

PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT

27 mai 2019

PHASE ORIENTATIONS

PRÉSENTATION AUX PARTENAIRES

PRÉSENTATION AUX



Des enjeux du diagnostic aux orientations du PLH

Approche qualitative

Enjeux liés à la socio-démographie du territoire

La couleur de l'enjeu renvoie à l'orientation dans laquelle il s'inscrit page 7

- **La poursuite de la croissance** sur le modèle de régularité historique
- **La redynamisation des pôles** pour leur permettre de conforter leurs fonctions
- **L'accompagnement du vieillissement** de population et plus largement de son desserrement
- **La pérennisation du profil familial** de la population
- **La prise en compte de la diversité des besoins** des ménages pauvres

Enjeux liés à l'offre de logement et à son occupation

La couleur de l'enjeu renvoie à l'orientation dans laquelle il s'inscrit page 7

- **La qualité énergétique du parc de logement** et la diminution des risques de précarité énergétique
- **La poursuite du développement d'une offre locative de qualité**
- **Le développement de propositions alternatives à la sous-occupation** dans tous les segments du parc
- **La limitation des risques de fragilisation des ménages par le logement**
- **L'accompagnement de l'effort social** porté par l'ensemble des segments du parc

Enjeux liés à la cabanisation

La couleur de l'enjeu renvoie à l'orientation dans laquelle il s'inscrit page 7

- **L'accompagnement des communes vers la résorption de la cabanisation**
- **La recherche de propositions adaptées au relogement** des ménages pour qui ces cabanes sont des résidences principales

Enjeux liés aux dynamiques de marché

La couleur de l'enjeu renvoie à l'orientation dans laquelle il s'inscrit page 7

- **Le rééquilibrage de la production neuve entre les pôles et les autres communes**
- **La production d'un habitat plus diversifié et moins consommateur d'espace**
- **La mobilisation des friches et des dents creuses**
- **Le frein au développement de la vacance**
- **La prise en compte des besoins des primo-accédants**
- **L'amélioration du rapport qualité / prix des logements proposés**
- **La fluidification du marché locatif social**

Orientations du PLH

Assurer le
suivi et la
pérennité
du projet
habitat

Atteindre les objectifs d'un développement organisé et solidaire grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière

Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements

Améliorer la qualité des logements

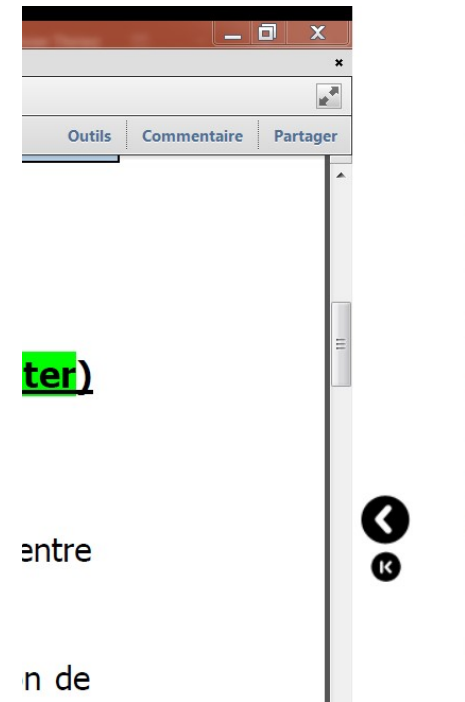
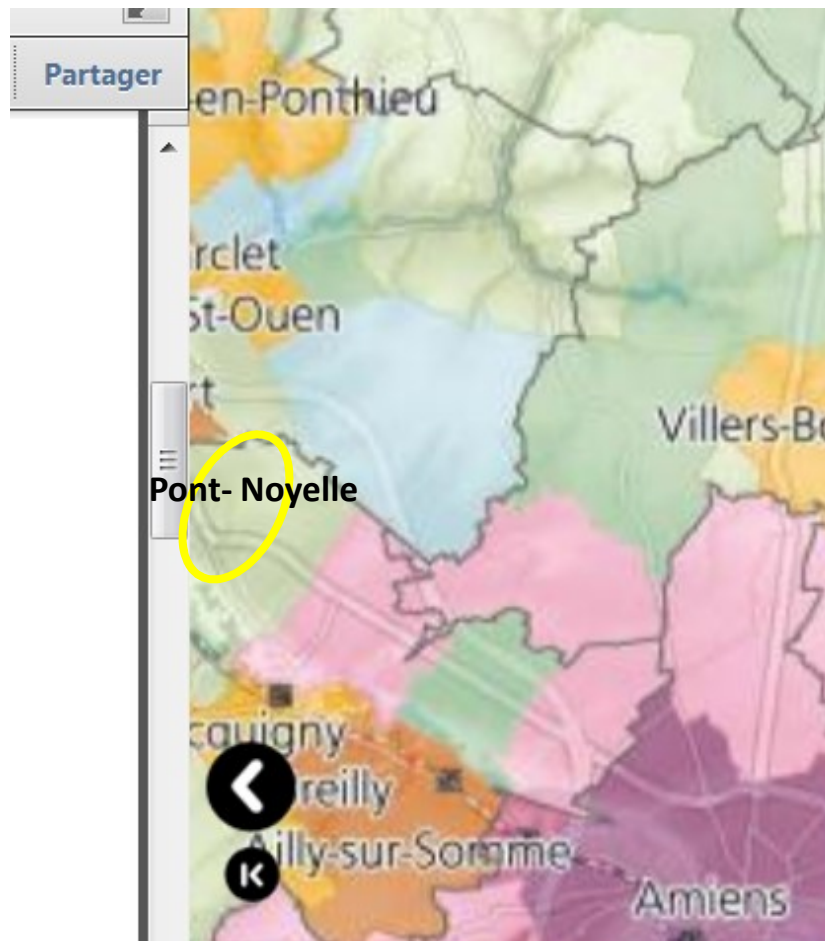
Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

