



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SOMME

**Direction départementale des
territoires et de la mer**

-
**Service de l'aménagement des
territoires et urbanisme**

-
Bureau de la planification territoriale

**Élaboration du plan local
d'urbanisme
intercommunal de la
région de Oisemont**

PORTER A CONNAISSANCE

Remarques préliminaires relatives à l'application des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme

Le décret relatif à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015.

Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plan local d'urbanisme :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural

Le décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision engagées avant le 1^{er} janvier 2016

Il est conseillé de suivre les dispositions précitées. Toutefois, le décret s'appliquera si une délibération de la communauté de communes compétente ou si le conseil municipal de la commune se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du Plan local d'urbanisme au plus tard lors de l'arrêt projet.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale engagées après le 1^{er} janvier 2016

Les collectivités intégreront l'ensemble du contenu modernisé du Plan local d'urbanisme.

- DOCUMENTS DE VALEUR SUPRA COMMUNALE -

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatibles avec :

1° LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

prévu à l'article [L. 141-1](#) ;

- le Schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois approuvé le 21 décembre 2012,

2° LES SCHÉMAS DE MISE EN VALEUR DE LA MER

prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#);

3° LES PLANS DE DÉPLACEMENTS URBAINS

prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;

4° LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

5° LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

conformément à l'article [L. 112-4](#).

Le plan local d'urbanisme intercommunal devra prendre en compte :

- le plan climat énergie départemental de la Somme approuvé en décembre 2011 (article L131-5 du code de l'urbanisme).
- les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable du territoire de Picardie adopté par l'assemblée régionale du 27 novembre 2009,

- ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE -

Votre territoire est concerné par la présence du site Natura 2000 de la vallée de la Bresle sur les communes de Andainville, Bermesnil, Inval Boiron, Le Mazis, Nesle l'Hopital, Neslette, Sénarpont, Saint Léger sur Besle, Saint Aubin Rivière, Rambures.

Selon les termes des articles R.104-9 à R.104-15, sont soumis de façon systématique à évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration :

- Les plans locaux d'urbanisme comprenant tout ou partie d'un site Natura 2000,
- Les plans locaux d'urbanisme couvrant au moins une commune littorale,
- Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale,
- les plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de plan de déplacement urbain.

La collectivité aura la possibilité d'obtenir de l'autorité environnementale un cadrage préalable de l'évaluation environnementale. Celui-ci se distingue du porter à connaissance

et se présente sous la forme d'une note d'enjeux sur l'ensemble des thématiques environnementales. Lorsque la production d'une évaluation environnementale s'avère nécessaire, celle-ci ne constitue pas un nouveau document mais est bien incluse dans le rapport de présentation (article R.141-2 du code de l'urbanisme). **L'attention est portée sur le fait que cette dernière portera sur l'ensemble des thématiques environnementales et pas uniquement sur l'aspect NATURA 2000.**

- RISQUES NATURELS, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INVENTAIRE DES ÉTATS DE CATASTROPHE NATURELLE -

Installations Classées

Certaines communes du territoire sont impactées par des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation :

- Parc éolien du Catelet à Andainville,
- SARL Gérard Dalle à Cannessières,
- Defacque à Cerisy Buleux,
- GAEC du Chêne Pouilleux à Epaumesnil,
- GAEC Malivoir à Epaumesnil,
- GAEC de la Source à Fontaine le Sec,
- EARL le Puits à Framicourt,
- GAEC Framalait à Framicourt,
- GAEC partiel Fram'lait Ducrocq à Framicourt,
- Emmanuelle Lecureux à Framicourt,
- parc éolien des deux moulins à Fresnoy Andainville,
- Maryse Choquart à Lignièrès Chatelain,
- Calipso à Oisemont,
- Espace auto à Oisemont,
- parc éolien à Rambures,

Les routes classées à grande circulation

Votre territoire est concerné par la D 1015, la D 29 et la D936.

PORTER-À-CONNAISSANCE POUR L'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE OISEMONT

La communauté de communes de la Région de Oisemont a engagé l'élaboration de son programme local de l'habitat dans le cadre de son plan local d'urbanisme intercommunal.

