



## PRÉFET DE LA SOMME

Direction départementale des territoires et de la mer

Service habitat construction

Amiens, le 8 septembre 2017

Bureau des politiques de l'habitat

Dossier suivi par : Hervé Maurer

Tel : 03.60.03.42.29

[herve.maurer@somme.gouv.fr](mailto:herve.maurer@somme.gouv.fr)

**Objet :** Avis sur le Plan local d'urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat de la Communauté de communes du Val de Noye

**Pièce jointe :** Dossier arrêt projet Plui-h

### 1 Éléments de contexte :

La Communauté de communes Avre Luce Noye<sup>1</sup> a arrêté en conseil communautaire le 6 juillet 2017 le projet du Plan local d'urbanisme Intercommunal (Plui) valant programme local de l'habitat de Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document de planification a été élaboré initialement par la Communauté de commune du Val de Noye. Sa prescription est datée du 7 février 2013. L'arrêt projet soumis à l'avis de l'État est le terme d'une démarche engagée depuis plusieurs années. Il doit être en compatibilité avec l'orientation et les objectifs du Schéma de Cohérence territoriale du Grand Amiénois approuvé le 21 décembre 2012 et modifié le 10 mars 2017.

### 2 Description et fonctionnement du territoire :

La Communauté de communes du Val de Noye est située dans la région des Hauts de France, dans le département de la Somme, au Sud d'Amiens et au Nord de Breteuil. Elle fait partie du Pays du Grand Amiénois et conjugue aménités urbaines et rurales aux portes de l'agglomération amiénoise. Sa superficie est de 215 km<sup>2</sup>. Elle compte 26 communes avec une population totale de 9 936 habitants en 2014. L'agriculture y est très prégnante.

Ce territoire est structuré autour du pôle d'Ailly-sur-Noye et Jumel (3 410 habitants en 2014). Les 24 autres communes sont de taille modeste et seules trois comptent plus de 500 habitants : Chaussoy -Epagny (590 habitants), Cottenchy (581 habitants) et Flers sur Noye (522 habitants). Ailly-sur-Noye offre les principaux équipements et services du quotidien.

### 3 Contexte particulier concernant l'habitat :

Dans le Schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois, les communes d'Ailly-sur-Noye et de Jumel sont classifiées en tant que pôle intermédiaire structurant et les communes de La Faloise et de Dommartin en pôles relais transports en commun. Le bassin d'emploi d'Amiens Métropole reste important, mais n'est pas prépondérant (44 % des habitants du Val de Noye travaillent à Amiens métropole) : 53 % des habitants travaillent sur le Val de Noye ou sur des pôles limitrophes, hors Amiens métropole.

<sup>1</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'existence de la Communauté de communes d'Avre Luce Noye résulte de la fusion de deux Communautés de communes (Cc du Val de Noye et Cc d'Avre Luce Moreuil)



#### **4 Une projection mesurée en matière de développement démographique :**

L'intercommunalité du Val de Noye a retenu une augmentation de sa population comprise entre 600 et 800 habitants d'ici 2032, soit de plus de 0,35 % par an. Cette croissance est supérieure à celle transmise lors du projet d'aménagement et de développement durables en 2015. Pour l'État, la dynamique de croissance retenue n'apporte pas d'observation vu la progression affichée entre 2009 et 2014<sup>2</sup>.

#### **5 Un ajustement de l'offre de logements entre bassins de vie, qui reste importante sur le bassin Sud-Est à dominante rurale :**

Pour la partie habitat logement, l'ambition du projet est d'ajuster l'offre de logements entre bassins de vie, en faveur du pôle central structurant (Ailly-sur-Noye et Jumel) et du bassin nord, polarisé par sa proximité avec Amiens Métropole. Les objectifs de production de logement sur les bassins Sud-Ouest et Sud-Est tiennent compte des mobilités pendulaires. La production de logements envisagée sur le bassin Sud-Est reste néanmoins importante (28 % de l'effort total) au vu de la classification de la zone en « commune rurale » par le schéma de cohérence territoriale. Une part plus importante de la production de logements devrait être localisée sur les autres bassins de vie, compte tenu de l'offre en équipement, en services et de la proximité des infrastructures de transport (transports en commun, dessertes ferroviaires, axes routiers structurants).

#### **6 Une production de logement globalement adaptée en quantité et en qualité...**

Le rythme de production de **220 logements sur une période de 6 ans sur la durée du programme local de l'habitat** est en compatibilité avec l'orientation fixée par le schéma de cohérence territoriale. Il s'inscrit dans la continuité du rythme de production des années précédentes (+269 logements entre 2006 et 2011 ; +120 logements entre 2013 et 2016). Le taux de vacance de logements constaté sur la Communauté de communes (6,74 % en 2012 contre 8,93 % pour le département de la Somme) ne vient pas questionner cet objectif de production de logements.