Résorber progressivement la
cabanisation

Les objectifs du PLH et leur territorialisation

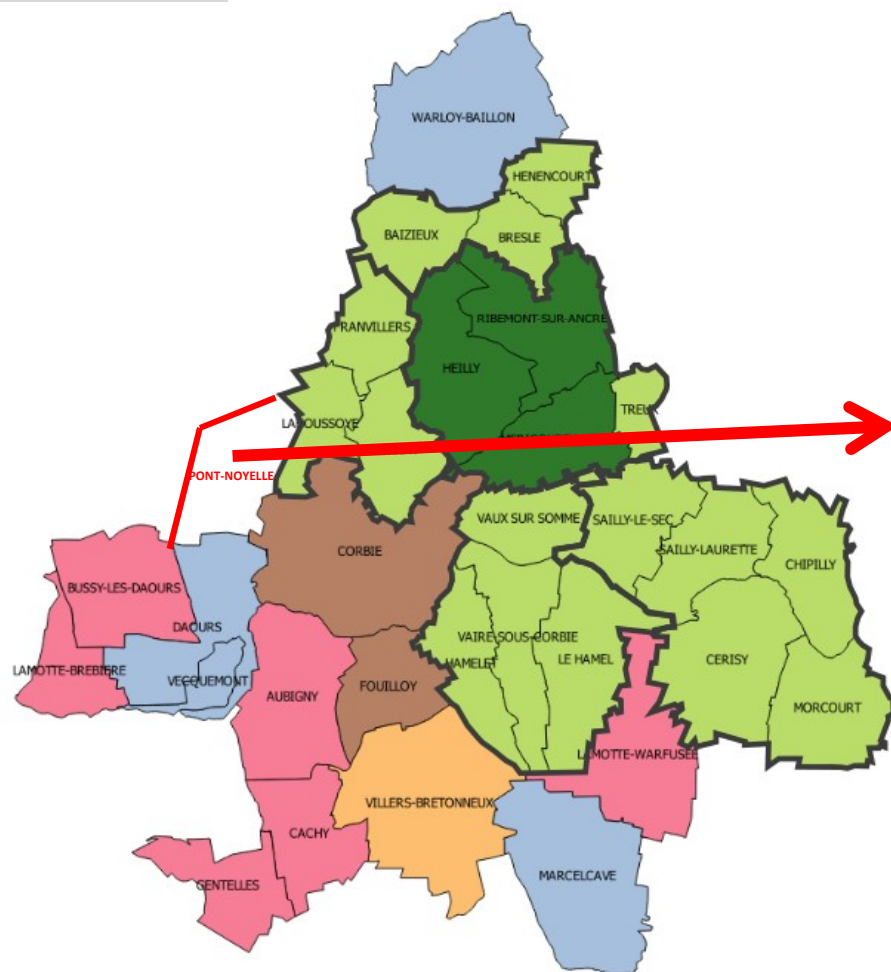
Approche quantitative

L'ARMATURE TERRITORIALE DÉFINIE PAR LE SCOT



Au SCOT, c'est le binôme
Querrieu / Pont-Noyelle
qui est un pôle relais
équipement et services