Il s'agit d'un outil d'orientation définissant une stratégie territoriale en habitat. Il devra définir les moyens humains, financiers et foncier à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Aussi il devra définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

L'intégration d'un programme local de l'habitat au sein d'un plan local d'urbanisme intercommunal en fait un outil pertinent puisqu'il est le meilleur moyen de réussir la traduction opérationnelle des objectifs du programme local de l'habitat. Outre les orientations d'aménagement et de programmation, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a prévu de doter les plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant programme local de l'habitat d'un nouvel instrument, le programme d'orientations et d'actions, qui permet la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Ainsi le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat devra indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une réparation équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. Le plan local d'urbanisme intercommunal devra également être conforme au schéma de coopération territoriale du Grand Amiénois et permettre la réalisation de ses objectifs notamment en matière de production de logement. Enfin en termes d'hébergement d'urgence, il devra prendre en compte et participer à la mise en place du plan local d'accès au logement et à hébergement des personnes dépendantes.

Dans la procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat et conformément à l'article R 302-7 du code de la construction et de l'habitation, l'État porte à la connaissance du Président de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les informations utiles ainsi que des objectifs locaux à prendre en compte sur son territoire, en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements, d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, d'amélioration et de renouvellement du parc.

Le présent document exprime la position de l'État sur les enjeux locaux à prendre en compte. Il comporte plusieurs volets :

- un rappel du cadre juridique du programme local de l'habitat
- des informations utiles à partir des données disponibles
- l'identification des enjeux prioritaires pour l'État sur le territoire concerné.

Ce porter à connaissance pourra être complété tout au long de la procédure, notamment pour prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

Partie1. Le cadre réglementaire

1 – Les obligations légales à prendre en compte lors de l'élaboration d'un programme local de l'habitat :

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un ensemble de dispositions législatives et réglementaires qu'il convient de prendre en compte :

- **La loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson** qui

garantit le droit au logement comme un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation et crée les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

- **La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** a pour objectif de lutter contre la ségrégation spatiale et sociale en promouvant la diversité de l'offre d'habitat et la mixité des fonctions urbaines. La loi d'Orientation pour la Ville a affirmé le principe général d'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, assuré par la diversité de l'habitat, des équipements et des services .

- **La loi relative à l'accueil des gens du voyage du 5 juillet 2000** établit le principe d'équilibre entre, d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés.

- **La loi « solidarité et renouvellement urbains » (dite SRU) du 13 décembre 2000** rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire, dont l'habitat constitue une composante essentielle.

Elle renforce la portée juridique des programmes locaux de l'habitat qui doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les plans de déplacements urbains et les schémas de développement commerciaux. De même que les Plans Locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations du programme local de l'habitat.

Par ailleurs, elle réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et instaure le droit à un logement décent.

- **La loi relative à l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003** est centrée sur la meilleure efficacité de la politique de la Ville et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

- **La loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004** instaure le programme local de l'habitat comme document cadre de la politique de l'habitat soutenue par un territoire. Le programme local de l'habitat constitue ainsi l'opportunité d'une réflexion partagée entre toutes les communes d'un territoire autour d'un projet de développement local. Il indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement et en hébergement, dans le respect de la mixité sociale, et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Les établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat peuvent demander à conclure avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

- **La Loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006** consacre le rôle majeur des intercommunalités dans les politiques locales de l'habitat et affirme l'intérêt de définir la politique locale de l'habitat par un programme local de l'habitat à l'échelle d'un bassin d'habitat.

Cette loi renforce le diagnostic du programme local de l'habitat en y intégrant le repérage de l'habitat indigne.

Le programme local de l'habitat fixe les orientations relatives à la mise en œuvre du dispositif des suppléments de loyers et il permet la conclusion de l'accord collectif intercommunal en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.

Elle instaure l'élaboration d'un plan départemental de l'habitat (PDH) dans chaque département,

destiné à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et dans le reste du département.

Au niveau des documents d'urbanismes, la loi crée la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs avec des pourcentages de logements sociaux.

- **La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO)** garantit ce droit fondamental aux personnes qui ne peuvent pas accéder par leurs propres moyens à un logement décent ou à un hébergement.

- **La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MLLE)** met l'accent, dans les missions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), sur la lutte contre l'habitat indigne et l'humanisation des structures d'hébergement d'urgence. Elle contribue également à l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé.

Elle prévoit l'instauration obligatoire par le Préfet de département et Président du Conseil Général d'une commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions.

