

# Val de Somme - Bilan du PLH 2016 - 2021

L'élaboration du PLH de la Communauté de Communes du Val de Somme a été menée à partir du mois de septembre 2013. Un document a été arrêté en juin 2015. Après débat, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a prononcé un avis favorable le 20 novembre 2015.

Le conseil communautaire du Val de Somme a approuvé le document PLH le 17 décembre 2015.

A la même date, la communauté de communes prescrit l'élaboration d'un PLUi H dont le lancement des travaux est effectif en juillet 2016. La mise en œuvre de ce PLUi constitue l'action phare du PLH 2016-2021 et les travaux sur l'habitat qui y sont liés l'épine dorsale de la politique communautaire en la matière. Les quatre années de mise en œuvre du PLH sont donc rythmées par ce projet :

- présentation du diagnostic PLUi H en Conseil Communautaire le 4 juillet 2017,
- débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Communautaire le 5 juillet 2018,
- intégration de Pont-Noyelles à la CCVDS le 1<sup>er</sup> janvier 2018, puis l'abandon du volet H du PLUi et lancement d'un nouveau PLH sur le nouveau périmètre en décembre 2018,
- année 2019 consacrée à la transformation du volet PLH du PLUi en PLH ex nihilo...

## 1. Pour mémoire, les axes du PLH 2016 - 2021

Les priorités de la Communauté de communes du Val de Somme en matière de logement et de foncier étaient déclinées en 4 orientations stratégiques, qui constituent les lignes directrices de la politique de la CCVDS en faveur du logement sur la période.

### Orientation Stratégique 1

*Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire*

### Orientation Stratégique 2

*Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement*

### Orientation Stratégique 3

*Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie*

### Orientation Stratégique 4

*Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat*

Celles-ci sont déclinées en 16 orientations d'actions, qui définissent les champs d'intervention de la stratégie et 25 actions, qui décrivent les mesures concrètes et opérationnelles à mettre en place.

### **Orientation Stratégique 1 : Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire**

#### **Orientations d'actions :**

- Atteindre un objectif de production de 820 logements sur 6 ans
- Territorialiser la production de façon à favoriser le renouvellement urbain tout en maintenant l'importance des pôles

### **Orientation Stratégique 2 : Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement**

#### **Orientations d'actions :**

- Répondre aux besoins des personnes âgées
- Répondre aux besoins des jeunes
- Augmenter l'offre locative en rehaussant la programmation de logements locatifs sociaux, communaux et intermédiaires dans les pôles urbains, et dans les communes rurales qui le souhaitent
- Constituer une offre minimale en places d'hébergement temporaire.
- Maintenir la qualité d'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie
- Régulariser la situation de l'habitat léger de loisir
- Développer une offre d'hébergement touristique dans le Val de Somme

### **Orientation Stratégique 3 : Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie**

#### **Orientations d'actions :**

- Lutter contre le logement indigne et la précarité énergétique
- Encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc ancien
- Favoriser une construction dense et le développement d'un habitat groupé
- Favoriser la qualité environnementale des opérations nouvelles

### **Orientation Stratégique 4 : Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat**

#### **Orientations d'actions :**

- Animer la politique de l'habitat de la Communauté de Communes du Val de Somme
- Observer l'habitat dans le Val de Somme
- Evaluer la politique locale de l'habitat

