

# PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT

08 juillet 2019

PHASE  
PROGRAMME  
D' ACTIONS

PRÉSENTATION AUX  
PARTENAIRES



# Atteindre les objectifs de développement grâce à une production plus vertueuse en consommation foncière

## 1.1. CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT

- Communiquer sur les outils fonciers existants et le rôle des EPF (animation PLH)
- Identifier les secteurs stratégiques à surveiller (OAP et dents creuses)
- Suivre les DIA (animation PLH)
- Accompagner les communes dans la mobilisation d'outils fonciers (DPU, DUP, ...), y compris financièrement (système de caisse d'avance)
- Contractualiser avec un EPF afin de pouvoir faciliter la mobilisation foncière en renouvellement urbain (Nord Pas de Calais ou Oise si pas acté avec NPC)
- Laisser aux communes le choix de mettre en place la majoration de la TFPNB

**Cout :** animation PLH (poste en interne), caisse d'avance (introduction du fond de roulement), EPF (TSE)

## 1.2. RENFORCER L'AMO A DESTINATION DES COMMUNES

- Apporter un soutien technique (montage d'opérations, mobilisation de moyens coercitifs, ...) aux communes quand elles le souhaitent (selon les cas, ingénierie interne PLH et/ou recours à de l'ingénierie externe )
- Maintenir et/ou créer des groupes de travail thématiques (animés en interne ou avec un soutien externe – ADUGA, CAUE, ADIL par exemple)
  - Renouvellement Urbain (à poursuivre)
  - Habitat (orientation qualitative des projets)
  - Cabanisation
  - ...

**Cout :** ingénierie PLH (poste en interne), ingénierie externe (selon négociation)

## 1.3. MENER UNE POLITIQUE DE RECONQUÊTE DES DELAISSES

- Contractualiser avec un EPF afin de pouvoir avancer sur la mobilisation des friches et de l'habitat délaissé (Nord Pas de Calais ou Oise si pas acté avec NPC)
- Elargissement du champs d'intervention du groupe de travail renouvellement urbain vers les friches immobilières (ADUGA)
- Inciter les communes à repérer, corriger et communiquer auprès des propriétaires concernés et à mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants, ainsi que les procédures de récupérations de biens

**Cout :** animation PLH (poste en interne), EPF (TSE), ingénierie ADUGA (selon négociation), mobilisation des communes

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

### 2.1. DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS A BÂTIR COMPATIBLE AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

- Utiliser l'étendue des dispositions réglementaires du PLUi pour orienter la programmation de logements (OAP précises y compris en U, emplacements réservés, secteurs de mixité)
- Contractualiser avec un EPF afin de produire du foncier opérationnel adapté (Nord Pas de Calais ou Oise si pas acté avec NPC)
- Inciter les communes à de la veille foncière et à de l'acquisition foncière pour développer plus d'opérations maîtrisées (cf 1.1).

**Cout :** mission PLUi (en cours), animation PLH (poste en interne), EPF (TSE), mobilisation des communes



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

### 2.3. PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN DIRECTION DES MENAGES A REVENUS MOYENS (ACCESSION AIDEE)

- Mettre en place un soutien financier à l'accession sociale et à la primo accession soit par une aide à la personne (sous condition de ressources), soit par une aide à la pierre (environ 4 000 € / ménage ou logement – 20/an), plusieurs possibilités :
  - par ménage accédant en neuf dans des opérations ciblées (mixtes),
  - par ménage accédant d'une vente HLM
  - par ménage accédant dans l'ancien sous la forme d'une aide aux travaux
  - par logement en accession sociale HLM ou PSLA (location/accession)

**Cout :** animation PLH (poste en interne), politique foncière, aides à la pierre ou à la personne (à calibrer)

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

### 2.4. PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT DANS L'HABITAT

- Adapter le parc existant à la problématique du vieillissement  
Faciliter le maintien à domicile par l'adaptation du logement - à mener en parallèle avec la question de la précarité énergétique et de la qualité des logements – 1000 à 1500 € / logement (cf. 3.1.)
- Veiller au caractère "adaptés ou adaptables" des logements neufs (animation du PLH, suivi de la programmation)
- Développer un panel de produits intermédiaires entre le logement d'origine et la maison de retraite : (animation du réseau d'acteurs, animation du PLH)
  - promouvoir des formes innovantes d'habitat adaptées aux seniors et personnes handicapées
  - développer une offre alternative à l'accueil en structure médicalisée

**Cout :** animation PLH (poste en interne), dispositif d'aide aux travaux d'adaptation (à calibrer), diversification de l'offre

### 3.1. MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL D'AMELIORATION DE L'HABITAT

- Mise en place d'un PIG sur l'ensemble du territoire (pour 5 ans) :

Exemple de thématiques possibles : amélioration thermique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation au vieillissement, mise en conformité des installations d'assainissement non collectif...