La mise en conformité des PLU, afin de permettre la réalisation des logements prévus par le programme d'actions du programme local de l'habitat, et nécessitant une simple modification, sera réalisée dans un délai d'un an.

- **La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2)**, fixe des objectifs environnementaux dans de nombreux domaines : bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, biodiversité... Les objectifs tendant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la lutte contre l'étalement urbain doivent être intégrés dans le contexte plus large d'une meilleure prise en compte du développement durable dans les documents de planification et d'urbanisme des collectivités.

Pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, un bilan des émissions de gaz à effet de serre est obligatoire.

- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** prévoit la cession de terrains publics destinés à la construction de logements sociaux avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité.

Par ailleurs, l'article 10 modifie l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, en augmentant le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales sous certaines conditions et dans les agglomérations dans lesquels les marchés du logement sont les plus tendus. Le seuil minimal de production de logements sociaux pour les communes de la Somme assujetties à cette obligation reste à 20 %.

- **La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** porte sur un ensemble de mesures destinées à réguler le marché locatif privé dans les zones les plus tendues.

Par ailleurs, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové fait de l'établissement public de coopération intercommunale l'acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne, en transférant, d'une part, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat des pouvoirs de police spéciale et, d'autre part, en prévoyant que le Préfet puisse transférer les pouvoirs de police de l'insalubrité (L 1331-22 à 30 du code de la santé publique) lorsque les établissements publics de coopération intercommunale ont conclu une délégation d'aide à la pierre.

La loi prévoit également des mesures permettant d'accélérer la pression sur les bailleurs par la possibilité d'assortir l'arrêt de mise en demeure d'exécuter les travaux d'une astreinte pouvant aller

jusqu'à 1000 € par jour de retard.

Elle renforce les outils de préventions et de traitement des copropriétés dégradées.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dispose du caractère facultatif d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat. Par conséquent les collectivités ont le choix de réaliser soit un plan local d'urbanisme intercommunal soit un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Le cas échéant la loi crée une nouvelle composante dédiée à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat : le programme d'orientations et d'actions.

La ventilation des dispositions du programme local de l'habitat et du plan de déplacement urbain dans le plan local d'urbanisme intercommunal, établie par le

décret n°2012-290 du 29 février 2012, conduisait à faire figurer dans les orientations d'aménagement et de programmation certains éléments du programme local de l'habitat ou du plan de déplacement urbain, n'ayant pas d'impact sur l'aménagement et l'urbanisme (par exemple, des plans de financement, des éléments de gouvernance), alors que celles-ci sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Par conséquent, afin de sécuriser le dispositif du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et/ou de plan de déplacement urbain, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est venue recentrer les orientations d'aménagement et de programmation sur les dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement, et a créé une nouvelle composante : le programme d'orientations et d'actions (programmes d'orientations et d'aménagement).

Le programmes d'orientations et d'aménagement est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat). Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Cette nouvelle composante, qui n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, permet de limiter le risque contentieux puisque les éléments n'ayant pas d'impact sur l'aménagement et l'urbanisme ne figurent plus dans une partie du document opposable aux autorisations d'urbanisme.

Un décret publié le 28 décembre 2015 vient préciser la ventilation des éléments du programme local de l'habitat dans les différents documents du plan local d'urbanisme intercommunal lorsque celui-ci vaut programme local de l'habitat. Ces dispositions figurent aux articles R. 151-54 et R.151-55 du code de l'urbanisme.

Enfin afin d'assurer une continuité dans les politiques locales, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové permet à l'EPCI dont le programme local de l'habitat arrive à échéance de proroger celui-ci en attendant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Afin d'éviter certaines dérives, cette prorogation est strictement encadrée :

-le préfet doit donner son accord avant que la délibération de prorogation ne soit adoptée par l'EPCI

-la prorogation ne peut avoir lieu que pour une durée de 3 ans, renouvelable 1 fois (soit 6 ans au total).

La délibération de prorogation doit intervenir avant la date d'échéance ou de fin de validité du programme local de l'habitat. En effet, une prorogation ne peut pas avoir pour effet de prolonger

l'existence d'un document déjà échu. Il n'est donc pas possible de proroger un programme local de l'habitat déjà arrivé à échéance à la date de prescription du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat

2 - L'articulation du programme local de l'habitat avec les politiques territoriales

1. Le programme local de l'habitat s'insère de façon cohérente aux politiques territoriales, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel et les transports. Il doit être en accord avec les objectifs du Plan départemental de l'habitat, de l'éventuel schéma de cohérence territoriale et des documents de planification sectoriels (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, PDAHI, SDAGDV). En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il met en œuvre l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, et tient compte, le cas échéant, de la situation des territoires limitrophes.