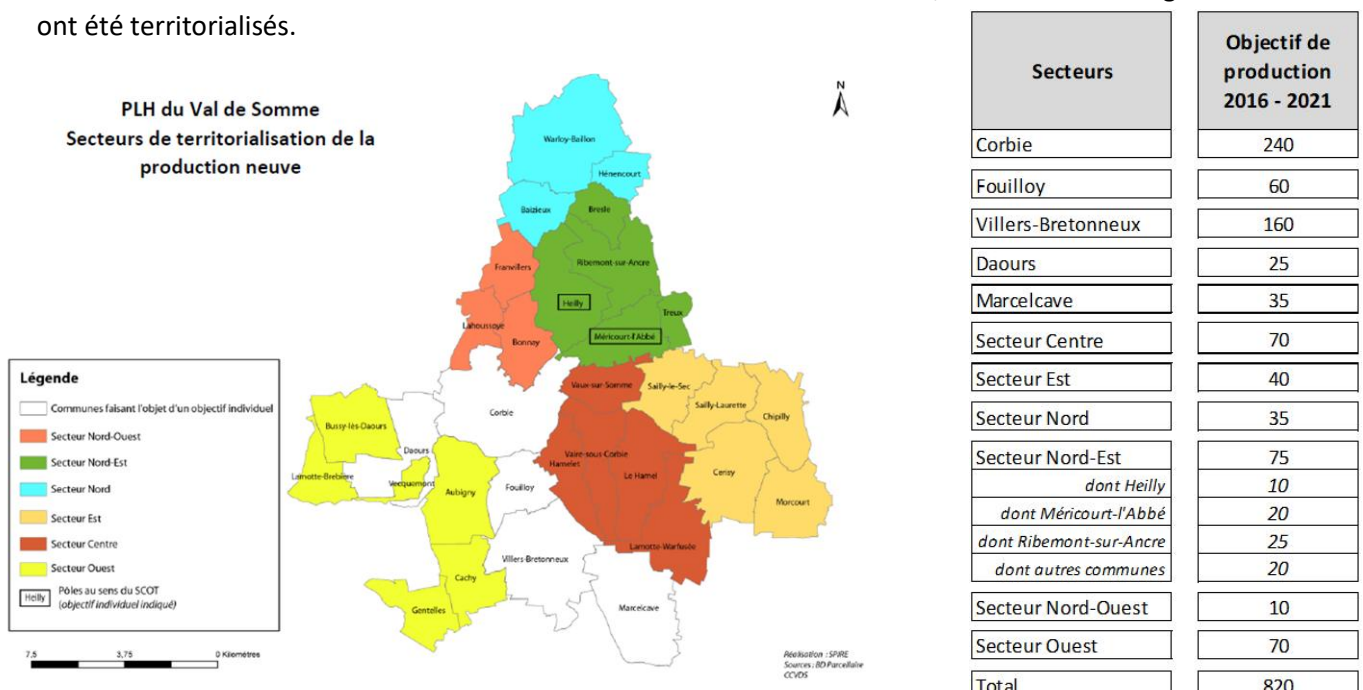
## Les 25 actions à mettre en œuvre

- Produire 820 logements et territorialiser en priorisant le renouvellement urbain et en maintenant l'importance des pôles
- Développer l'offre locative sociale
- Développer l'offre en accession sociale à la propriété
- Mener une politique d'action foncière en faveur du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété
- Mener une politique d'investissement en faveur de l'hébergement temporaire
- Entretien et développer l'offre de logements communaux
- Conventionner la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale avec un ou plusieurs opérateurs
- Engager une démarche d'élaboration du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social
- Relayer le dispositif d'aide aux travaux d'Adaptation du logement pour le Maintien des personnes Âgées à Domicile (AMAD)
- Relayer le dispositif « Habiter Mieux »
- Relayer le dispositif « Picardie Pass Rénovation »
- Mettre en place un régime de déclaration préalable de mise en location
- Elaborer un PLUI
- Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour diversifier l'offre de logements
- Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour favoriser la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves
- Travailler en amont avec les lotisseurs et les pavillonneurs pour promouvoir la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves
- Favoriser et encadrer le renouvellement urbain
- Mettre en place la taxe d'habitation sur les biens vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle communale
- Mettre en place la taxe d'habitation sur les propriétés non bâties à l'échelle communale
- Amorcer un projet communautaire de régularisation de la situation des habitations légères de loisirs
- Maintenir la qualité d'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie
- Etablir une stratégie de développement de l'hébergement touristique dans le Val de Somme
- Se doter de l'ingénierie nécessaire au suivi et l'animation du PLH
- Monter un observatoire de l'habitat
- Evaluer le PLH

## 2. Rappel des objectifs de production de logements

Le PLH posait l'hypothèse d'un besoin en logements, à l'horizon 2021, de 820 logements, soit une production d'environ 137 logements par an.

Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été territorialisés.





