

## Annexe technique

### 1. Éléments de bilan du Programme local de l'habitat de l'Abbevillois (2016-2018)

Le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de l'Abbevillois (CCA) exécutoire en août 2016 a été suspendu au 31 décembre 2018 en application de la loi Egalité Citoyenneté (obligation aux EPCI dotés d'un nouveau périmètre intercommunal de réaliser un nouveau PLH sur l'ensemble de leur périmètre). Le PLH de la CCA a donc été exécutoire seulement 3 ans, entre 2016 et 2018.

Malgré cela, l'action communautaire menée sur cette période reste à saluer puisque de nombreuses orientations fixées dans le PLH de la CCA ont été engagées voire finalisées en 2018.

- Dans le cadre du développement du PLUI-H qui succédera au prochain PLH de la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme (CABS), **plusieurs communes ont mené des études opérationnelles** en vue de la réalisation de nouveaux secteurs urbains : Abbeville pour la création d'une ZAC, Eucommy-sur-Somme pour son PLU à l'étude et Vauchelle-les-Quesnoy pour encadrer l'extension aux abords de son entrée de ville d'une zone commerciale.

- **Les réserves foncières ont été développées** en l'espace de trois ans : l'ex CCA a fait l'acquisition de deux terrains dans le cadre de la loi de mobilisation du foncier public en vue de la construction de logements locatifs sociaux (environ 55) et d'un giratoire. La CABS a également renforcé son assistance à maîtrise d'ouvrage en accompagnant 6 communes (sur 13 à l'époque) dans plusieurs opérations d'aménagement.

- Ce court PLH a été **marqué par la réalisation de l'objectif du recyclage de friches industrielles** à Abbeville. 88,2 Ha dont 85,8 Ha pour de l'habitat ont été réhabilités créant ainsi 437 nouveaux logements.

- **Une pension de famille de 20 places et un Centre d'hébergement d'urgence de 12 places ont été créés** à Abbeville, comme prévu dans le document.

Néanmoins, certains résultats de la collectivité n'ont pas atteint les objectifs fixés dans le premier PLH :

- **Dans le cadre des actions prévues en matière d'amélioration du parc privé ancien**, 15 logements/an devaient être financés en sortie d'indignité. Sur la période 2016-2018, aucun logement n'a été financé. Pareillement, un objectif de 12 logements/an à financer dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique était prévu. Seuls 5 logements ont fait l'objet d'un financement sur la période.

- L'aide offerte par la CABS pour **l'adaptation des logements face au vieillissement** n'a pas porté ses fruits. Sur l'objectif d'accompagner 10 logements par an, aucun dossier n'a été déposé entre 2016-2018 alors que la CABS fait face à un vieillissement conséquent de sa population. L'absence de communication concernant cette aide est certainement responsable de ce résultat.

- **La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier n'a pas été engagée à ce stade.** La réflexion en cours devra aboutir afin de faciliter 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**

#### **Un développement du parc social plus qualitatif et diversifié, au profit d'un renforcement de l'armature urbaine**

La Communauté d'agglomération de la Baie de Somme (CABS) souhaite développer l'offre locative hors d'Abbeville et éviter une production monolithique (développement des petites typologies T2-T3). L'offre est territorialisée, en priorité près des équipements, emplois et réseaux. La production de logements sociaux/très sociaux est prévue.

La CABS souhaite aussi mettre en place des conventions tripartites collectivité/promoteur/Etat permettant de contractualiser des projets habitat de natures diverses, négociées avec le promoteur et en compatibilité avec les objectifs du PLH. Un soutien financier communautaire est apporté par la prise en charge de la garantie de financement. Les opérations de réhabilitation du parc, aussi bien des copropriétés anciennes que du parc social entreront dans le périmètre de ces conventions.

#### **Des objectifs de reconquête du parc privé vacant ambitieux et des actions contraignantes**

Un objectif de 252 logements vacants remis sur le marché est affiché sur la durée du PLH. Dix communes sont prioritaires pour cette action. Pour l'atteinte de cet objectif, la collectivité prévoit au besoin de mener des actions contraignantes.

