quitté essentiellement l'agriculture, parfois les territoires naturels.

M. DELBECQ propose ensuite quelques pistes de réflexion en rapprochant certaines données, tout d'abord les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements sont situées loin des lieux d'emploi. Les communes toujours les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements ne sont pas situées à proximité des grands espaces commerciaux, ils sont également loin des principaux équipements sanitaires. Tout ceci contribue à une multiplication des déplacements domicile-travail, et donc : l'augmentation de l'effet de serre. Lorsque l'on interroge les habitants sur les services dont ils souhaitent disposer à proximité, il s'avère que les français sont particulièrement exigeants alors même qu'ils vont pour beaucoup s'installer à la campagne, il y a donc une contradiction entre le désir du lieu d'habitation et la localisation des services et équipements.

A l'issue de cet exposé, M. PARENTY ouvre le débat.

M. COLOMBEL se remémore les prévisions d'il y a une trentaine d'années où il était indiqué que l'urbanisme de Boulogne-sur-Mer s'effectuerait au Nord et non au Sud. En réalité, c'est le contraire qui s'est produit, ce qui l'amène à relativiser fortement les perspectives. Il pose également la question de savoir si compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, les gens pourront continuer à faire 30 kms par jour pour aller travailler.

Pour éviter ces déplacements obligés, M. BAILLY souligne qu'il s'efforce de disposer dans sa communauté de communes, d'entreprises, il cite quelques entreprises fortement employeuses. Par ailleurs, il souligne que la commune réalise des lotissements communaux à des prix bas, le précédent était à 60 euros le m², le futur lotissement sera à 90 euros m², ce qui montre déjà une forte augmentation du prix. L'objectif de la municipalité est bien entendu de fixer les jeunes sur place. Il regrette que les règles d'urbanisme ne lui permettent pas d'avoir un second rideau de construction, ce qui permettrait une densification et éviterait des parcelles trop importantes. M. DELBECQ souligne que compte tenu du souhait des personnes de disposer d'un habitat individuel, des solutions existent sous forme d'habitats individuels denses avec notamment une forte réduction de la taille des parcelles. M. HERDUIN estime que le souhait de concentrer les logements sur les lieux d'emploi risque de se heurter à la difficulté représentée par le coût du foncier. M. FACQ souligne que certes il faut prendre en compte le coût du foncier mais il faut également, et il faudra de plus en plus, prendre en compte le coût des déplacements.

M. PARENTY estime que ces réflexions doivent nous conduire à ne pas ouvrir les terrains à l'urbanisation de manière inconsidérée dans les secteurs où il n'y a aucun service. M. POULET fait remarquer qu'il y a autant de logements vacants que de logements à construire. MM. DELBECQ et PLOUVIN soulignent néanmoins que, généralement, il est difficile et long de remettre ces logements vacants sur le marché, soit parce qu'il s'agit de logements situés au dessus d'un commerce, soit avec un bail commercial sur l'ensemble, soit sans accès distincts. Il peut s'agir également d'indivisions. Il y a également, dans cet ensemble, des logements qui sont vacants la durée d'une vente. M. DELBECQ souligne que le logement social permet pour les communes rurales notamment de garder les jeunes sur la commune. A

cet

égard,

M. BAILLY souligne qu'il a, dans les logements sociaux de Samer, certaines personnes qui proviennent du Chemin Vert et qui ne posent pas plus de difficultés que d'autres. Par ailleurs, il souligne également qu'il reçoit dans ses permanences de nombreuses personnes qui souhaitent travailler et qui ont des difficultés à obtenir un emploi.

Après ce débat, M. PARENTY clôt la séance et appelle les membres présents à participer à la future réunion qui aura lieu le 22 octobre à 18 h 00, à la Communauté d'agglomération du Boulonnais et portera sur les équipements et services.

Etaient présents :

Mesdames :

Brigitte DE PREMONT
Lucette MERLOT
Marion TISON

Maire de Bellebrune
Conseillère Municipale de Neufchâtel-Hardelot
Communauté d'agglomération du Boulonnais

Messieurs :

Daniel PARENTY
Claude BAILLY
Jean COLOMBEL
Aimé HERDUIN
Jean-Claude PRUVOST
Jean PICQUE
Guy FEUTRY
Etienne MAES
Joël FARRANDS
David BOLZAN
Paul LABIT
Jean-Jacques POULET
Gérard FACQ
Frédéric SZWARC
Franck LAPLACE
Olivier DELBECQ
Jean-Marc PLOUVIN
Lionel ROUILLE

Président du groupe de travail
Président de la Communauté de Communes de Samer et Environs
Vice-Président de la Communauté d'agglomération du Boulonnais
Maire de Carly
Maire de Longfossé
Maire d'Alincthun
Maire de Nesles
Adjoint au Maire de Colembert
Adjoint au Maire de Saint-Etienne-au-Mont
Directeur Général des Services de la Ville d'Outreau
Chambre de Commerce et d'Industrie de Boulogne Côte d'Opale
Direction Départementale de l'Équipement
Direction Départementale de l'Équipement
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Agence Boulogne-Développement
Directeur du Syndicat Mixte du SCOT
Communauté de Communes du Pays de la Faïence de Desvres