### 3. Détail et état d'avancement du programme d'actions

#### Axe 1 - Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire

##### Action 1 : Produire 820 logements et territorialiser en priorisant le renouvellement urbain et en maintenant l'importance des pôles

273 logements ont fait l'objet d'un permis de construire entre 2015 et 2018, ils constituent l'estimation des livraisons depuis l'entrée en vigueur du PLH. Ils sont exclusivement individuels.

Avec ce rythme de production de 68,25 logements par an, le territoire est bien de dessous de l'objectif PLH initial de 137 logements par an.

Si on ajoute les 227 logements en projets identifiés dans le cadre du diagnostic foncier du PLUi (pour lesquels il n'est pas certain qu'ils soient tous livrés d'ici à la fin 2021), la production dans le temps du PLH s'élèverait à 500 logements soit 83 par an. Ce niveau de production représente 61% de l'objectif PLH initial. A noter dans les projets une opération de réhabilitation de friche (Moulin à Fouilloy) de 46 logements qui s'avère difficile eu égard au niveau trop élevé pour le secteur du prix de sortie estimé.

Concernant les 273 logements livrés, 57% en extension urbaine (156 logements individuels en lotissement) et 43 % en renouvellement urbain (117 logements). La mobilisation du foncier en Partie Actuellement Urbanisée peut encore progresser.



Géographiquement la répartition de la production s'est faite comme de la façon suivante :

- ➔ 24 % sur le Pôle majeur de Corbie/Fouillois
  - 65 logements dont 48 en lotissement (74 %)
- ➔ 27 % sur le Pôle intermédiaire de Villers-Bretonneux
  - 73 logements dont 63 en lotissement (86 %)
- ➔ 12 % sur les Pôles relais TC (Daours, Marcelcave, Heilly, Méricourt-l'Abbée)
  - 34 logements dont 16 en lotissement (47 %)
- ➔ 26 % sur les communes rurales hors RNU
  - 72 logements dont 25 en lotissement (34 %)
- ➔ 11 % sur les communes rurales en RNU
  - 29 logements dont 4 en lotissement (14 %)

La production dans les pôles a représenté 63 % de la production totale ce qui est significatif, mais reste en dessous de l'objectif de 70 % fixé par le PLH.

## **Axe 2 - Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement**

### **Action 2 : Développer l'offre locative sociale**

16 logements locatifs aidés à Villers-Bretonneux (projet SIP de 16 logements individuels en extension) soit 50% de la production totale de Villers-Bretonneux.

Cela représente 6 % de la production de logement de l'intercommunalité et 15 % seulement de l'objectif LLS fixé au PLH.

Parmi les projets et les opérations en cours de passage à l'opérationnel, une quarantaine de logements sont envisagés sur Marcelcave (10) et Corbie (30), ce qui porterait la production PLH à un peu plus de 50 %.

Le volet LLS du PLH peut être considéré comme un échec dont les causes sont multiples :

- Manque de motivation des communes sur le sujet,
- Frilosité des opérateurs locaux,
- Concentration de l'action communautaire sur la réaction du PLUi très chronophage au détriment de l'engagement des autres actions du PLH (recherche d'opérateurs, sensibilisation des communes...),
- Longueur des délais de passage à l'opérationnel...
- 

### **Action 3 : Développer l'offre en accession sociale à la propriété**

Aucune opération spécifique identifiée, un projet d'une dizaine de logements à Corbie sur la friche BVR.

Quelques ventes HLM sur Corbie (une quinzaine)

Un taux de recours au PTZ équivalent à celui du département 2.1 pour 1000 habitants (172 sur 2016-2018 dont 127 en neuf soit 74%).

#### **Action 4 : Mener une politique d'action foncière en faveur du logement social et de l'accession sociale à la propriété**

Une parcelle de 5 103 m<sup>2</sup> acquise à Corbie pour 90 000 € et mise à disposition à la SIP pour un projet de 50 logements qui n'a pas avancé depuis.

Outre Corbie, les communes ne se sont pas vraiment appropriées cette possibilité d'accompagnement foncier offerte par l'EPCI, elle reste relativement méconnue.

Il est difficile de mesurer si ce sont les communes qui ne souhaitent pas investir cette thématique ou si elles se sont résignées face au sentiment d'un recul de l'intérêt des opérateurs sociaux pour le territoire. Toujours est-il, que cette action n'a pas rencontré un franc succès pour le moment, ni du côté des communes, ni de celui des opérateurs potentiels...