Les documents de planification et d'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale :

Outil de mise en cohérence des politiques territoriales de planification, le schéma de cohérence territoriale s'impose au programme local de l'habitat, qui doit donc être compatible avec les orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale.

Le territoire de la Communauté de Communes de la région de Oisemont est couvert par le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois.

Le plan local d'urbanisme intercommunal : Le plan local d'urbanisme intercommunal élaboré conjointement au programme local de l'habitat doit lui être compatible. La collectivité pourra permettre aux objectifs du programme local de l'habitat d'être atteints à travers le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. Celui-ci peut par exemple prévoir les capacités ou dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs en terme d'habitat (construction neuve, mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain...)

Les documents sectoriels

Le programme local de l'habitat s'inscrit aussi dans un ensemble de démarches contractuelles (politique de la ville, rénovation urbaine...), et de schémas sectoriels (PDALHPD, SDAGDV,...) qu'il doit nécessairement prendre en compte.

Dans la Somme, le **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** vient d'être approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 13 novembre 2015.

Le Département de la Somme dispose d'un **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage** qui a été révisé et s'applique sur la période 2012/2016. Pour le territoire, le schéma ne prévoit pas de réalisation d'équipements spécifiques. Mais, il préconise sur l'ensemble du département la conception d'habitat adapté pour les familles sédentarisées.

3 – L'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un

territoire intercommunal.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans.

Le programme local de l'habitat doit tout à la fois répondre aux besoins en logement, mais aussi favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le programme local de l'habitat traite de l'ensemble des enjeux de l'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque territoire. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et en prenant en compte les interactions avec les territoires limitrophes. Son champ d'intervention concerne toutes les catégories de population et il doit être l'expression d'un véritable projet territorial.

L'élaboration d'un programme local de l'habitat comprend trois phases :

- **un diagnostic**, présentant le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat : analyse de l'offre et des besoins, évaluation des politiques antérieures, évaluation de la situation économique et sociale et de son évolution possible ;
- l'énoncé de **grandes orientations** et des objectifs de la politique de l'habitat souhaitée : principes d'intervention retenus pour assurer la diversité de l'habitat sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic, et justification de la cohérence de ces objectifs (notamment au regard du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées).
- un **programme d'actions territorialisé** (définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et **opérationnel** (identification d'opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation du programme et des conditions de leur réalisation, notamment les outils à mobiliser dans les PLU). Le programme d'actions précise les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat, notamment par la mise en place d'un observatoire de l'habitat.

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat implique l'adhésion de l'ensemble des acteurs œuvrant dans le domaine du logement, notamment : l'État, la Région, le Département, les Bailleurs sociaux du territoire, la Caisse d'Allocation Familiale, les représentants des professions de l'immobilier, les associations d'insertion par le logement (liste non exhaustive). Leur désignation relève du ressort des conseils de communautés.

Le rôle de l'État est renforcé dans la procédure d'élaboration : un programme local de l'habitat ayant reçu un avis défavorable du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du préfet ne peut devenir exécutoire qu'à la condition d'avoir intégré les modifications demandées. De plus, la transmission au préfet d'un bilan à mi-parcours ainsi qu'à l'issue de la période de validité du programme local de l'habitat devient obligatoire.

Partie 2. Les enjeux de l'État

Cette partie a pour objectifs de présenter les enjeux en matière d'habitat sur le territoire de la communauté de communes. Elle énonce les questions qui doivent être prises en compte. Au regard du cadre juridique du programme local de l'habitat et de l'ensemble des objectifs nationaux de la politique du logement, le programme local de l'habitat devra donc permettre de :