LE PADD DU PLUi DU VAL DE SOMME A AFFINÉ L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT



Pôle majeur structurant

Groupe de communes qui présente le niveau d'équipements, commerces et services le plus important. Son rayonnement dépasse les limites de la CCVDS. Il s'agit également du premier pôle d'emploi du territoire.

Pôle intermédiaire structurant

Commune qui présente également un niveau d'équipements, commerces et services important, sans égaler celui du pôle majeur. Villers-Bretonneux se distingue également par son rôle économique présent et à venir.

Pôle de proximité

Communes qui proposent des équipements, commerces et services de proximité qui leur permettent de rayonner sur leur environnement proche (effet structurant pouvant dépasser les limites de la CCVDS).

Bourg à desserte ferroviaire

Communes qui proposent un niveau d'équipements, commerces et services légèrement supérieur à la moyenne des communes rurales (gare notamment), sans avoir le rayonnement et l'effet structurant des pôles de proximité.

Commune périurbaine

Communes qui se distinguent soit par une très bonne accessibilité vers les grands pôles du Pays du Grand Amiénois, soit par un emploi plus développé que la moyenne des communes rurales.

Commune rurale

Communes qui se distinguent par leur ambiance rurale, leur éloignement relatif des pôles, ou leur proximité de la nature.

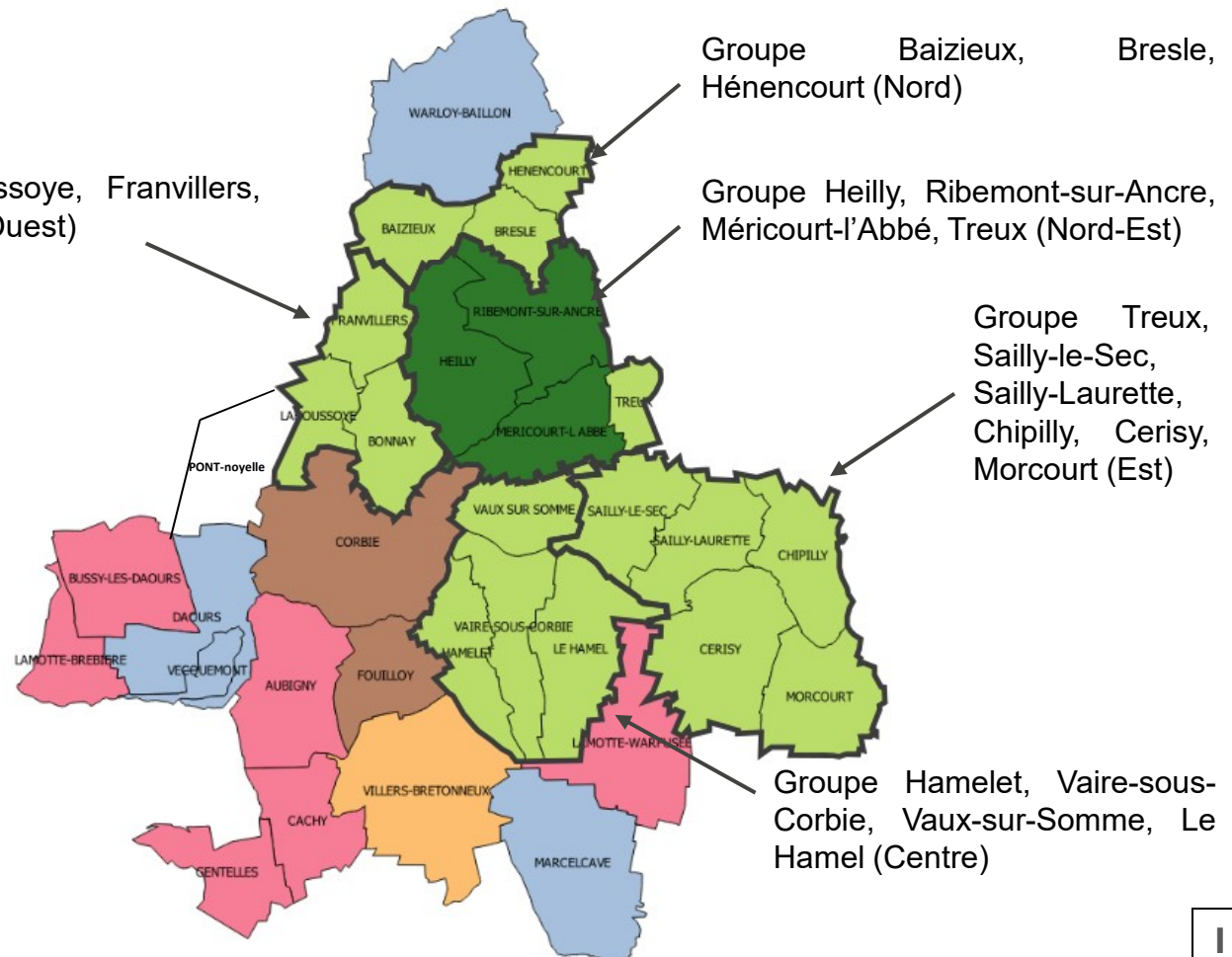
ET DÉFINI DES SOUS GROUPES DE COMMUNES BOURGS ET RURALES