#### **Action 5 : Mener une politique d'investissement en faveur du logement temporaire**

Une étude de faisabilité a été menée pour 3 logements :

- deux à Corbie, l'un en partenariat avec l'association d'insertion « La Maisonnée », l'autre au dessus de l'école
- le 3ème à Villers-Bretonneux, mais aucune suite n'a été donnée car le logement initialement identifié s'est révélé trop dégradé.

La CCVDS a réservé un budget de 280 000 € pour cette action qui sera poursuivie dans le cadre du nouveau PLH.

La première tranche concerne le logement de Corbie avec La Maisonnée.

Parallèlement, les communes de Villers Bretonneux et de Fouilloy travaillent chacune sur un logement communal d'urgence.

#### **Action 6 : Entretenir et développer l'offre de logements communaux**

3 réhabilitations à Le Hamel avec Picardie Pass Rénovation et recherche d'optimisation thermique via un partenariat avec la licence thermique de l'UPJV. Ces logements sont commercialisés à ce jour.

Vente du logement communal d'Hénencourt

Chipilly : 3 logements en questionnement (Acquisition - amélioration + construction)

#### **Action 7 : Conventionner la production de logements sociaux et accession sociale avec un ou plusieurs opérateurs**

Démarche de structuration des besoins intercommunaux en matière de logement social proposé en décembre 2016 (Courrier + mail envoyés à l'ensemble des communes)

Peu de retour des communes (7)

- 3 communes pas ou peu intéressées

- 2 communes intéressées par des logements à l'adresse de population âgées (secteur en renouvellement urbain) – Warloy-Baillon, Hamelet
- 1 commune intéressée par des logements locatifs afin de proposer une alternatif au locatif privé insalubre (opportunité d'achat) – Chipilly
- 1 commune intéressée par un développement réel de l'offre (4 logements sociaux en plus des 3 logements communaux existant – Le Hamel)

Nouvelle tentative en 2018 dans le cadre du volet habitat du PLUi, envoi d'un questionnaire à l'ensemble des communes.

Meilleur taux de retour (25)

- 15 communes pas ou peu intéressées
- 2 communes intéressées avec des projets en cours, et qui ne souhaitent pas aller au-delà par la suite (Marcelcave et Corbie)
- 7 communes intéressée par des logements locatifs et / accession sociale (Bonnay, Cachy, Cerisy, Fouilloy, Le Hamel, Vecquemont et Warloy Baillon)
- 1 commune intéressée quelques unités permettant le relogement de ménages en cabane à l'année (HLL) – Vaire sous Corbie

Ces éléments ont été exploités dans le cadre du travail de rédaction du PLUi et du PLH, mais n'a pas été poussé plus loin pour le moment.

#### **Action 8 : Engager une démarche d'Elaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande**

L'obligation de mettre en place un dispositif de gestion partagée des demandes ne s'impose plus à tous les EPCI dotés d'un PLH approuvé, seuls les EPCI porteurs d'un quartier politique de la ville sont désormais concernés. De fait cette action n'a pas été engagée.

Par contre le droit à l'information subsiste pour la CCVDS, mais de façon moins encadrée. Le programme d'actions du prochain PLH en tiendra compte.

#### **Action 9 : Relayer le dispositif d'aide aux travaux d'Adaptation du logement pour le maintien des personnes âgées à domicile (AMAD)**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

### **Axe 3 - Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie**

Dans une logique de transversalité sur ces sujets, un partenariat avec l'ADIL (cofinancé par la collectivité) a été mis en place, celle-ci tient des permanences d'information sur le territoire à destination des particuliers.

