

Annexe technique

1. Éléments de bilan du premier Programme local de l'habitat (2016-2021)

Compte tenu du diagnostic effectué par les services de l'Etat et des éléments de bilan présentés par ailleurs par la collectivité, plusieurs points méritent d'être approfondis dans le second PLH de la Communauté de communes du Val de Somme :

- Dans le cadre de la production de logements, la mobilisation du foncier a en majorité relevé de l'extension urbaine puis du renouvellement urbain. **La mobilisation des potentiels fonciers situés en Parties Actuellement Urbanisées (PAU) doit donc encore progresser ;**
- Les actions menées quant au **renforcement des pôles et centralités** au regard de la production de logements **doivent être poursuivies ;**
- La collectivité devra **accentuer ses efforts en matière de production de logements sociaux et favoriser l'accession sociale à la propriété** pour atteindre les objectifs fixés (atteints à 50 % pour le premier PLH) : renforcement de l'information des élus sur les possibilités d'acquisitions foncières communautaires, poursuite du soutien de projets d'opérateurs locaux...
- Le taux de vacance de la collectivité reste à contenir en dessous du seuil « référent » de 7 %, avec des **actions de renouvellement urbain et d'amélioration du parc privé à mener en priorité dans les quelques communes qui dépassent ce seuil** (concurrence des constructions récentes avec le parc plus ancien) ;
- La **création d'un observatoire de l'habitat et du foncier** n'a pas été engagée à ce stade. La réflexion en cours, en lien avec l'agence d'urbanisme intervenant sur son territoire (ADUGA), **devra aboutir pour alimenter le suivi de ce second PLH** (obligation réglementaire) ;

2. Avis synthétique de l'État sur l'arrêt projet du Programme local de l'habitat

2.1. Points positifs

- **Des objectifs de production de logements adaptés au territoire et compatibles avec le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Amiénois**
La collectivité s'est fixée un objectif de production de 103 logements par an (618 sur la durée du PLH), ce qui correspond au maintien au même niveau de la croissance démographique annuelle constatée et stable sur ce territoire depuis 1968 (+ 0,6 %).
La collectivité prévoit également de contenir la vacance globale de logements en dessous du seuil de 7 % en la maintenant à son niveau actuel *via* des actions spécifiques (reconquête de 133 logements vacants prévue).
- **Des objectifs quantitatifs de production de logements au profit d'un renforcement de l'armature urbaine**
Le document répond aux principales exigences de l'Etat en prévoyant d'utiliser en priorité le tissu urbain (densification) et de privilégier les objectifs de production logements sur les communes centre. La collectivité compte également diversifier l'offre nouvelle afin de satisfaire les différents parcours résidentiels (développement des petites typologies T1-T2...).
- **Des actions programmées en matière d'amélioration du parc privé volontaristes**
La Communauté de communes prévoit de lancer une Opération programmée d'amélioration de l'habitat dotée d'un volet contraignant ainsi qu'un Programme d'intérêt général pour une action plus forte sur le parc privé. Au-delà de l'amélioration du parc privé, ces deux dispositifs visent l'amélioration globale de la qualité environnementale des logements, la résorption des phénomènes de cabanisation (spécificité de ce territoire), de la précarité énergétique et le traitement des difficultés sociales des ménages modestes.

- **Des actions de reconquête du bâti abandonné ou vacant**

La Communauté de communes prévoit d'encourager et de soutenir les communes dans la mise en place de procédures coercitives sur le bâti abandonné. Elle incitera les communes à mieux le repérer, communiquer auprès des propriétaires concernés et mettre en place la Taxe d'habitation sur les logements vacants à leur niveau.

- **Une action renforcée en matière de développement du locatif aidé et de l'accession sociale**

Le document prévoit une aide communautaire afin de développer et diversifier son parc social (prise en charge des garanties d'emprunts si demandées, recherche de financements complémentaires (Département, Région, Action Logement)).

L'accession à la propriété des ménages à revenus modestes est également facilitée en réservant dans les opérations d'aménagement des lots compatibles avec les ressources des primo-accédants les plus modestes bénéficiant d'un Prêt à taux zéro.

- **Des actions différenciées à destination des publics spécifiques**

Personnes âgées / handicapées : la collectivité souhaite mener une politique d'anticipation du vieillissement sur le territoire en continuant à produire du logement neuf adapté, en complétant financièrement les aides de l'ANAH et en rencontrant/informant les bénéficiaires

Jeunes travailleurs : lancement d'une étude avec l'ensemble des acteurs économiques et d'insertion afin d'explorer les pistes d'une meilleure prise en charge de ce public

Hébergement d'urgence : création de 3 logements d'hébergement d'urgence supplémentaires à Corbie (il y en aura donc 6 sur le territoire)

Gens du voyage : le document prévoit d'assurer un suivi des attentes du schéma départemental et de procéder à une veille quant aux phénomènes de sédentarisation.

- **Un observatoire de l'habitat et du foncier à créer, mutualisé à l'échelle du bassin d'habitat**

Le PLH prévoit l'établissement d'indicateurs et la collecte d'information en matière d'habitat et de foncier, avec l'objectif que l'observatoire soit mutualisé à l'échelle du bassin d'habitat du ScoT du Grand Amiénois.

2.2. Points de vigilance

- **Une action foncière renforcée via une évaluation du potentiel constructible foncier ...**

Le PLH traduit le renforcement de l'action foncière de la Communauté de communes via l'actualisation de diagnostics fonciers communaux réalisés dans le cadre du PLUI, et l'offre d'un appui technique, financier et opérationnel systématique auprès des communes, dans le cadre de l'acquisition d'opportunités foncières identifiées sur leurs territoires.

- **... avec une vigilance à avoir en matière de lutte contre l'étalement urbain**

La collectivité devra insérer des prescriptions qui favorisent la densification et le respect des objectifs de production de logements neufs par commune en zones urbaines U et à urbaniser AU afin d'obtenir une meilleure atteinte des prescriptions du ScoT du Grand Amiénois.

- **Un suivi du Programme local de l'habitat à renforcer**

Le recrutement d'un agent à temps plein sur les missions de suivi du PLH et du PLUI, affiché par la Communauté de communes, est actuellement en cours. Sa concrétisation permettra un suivi effectif des actions du PLH, mais aussi d'échanger avec l'observatoire de l'habitat et du foncier qui devrait être créé au niveau du bassin d'habitat.