1. Lancement d'une étude pré-opérationnelle : identification des besoins et définition des objectifs (quantitatifs et financiers)
2. Choix et cofinancement avec l'Anah d'une équipe de suivi animation
3. Compléments financier de l'EPCI aux aides de l'Anah sur les dossiers les plus difficiles à équilibrer (souvent adaptation vieillissement et logements indignes).
4. Mettre en œuvre des partenariats nécessaires à des financements conjoints (ex : agence de l'eau,...)
5. Ne pas exclure les mesures qui s'imposent en direction des bailleurs privés (coercitives, déclaration de location...) (cf 4.3.)

**Cout :** animation PLH (poste en interne), étude pré-opérationnel (subventionnée), suivi-animation (subventionné), (dispositif d'aide aux travaux(à calibrer),

### 3.2. ACCOMPAGNEMENT DU RECOURS A DES ETUDES PREALABLES D'AMENAGEMENT ET A L'INNOVATION DANS L'HABITAT

- Lancer et mener, ou accompagner financièrement (selon la volonté des communes) des études préalables d'aménagement (soutien financier aux études, ingénierie PLH)
- Retenir des opérations pilotes dans le cadre par exemple d'appels à projet auprès de promoteurs, de bailleurs sociaux et en associant les communes
- Participer au financement de l'ingénierie en amont de ces projets d'habitat dans une perspective de qualification des opérations

**Cout :** animation PLH (poste en interne), études (soutien financier)

## Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

### 4.1. ASSURER LE DROIT A L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- A minima, l'EPCI et/ou les communes devront être capables de fournir des informations sur :
  - la liste des organismes et services participant au service,
  - les localisations et missions du ou des lieux d'accueil
  - Les caractéristiques et la localisation du parc social,
  - La liste des lieux d'enregistrement ,

**Cout :** animation PLH (poste en interne via accueil général)

## Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

### 4.2. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES JEUNES EN FORMATION OU EN INSERTION PROFESSIONNELLE

- Identifier les besoins des acteurs économiques dans ce domaine (nombre, type, périodes),
- Communication pour mise en relation offre / demande

**Cout :** animation PLH (poste en interne), animation développement économique (interne)

## Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

### 4.3. LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT (y compris cabanisation à l'année)

- Identification du besoin, mise en place d'un réseau d'acteurs pour déploiement de mesures coercitives (cadre dispositif d'amélioration de l'habitat dans un premier temps puis animation du réseau d'acteurs)
- Diagnostic social des situations de cabanisation à l'année (résidence principale de l'occupant) pour servir de base l'élaboration de propositions de relogement (par un prestataire extérieur ou par les communes concernées)
- Mise en relation offre adapté / demande de relogement (via les disponibilités du parc existant ou les productions à venir)

**Cout :** animation PLH (poste en interne), diagnostic social (si externalisation), amélioration de l'habitat (cadre 3.1.)

## Annexe action 4.3.

### 4.3 bis : RESORPTION PROGRESSIVE DE LA CABANISATION

Dans le cadre de la commission spécifique nouvellement créée, maintien d'un groupe de travail cabanisation, chargé de :

- l'établissement d'un état zéro de connaissance de chaque construction, forme bâtie, usage, propriété, occupation...
- réfléchir aux modalités de régularisation possibles (y compris avec propositions de déplacement dans des secteurs adaptés existants ou à créer)
- mettre en œuvre les processus de suppression quand cela est inévitable

**Cout :** animation (inter service), actions concrètes (à calibrer au fur et à mesure des décisions – hors budget PLH)

## 4.4. MAINTENIR LA QUALITE DE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

- Poursuivre la bonne gestion de l'aire d'accueil de Corbie,
- Assurer un suivi des attentes du schéma départemental en cours de révision

**Cout :** animation DGA (service à la population), gestion de l'aire d'accueil (budget annexe),

## Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

### 4.5. RENFORCER LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT

- Assurer la gestion du logement existant sur Corbie
- Finaliser les deux autres logements (Corbie et Villers)
- Rechercher des financements et une gestion mutualisée
- Travailler éventuellement avec les associations assurant l'accompagnement social sur des solutions adaptées aux situations (mise à l'abri de femmes victimes de violence, jeunes en errance...).