Groupe Lahoussoye, Franvillers,
Bonnay (Nord-Ouest)

Groupe Baizieux, Bresle,
Hénencourt (Nord)

Groupe Heilly, Ribemont-sur-Ancre,
Méricourt-l'Abbé, Treux (Nord-Est)

Groupe Treux,
Sailly-le-Sec,
Sailly-Laurette,
Chipilly, Cerisy,
Morcourt (Est)



Le PLH propose d'utiliser cette armature territoriale et de donner des objectifs à chaque groupe et sous groupe de communes

L'AMBITION DU TERRITOIRE (AVEC ADDITION DE PONT-NOYELLE)

- **Viser un objectif de 28 800 habitants à 2032**, ce qui correspond à la traduction de l'ambition du SCOT (+ 2550 habitants environ)

- **Se donner la possibilité de faire mieux sans consommer plus de foncier en travaillant sur :**
 - la mobilisation du parc vacant dont le nombre est un indicateur à surveiller,

 - une densification supérieure à celle proposée par le SCOT dans certains secteurs ou opérations,

 - une diversification des tailles de logements produits pour rechercher une optimisation de l'occupation.

LA TRADUCTION AU PLH DE L'AMBITION DU TERRITOIRE

En se basant sur l'objectif démographique 2032 du territoire, il appartient au PLH de :

- ✓ **Définir un objectif de production de logements à 6 ans**
- ✓ **Répartir cet objectif** en fonction de l'armature territoriale et de la stratégie de développement retenues
- ✓ **Travailler sur le type de production de logement à mobiliser**

LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

	estimation 2012- 2022	estimation 2022- 2032
CC Bassois-Hallue	705	345
CC de la Région de Disemont	310	185
CC du Bernavillois	300	170
CC du Canton de Conty	390	230
CC du Doullennais	690	460
CC du Pays du Coquelicot	1 440	860
CC du Sud-Ouest amiénois	1 100	610
CC du Val de Nièvre et environs	900	550
CC du Val de Noye	435	235

Le SCOT propose un calcul des besoins en logements à taux de vacance constant.