La répartition des 220 résidences principales se décline en :

- 25 logements en locatifs aidés ;
- 67 logements en diversification de l'offre ;
- 128 logements en accession libre.

Le projet démontre un effort notable pour proposer une offre diversifiée de logements, adaptée aux jeunes, aux publics modestes et à des ménages en situations d'urgences, mais aussi aux personnes âgées (maintien à domicile avec des aides pour adapter les logements et étude d'opportunité sur les solutions d'hébergement adaptées). L'offre proposée, avec différentes typologies de logements, permettra d'améliorer le parcours résidentiel au sein de ce territoire.

#### **7 ... mais avec un effort à amplifier en matière de logement social :**

Le projet prévoit la production de 25 logements sociaux sur 6 ans. Cette volumétrie respecte les préconisations minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale sur chacun des bassins de vie<sup>3</sup>. L'effort de production doit toutefois être revu à la hausse, afin de tenir compte du taux de vacance nul<sup>4</sup> dans le logement locatif social sur la Communauté de communes et de la relocalisation demandée d'une partie de la production de logement du bassin Sud-Est (non soumis à des objectifs de production de logements sociaux) vers les autres bassins.

L'absence de planification en matière de logements sociaux sur le bassin Sud-Est ne pose pas question, au vu du caractère rural des communes (il s'agit de ne pas fragiliser financièrement les publics modestes visés, avec les dépenses engendrées par les besoins de mobilité).

<sup>2</sup> Taux de variation de la population annuel 2009-2014 de + 1,5 %, source INSEE

<sup>3</sup> Prescription 2.1 de la fiche action b2 du Document d'orientations d'objectifs du Schéma de cohérence territoriale avec :  
- pôle intermédiaire structurant : production de logements sociaux > à 20 % de l'offre nouvelle de logements,  
- pôle relais transports en commun : production de logements sociaux > à 10 % de l'offre nouvelle de logements.

<sup>4</sup> Vacance supérieure à 3 mois des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016, calculée à partir des données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).



Compte tenu de la sur-représentation du stock de logements sociaux de type « Prêt locatif social (PLS) » (50 % du total de logements sociaux de la Communauté de communes), l'offre nouvelle de logement social doit être renforcée sur les logements de type « Prêt locatif à usage social (PLUS) », mais aussi de type « Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) » (1 seul logement en stock).

## **8 Une prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique (efficacité énergétique et éco-construction) :**

L'efficacité énergétique des logements constitue un enjeu important pour la Communauté de communes, au vu de l'ancienneté du parc de logements (2/3 des résidences du parc privé construit avant 1975), de ses caractéristiques thermiques (1/4 des logements et près de 1 000 résidences principales relèvent des étiquettes énergie F et G) et de la précarité énergétique de certains ménages (165 logements potentiellement indignes en 2011<sup>5</sup>).

Des actions sont prévues en matière de promotion de l'efficacité énergétique et de l'éco-construction, avec le recrutement d'un chargé de mission Energie et habitat (relais sur les aides existantes, aide au montage des dossiers, réalisation de pré-diagnostic énergétique). Les aides envisagées pour encourager l'amélioration énergétique du parc ancien de logements (aides de l'État, du Conseil régional et du Conseil départemental) sont précisées et doivent constituer un effet levier pour la réalisation de travaux.

## **9 Une consommation foncière mesurée, dans le prolongement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables :**

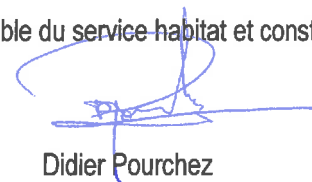
Le projet précise les caractéristiques des douze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues. Le potentiel global en matière de production de logement s'élève à 330 logements. Il n'est pas en cohérence avec les objectifs de production de logement par bassin de vie précisé par la Communauté de communes, particulièrement pour le bassin Sud-Est.

Pour l'OAP n°8 à Sourdon, il est possible de mobiliser le foncier existant au sein de la partie actuellement urbanisée et de limiter l'extension urbaine. L'État émet un avis défavorable à cette extension urbaine.

## **10 Conclusion :**

Avis favorable sur le volet habitat, sous réserve d'un ajustement à la baisse de l'objectif de production de logements sur le bassin Sud-Est et de la prise en compte des observations faites sur les orientations d'aménagement et de programmation. Sur ce territoire, l'offre de logement locatif social devra être réorientée vers du logement de type « Prêt locatif à usage social (PLUS) », mais aussi de type « Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) »<sup>6</sup> au sein des communes d'Ailly-sur-Noye, de Jumel et de La Faloise.

Le responsable du service habitat et construction



Didier Pourchez

<sup>5</sup> Il s'agit des résidences principales privées occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté.

<sup>6</sup> L'état actuel du parc de logements sociaux est constitué de 66 PLS (prêt locatif social) – 65 PLUS (prêt locatif à usage social) – 1 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).