- **satisfaire les besoins en logements**, dans une logique de fluidification des parcours résidentiels (niveau suffisant et diversité de l'offre). En la matière le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois prévoit que la communauté de communes devra accroître son parc de 495 logements à horizon 2030.
- renforcer ou créer la **mixité sociale**
- veiller au développement et au maintien d'une **offre de logement de qualité** : résorption de l'habitat indigne, qualité énergétique et accessibilité des bâtiments
- répondre aux **besoins spécifiques** de certaines populations (jeunes, personnes âgées, personnes défavorisées...)
- répondre aux besoins des **personnes sans logement ou démunies** : logement adapté, logement d'urgence
- favoriser le développement d'une offre en **logement économe** en espace et en lien avec l'offre de transports et de services
- prévoir une **stratégie foncière** permettant la réalisation des objectifs
- prévoir la **déclinaison opérationnelle** des objectifs qu'il fixe, en portant une attention particulière à la mise en œuvre des actions dans le cadre des documents de planification
- se doter des moyens permettant de **suivre et d'évaluer** la politique menée.

Sur le territoire de la communauté de communes de la région de Oisemont il se dégage des enjeux plus spécifiques sur lesquels l'État sera vigilant, notamment :

L'amélioration du parc privé

Le parc de logements comporte les principales caractéristiques du milieu rural : une présence de logements individuels quasi exclusive (98,2%), occupés majoritairement par leurs propriétaires (77%). Il s'agit essentiellement de logements de grande taille (plus de 80 % ont plus de 4 pièces et plus). La part des logements vacants est supérieure à 9,9 % de l'ensemble du parc en 2012. Le taux moyen du département est de 7,6 %.

La communauté de communes compte une part de parc privé potentiellement indigne supérieure à la moyenne départementale. Cela représente 11,2 % du parc privé sur la communauté de communes et 7,1 % au niveau départemental. S'ajoute à cela le fait que plus de la moitié du parc a été construit avant 1949. Il s'agit d'un des parcs les plus anciens du Pays du Grand Amiénois.

L'amélioration du parc privé est un enjeu important sur le territoire de la CC de la région de Oisemont. Par conséquent le programme local de l'habitat devra définir les actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, des actions de requalification des quartiers anciens dégradés et favoriser le renouvellement urbain. Aussi il devra fixer des objectifs en matière de traitement de la vacance, de l'habitat dégradé et de lutte contre l'habitat indigne. Le pôle structurant et pôles relais définis devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'amélioration de la qualité du parc de logement. La réhabilitation de logements anciens vacants dans les communes les mieux dotées de service permettra également d'amplifier l'offre sur le territoire et développer son attractivité.

L'enjeu est d'offrir à l'ensemble des ménages un logement de qualité et éradiquer les logements indignes. Pour cela la collectivité peut notamment réaliser un repérage des immeubles susceptibles d'être concernés, définir une politique d'intervention sur ces logements.

Répondre aux besoins des ménages modestes

Le parc de logement est occupé à 77% par des propriétaires occupants (61,6% dans la Somme) et 21% de locataires (36,3 % dans la Somme) dont 2,1 % en logement social.

Pour renforcer son attractivité et permettre à de jeunes ménages de s'installer sur l'intercommunalité, celle-ci veillera à diversifier son offre de logement en proposant davantage de locatif privé et social.

La consolidation du parc locatif doit se faire dans le pôle structurant visé par le schéma de cohérence territoriale et dans les pôles relais pour accompagner le développement économique de l'intercommunalité.

Selon le répertoire du logement social, au 1^{er} septembre 2014 on compte 68 logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes ce qui représente 2,1 % des résidences principales (13,6 % dans la Somme). Ces logements sont répartis entre 3 communes : Oisemont (52 logements), Nesle l'hôpital (8 logements) et Bermesnil (8 logements).

Sur l'ensemble des ménages fiscaux du territoire, selon les sources de la direction générale des finances publiques, 20,4 % sont sous le seuil de pauvreté, 32,7 % sont éligibles au parc très social (PLA-I) et 66,6 % sont éligibles au parc social (PLUS). Ces proportions sont légèrement supérieures à celles de la moyenne départementale.

Pour mémoire au 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social (PLUS) sont arrêtés à 20 107€ pour une personne seule et de 38 982€ pour un couple avec 2 enfants. Pour un logement très social (PLAi), ces plafonds sont de 11 908€ pour une personne seule et de 21 558€ pour un couple avec deux enfants.

Il apparaît qu'il n'y a pas de logements sociaux vacants sur le territoire de la communauté de communes. Toutefois l'exploitation des données issues du « système national d'enregistrement » dévoile une demande sur ces logements. Le nombre de demande en attente pour une attribution est de 2 à 3. La demande est donc relativement faible mais cela est à mettre en relation avec le nombre d'offre.