#### **Une action foncière jugée prioritaire avec pour principe la lutte contre l'étalement urbain**

En cohérence avec le travail en cours sur le Schéma de cohérence territoriale Baie de Somme 3 Vallées, la CABS pose les premières bases d'une stratégie foncière dite « fondatrice ».

Le principe d'une réutilisation intégrale du bâti existant est affirmé afin de réduire la consommation des espaces. La priorité est donnée à l'acquisition-amélioration, la densification du tissu urbain, la requalification des friches et la reconquête de la vacance. Des premiers gisements fonciers sont identifiés au sein de l'arrêt projet. La collectivité prévoit également d'user du droit de préemption, de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et souhaite allouer un budget communautaire spécifique à l'action foncière.

#### **Une action foncière spécifique au littoral**

Afin de lutter contre la hausse des prix du foncier et le déséquilibre constaté entre résidences principales et résidences secondaires, la CABS souhaite capter un foncier identifié sur ses communes littorales et le proposer à des prix inférieurs à la moyenne du marché.

#### **Un gain énergétique systématique dans le cadre des opérations d'amélioration du parc privé**

La CABS a lancé une OPAH-RU sur le coeur de ville d'Abbeville ainsi que d'un Programme d'intérêt général sur le reste de son territoire. Dans ce cadre, elle souhaite accompagner les opérations de recyclage de l'habitat dégradé et/ou vacant d'un gain énergétique systématique. Des aides financières aux ménages effectuant des travaux liés à l'amélioration thermique sont prévues.

#### **Une lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées renforcée**

La collectivité souhaite développer des projets opérationnels plus contraignants et ciblés (immeubles délaissés, situations de mal-logement). Un « service de constat local habitat » en lien direct avec le Pôle départemental du logement et de l'habitat indigne (PDLHI) et l'Agence Régionale de Santé (ARS) doit être créé par la collectivité. Enfin, la CABS souhaite continuer à fournir un

soutien technique à la maîtrise d'ouvrage aux communes volontaires dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou de procédure d'abandon manifeste. Un soutien financier supplémentaire est également prévu pour les ménages et/ou propriétaires occupants modestes qui effectueront des travaux de sortie d'indignité.

### **Une action spécifique envers les travailleurs saisonniers**

Outre le lancement acté de l'étude réglementaire sur le logement des travailleurs saisonniers à Saint-Valéry-sur-Somme et Cayeux-sur-Mer (obligations loi Montagne II et loi ELAN sur les communes dites touristiques), la CABS souhaite la mise en œuvre de la déclaration et autorisation de louer, afin de surveiller la fréquence et le prix des locations de produits saisonniers, trop souvent loués à des prix supérieurs aux locations de résidences principales.

### **Des actions en matière de mixité sociale**

En lien avec la réforme des attributions initiée par la Loi Egalité et Citoyenneté, ce second PLH verra la mise en application des objectifs quantifiés et territorialisés par bailleur de la Convention intercommunale d'attribution de la CABS, validée en conseil communautaire le 21 septembre 2020 et en cours d'agrément par la Préfète. Également, les travaux sur le PPGDLSID ont d'ores et déjà débuté en lien avec les services de la DDTM et les partenaires associés à la réforme.

## **2.2. Points de vigilance**

### **Des opérations PSLA à surveiller de près**

Alors qu'une étude menée par l'Office public de l'habitat d'Abbeville (devenu BDSH) a démontré l'inadéquation de ce produit au territoire, la CABS prévoit la construction de 40 PSLA sur la durée de son PLH. Nous attirons l'attention du maître d'ouvrage sur le fait qu'il dispose de 18 mois pour commercialiser ces logements avant qu'ils ne soient considérés comme du logement social vacant. Sa conversion en PLS auprès de l'Etat n'est pas acquise.

### **Le sujet de l'accessibilité des logements peu porté**

Alors que le vieillissement du territoire est reconnu par la CABS et que l'accessibilité de son parc de logements questionne, aucun engagement et objectif chiffré n'est pris sur cette problématique.

### **Suivi du PLH à mettre en place**

L'État sera vigilant à la fourniture des bilans annuels et à mi-parcours du PLH. Ce suivi ne sera efficace qu'avec la création effective de l'observatoire local de l'habitat et du foncier sur le territoire.