OBJECTIF DE PRODUCTION PLH 2020-2025

- 2012 / 2022 = **840 logements déjà produits** sur les 1370 projetés par le SCOT

Reste à produire 530 sur 2019-2022 (4 ans soit 132,5/an)
Soit **397,5 logements à produire** sur 2020-2022 (3 ans)

- 2022 / 2032 = **770 logements projetés** par le SCOT (77/an)

Soit **231 logements à produire** sur 2023-2025 (3 ans)

- Objectif de Pont Noyelle dans PLUi CCBH 6/an sur la période = **36 pour PLH (6/an sur 6 ans)**

-
- Soit total PLH Val de Somme = 664,5 arrondi à **666 (111/an)**

REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS

Environ 750 logements soit un taux de 6,4 %

Tendance d'évolution courte : + 4,8%/an

Tendance d'évolution longue : + 4,3%/an

Hypothèses à 2032

Poursuite de la tendance longue → vers 1550 logts vacants

Impact négatif
sur l'attractivité

Poursuite de la tendance courte → vers 1675 logts vacants

Stabiliser le taux → vers 850 logts vacants (+ 0,9% par an)

Pas de gros impact
sur le nombre

Stabiliser le nombre → baisse du taux à 5,5%

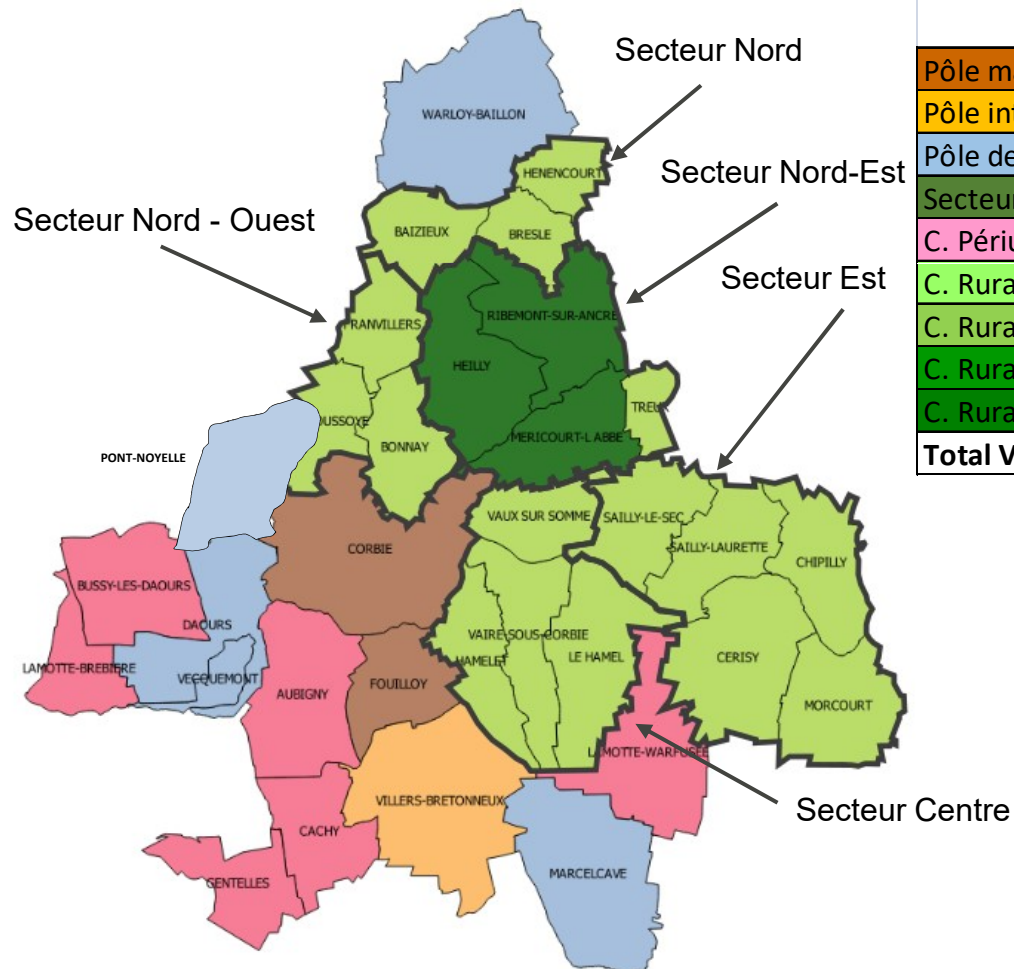
Légère amélioration

Baisser le nombre (-90 soit 5/an) → baisse du taux à 4,8%

Vertueux

- Option retenue par le comité de pilotage : stabilité du nombre
- Par rapport à l'hypothèse de la stabilité en taux (retenue par le SCOT) : 133 logements vacants en moins à 2032 et **48 sur les 6 ans du PLH**
- $666 - 48 = 618$ logements à produire par d'autres moyens (103/an)
Pour rappel construction neuve depuis 2012 = 105/an