**Cout :** animation PLH (poste en interne), travaux et gestion (Voirie bâtiment et services à la population)

### 5.1. CRÉER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

- S'appuyer sur les outils existants et les partenariats possibles pour construire un dispositif permettant :
  - une exploitation des données de cadrage et une analyse régulièrement l'évolution du marché local de l'habitat,
  - de renseigner régulièrement les indicateurs permettant de suivre et d'évaluer la mise en œuvre des actions et des objectifs du projet - les moyens mis en place, les résultats et les impacts,
  - de prendre en compte les projets des acteurs de l'habitat afin d'évaluer leur cohérence avec les orientations définies

Principaux indicateurs : foncier, urbanisme, contexte socio-économique, évolution de l'offre, parcs neufs et existants, marchés.

**Cout :** animation PLH (poste interne), mutualisation (à négocier)

### 5.2. METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DU PROJET HABITAT EN LIEN AVEC L'ANIMATION DU PLUi

- Positionner clairement le rôle de l'EPCI comme « autorité organisatrice de l'habitat » sur son territoire (animation du PLH, participation aux instances départementales traitant de l'habitat)
  - Mettre en place les outils et les moyens nécessaires pour assumer ce rôle (animation du PLH, ingénierie de projet)
  - Prévoir une montée en puissance des missions (ingénierie, gestion administrative et financière)
  - Mettre en place des instances de travail sur les différents volets avec les acteurs concernés (animation du réseau d'acteurs, animation du PLH)
  - Apporter un soutien d'ingénierie aux communes (animation du PLH, ingénierie de projet)
  - Assurer les liens internes inter services (animation, communication)
- Cout :** animation PLH (poste en interne), gestion administrative et financière (en interne),

# Synthèse financière

Action / Evaluation du cout pour la CC sur les 6 ans du PLH		2020	2021	2022	2023	2024	2025	CCVDS
<b>Atteindre les objectifs de développement grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière</b>	<b>Action 1.1</b> Caisse d'avance acquisitions foncières*		300 000	300 000	300 000	300 000	...	1 200 000
	<b>Action 1.2</b> Animation groupes de travail	A définir						A définir
	<b>Action 1.3</b> Animation groupe de travail RU	A définir						A définir
<b>Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements</b>	<b>Action 2.2</b> Soutien au développement du locatif social (20/an)	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	720 000
	<b>Action 2.3</b> Soutien à l'accession sociale (20/an)	40 000	68 000	76 000	92 000	96 000	108 000	480 000
<b>Améliorer la qualité des logements</b>	<b>Action 3.1</b> Outil et moyens d'amélioration de l'habitat (subv déduites)	40 000	35 000	50 000	65 000	75 000	75 000	340 000
	<b>Action 3.2</b> Etudes et ingénierie de projet		15 000	20 000	25 000	30 000	30 000	120 000
<b>Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles</b>	<b>Action 4.3</b> Diagnostic social		50 000	50 000				100 000
	<b>Annexe 4.3 bis</b> Résorption de la cabanisation	A définir hors PLH						A définir
	<b>Action 4.4</b> Fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	192 000
	<b>Action 4,5</b> Logements d'urgence	300 000						300 000
<b>Assurer le suivi et la pérennité du projet habitat</b>	<b>Action 5.1</b> Observatoire de l'habitat	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000
	<b>Action 5.2</b> Animation et suivi du PLH, ingénierie de projet	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000
Total PLH (y compris caisse d'avance et actions déjà engagées sur gens du voyage et logement d'urgence)		255 000	643 000	671 000	657 000	676 000	388 000	3 782 000
<b>Total PLH (hors caisse d'avance dont tout ou partie des fonds sont récupérables, fonctionnement aire d'accueil gens du voyage, logement d'urgence)</b>		<b>255 000</b>	<b>343 000</b>	<b>371 000</b>	<b>357 000</b>	<b>376 000</b>	<b>388 000</b>	<b>2 090 000</b>
* avance de fonds récupérable							Moyenne annuelle totale	630333
							<b>Moyenne annuelle hors caisse d'avance, logement d'urgence et aire d'accueil</b>	<b>348333</b>