**Action 10 : Relayer le dispositif « Habiter Mieux »**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

**Action 11 : Relayer le dispositif « Picardie Pass Rénovation »**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

**Action 12 : Mettre en place le régime de déclaration préalable de mise en location**

Action non engagée

**Action 13 : Elaborer un PLUi**

Projet de PLUi finalisé, deuxième arrêt de projet en octobre 2019, enquête publique en préparation

**Action 14 : Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour diversifier l'offre de logement**

Action engagée via le PLUi et ses pièces réglementaires

**Action 15 : Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour favoriser la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves**

Action engagée via le PLUi et ses pièces réglementaires

**Action 16 : Travailler en amont avec les lotisseurs pour promouvoir la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves**

Action non engagée au niveau intercommunal

Des initiatives communales existent

**Action 17 : Favoriser et encadrer le renouvellement urbain**

Action engagée via le PLUi, définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « renouvellement urbain » (pour les sites d'intérêt communautaire)

Mise en place d'un groupe de travail « renouvellement urbain » dès 2017



**Action 18 :** Mettre en place la taxe d'habitation sur les biens vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle communale

Action non engagée

Position de principe pour 3 communes et discussion sur 2 autres communes

**Action 19 :** Mettre en place la taxe d'habitation sur les propriétés non bâties à l'échelle communale

Action non engagée

Existence de volontés de mise en place

**Action 20 :** Amorcer un projet communautaire de régularisation de la situation des habitations légères de loisirs

Action engagée via le PLUi

Le diagnostic est réalisé, un rendez-vous spécifique avec chaque commune concernée a été honoré, un groupe de travail spécifique a été mis en place. Il a permis l'élaboration d'une stratégie collective qui reste à valider.

A mettre en lien avec la politique de l'habitat concernant les situations de résidences principales (recherche de relogement en logements adaptés)

A mettre en lien avec la politique touristique (aménagement de parc résidentiels de loisirs)

Renouvellement des baux sur de courtes durées en attendant (fin PLUi prévu fin 2019-début 2020), fait par certaines communes mais pas toutes.

Non relocation quand départ d'un occupant (y compris quand un « repreneur » se présente), fait par certaines communes mais pas toutes.

Principe de mise en place d'une commission spécifique acté, mais pas effectif à ce jour.

**Action 21 :** Maintenir la qualité de l'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie

Reconduite de la convention de gestion de l'aire avec la DDTM en 2017 sur la base des informations 2015 et renouvellement du marché pour la gestion en 2017 (APREMIS)

Pour rappel, la révision du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage est en cours

**Action 22 :** Etablir une stratégie de développement de l'hébergement touristique dans le Val de Somme

8 porteurs de projets accompagnés

Dynamique d'amélioration qualitative de l'hébergement en cours

En lien avec le diagnostic agricole du PLUi, 8 projets de diversification des agriculteurs (gîtes, chambres d'hôtes etc) ont été identifiés.

Un projet hôtelier est lié au projet de ZACOM

En interrogation : cette thématique relève t'elle réellement du PLH ou plutôt d'un futur schéma de développement touristique ?

#### **Axe 4 – Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat**

##### **Action 23 : Se doter de l'ingénierie nécessaire au suivi et à l'animation du PLUi**

L'ingénierie était en place jusque début 2019, un recrutement est en cours pour le remplacement.

Mise en place effective de la transversalité et du développement territorial à poursuivre

##### **Action 24 : Monter un observatoire de l'habitat**

Action non engagée, mais les besoins d'approfondissement de ce PLH dans le PLUi alimentent d'ores et déjà la démarche d'observation. Un travail préparatoire a été mené avec l'ADUGA mais n'a pas été poursuivi.

##### **Action 25 : Evaluer le PLH**

Bilan année 1 réalisé, les suivants ne l'on pas été.

En conclusion, le PLH 2016-2021 du Val de Somme a constitué une première pierre au travail de construction de la politique de l'habitat territoriale, il a apporté au élus les bases d'une culture habitat et une vision prévisionnelle et territorialisée de la programmation. Il a également permis l'affichage d'une stratégie dont la réalisation d'un PLUi, qui logiquement devait valoir PLH, était l'épine dorsale. La rédaction de ce PLUi, dont le projet est aujourd'hui finalisé et dont le volet H a été rendu caduque suite à une évolution du périmètre intercommunal, a permis de mettre en évidence la nécessité :

- d'une mise à jour du PLH dans un contexte de marché et d'évolution réglementaire qui évoluent vite,
- d'un approfondissement de certaines analyses,
- d'une redéfinition du programme d'actions puisque le premier était pour grosse partie centré sur la réalisation d'un PLUi,

donc logiquement, de rédiger un nouveau PLH...