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION



	Construction neuve	Sortie de vacance	Objectif de production
Pôle majeur	245	20	265
Pôle intermédiaire	102	10	112
Pôle de proximité	101	6	107
Secteur Nord-Est	46	3	49
C. Périurbaines	51	3	54
C. Rurales Centre	15	2	17
C. Rurales N-O	13	1	14
C. Rurales Est	25	2	27
C. Rurales Nord	20	1	21
Total Val de Somme	618	48	666

Le PLH propose une territorialisation au prorata de l'ambition de développement affichée au PADD du PLUi Val de Somme, en ajoutant au groupe Pôle de proximité l'objectif PLH du PLUi Bocage Hallue pour Pont Noyelle.

PRINCIPES ET TERRITORIALISATION DU DÉVELOPPEMENT DU LOCATIF SOCIAL

Reprise des grandes orientations du SCOT avec adaptation à la nouvelle armature territoriale, notamment :

Porter la construction de logements locatifs sociaux à :

- 20% de la construction neuve dans les pôles structurants (*Corbie, Fouilloy, Villers-Bretonneux*),
- 10% dans les pôles relais (*Daours, Heilly, Marcelcave, Méricourt-l'Abbé, Ribemont-sur-Ancre, Pont Noyelle*) + *Warloy Baillon et Vecquemont*

Encourager la réalisation de logements sociaux dans les autres communes qui le souhaitent.

	Objectif LLS
Corbie / Fouilloy	49
Villers Bretonneux	21
Daours, Vecquemont, Marcelcave, Warloy-Baillon, Pont Noyelle	10
Heilly, Méricourt-l'Abbé, Ribemont-sur-Ancre, Treux	5
Bussy-les-Daours, Lamotte-Brebière, Aubigny, Cachy, Gentelles, Lamotte-Warfusée	Volontariat
Hamelet, Le Hamel, Vaire-sous-Corbie, Vaux-sur-Somme	Volontariat
Lahousoye, Franvillers, Bonnay	Volontariat
Cerisy, Chipilly, Sailly-le-Sec, Sailly-Laurette, Morcourt	Volontariat
Baizieux, Bresle, Hénencourt	Volontariat
Total Val de Somme	85 + ???

LES PRINCIPES RETENUS CONCERNANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

L'objectif de diversification, sera déclinée de la façon suivante :

➤ Offre très sociale : **PLAi 30%**

➤ Dans les pôles, sur des opérations d'ensemble (type quartier de gare de Corbie), **une part de PLS** pourra être envisagée pour pallier à la carence de locatif privé valorisé

➤ Viendront s'ajouter **10 logements locatifs sociaux privés par an** (la collectivité mettra en place les dispositifs incitatifs adaptés à cet objectif – opération avec l'Anah et/ou Action Logement par exemple).

➤ Un objectif de production en accession abordable est également fixé à hauteur de l'objectif LLS soit 15/an

➤ Plus globalement, en cohérence avec le diagnostic, une attention particulière devra être apportée à **la production de petits logements** en particulier adaptés aux personnes âgées.

Locatif social

Accession sociale

Taille de logements

LES PRINCIPES RETENUS CONCERNANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Toujours plus globalement : appliquer les principes du SCOT concernant la part d'habitat pavillonnaire, la densité brute minimale et la taille moyenne maximale des parcelles :

- **pôle majeur** : 50%, 25 logts/ha, 500 m².
- **pôle intermédiaire** : 60%, 20 logts/ha, 600 m².
- **pôles relais** (*Daours, Marcelcave, Heilly, Méricourt-l'Abbé, Pont Noyelle, Ribemont sur Ancre*) + *Warloy Baillon et Vecquemont* : 70%, 15 logts/ha, 600 m².
- **couronne amiénoise** (*Lamotte-Brebière, Bussy-lès-Daours, Gentelles, Cachy*) + *Lamotte Warfusée et Aubigny* : 70%, 15 logts/ha, 600 m².
- **autres communes** : 80%, 13 logts/ha. 700 m².