Le diagnostic devra veiller à analyser l'adéquation entre les besoins du territoire et l'offre de logement notamment pour les ménages les plus modestes.

Le développement de l'offre de logements sociaux peut notamment prendre la forme d'opérations d'acquisition-amélioration de logements privés ou communaux pour les louer à des personnes sous conditions de ressources. Ces dispositifs permettent la mise en valeur du parc privé, parfois vacant : conventionnement avec l'ANAH (avec ou sans travaux), bail à réhabilitation, conventionnement de logements communaux, etc. Par ailleurs les bailleurs (privés ou publics) pourront s'appuyer sur des associations chargés de la gestion du logement et des locataires (par exemple l'agence immobilière à vocation sociale).

Répondre au besoin des personnes âgées

Le vieillissement de la population est une problématique qui doit être prise en compte dans le programme local de l'habitat.

Celui-ci devra veiller à la prise en compte des besoins des personnes défavorisées, des jeunes en insertion professionnelle, des personnes âgées, des personnes handicapées et gens du voyage. Il apparaît que le territoire de la communauté de communes est plus concerné par les personnes âgées. En 2012 la communauté de communes compte environ 25 % d'habitants de plus de 60 ans. Pour cet enjeu, le programme local de l'habitat devra prendre en compte et participer à la mise en place du plan local d'accès au logement et à hébergement des personnes dépendantes .

Les besoins en logements pour les personnes âgées et handicapées vont s'accroître dans les années à venir au regard du vieillissement de la population du territoire. Le maintien à domicile est recherché dans un habitat adapté dans les centre-bourgs. L'amélioration et l'adaptation de ce parc est à appréhender en lien avec la politique de coordination gérontologique à domicile et en

structure du conseil départemental.

Enfin le territoire doit analyser ses capacités d'hébergement d'urgence, de réinsertion et de logement temporaire et apporter les réponses adéquates.

Orienter la production de logement pour conforter la structuration du territoire

Le territoire de la communauté de communes est un territoire rural qui, après avoir connu une diminution de sa population connaît une croissance démographique. Cette augmentation est notamment due à un excédant migratoire plus marqué que l'excédant naturel. Toutefois la commune de Oisemont ne bénéficie pas de ce renversement de tendance.

Le programme local de l'habitat devra veiller à assurer le maintien de Oisemont dans son rôle de pôle structurant comme défini par le schéma de cohérence territoriale. Il s'agit d'une part d'organiser, l'accueil de l'urbanisation, le maintien des commerces et des services à la population à Oisemont et d'autre part de modérer l'urbanisation dans les autres communes rurales pour y conserver leur vocation agricole et la qualité de vie propre au milieu rural.

Le territoire est composé à 98,2 % de logements individuels et seulement 1,3 % d'habitat collectif. La part des logements individuels est largement supérieure à la moyenne départementale (76,6 % de logements individuels et 23,40 % de logements collectifs). L'essentiel des logements construits sur le territoire sont des logements individuels diffus construits en dehors de toute procédure.

L'enjeu est de proposer une offre plus diversifiée de logement afin d'amener l'installation de nouveaux ménages, de répondre aux objectifs de mixité sociale et de faciliter les parcours résidentiels.

Par conséquent, il y a lieu de s'interroger sur la dispersion de la construction neuve sur le territoire. Il apparaît que le choix d'installation de nouveaux résidents aux revenus modestes se fait dans des communes disposant d'un foncier meilleur marché aux détriments de la proximité des zones d'emplois, des services et des commerces. Ce mode d'urbanisation présente un risque de ségrégation sociale de l'espace rural où les nouveaux accédants à la propriété aux revenus modestes seront « captifs » dans les communes éloignées des pôles d'emplois et de services.

Ce choix expose les habitants à la dépendance au mode de déplacement automobile (acquisition de véhicules pour les 2 actifs de la famille ainsi que pour les jeunes adultes en demande d'autonomie) et à l'allongement des navettes domicile-travail. Sur un plan environnemental, la dispersion de l'habitat accroît la production des gaz à effet de serre liée aux transports automobiles.

La dispersion de l'habitat génère des coûts pour la collectivité en termes d'équipements publics (eau, électricité, gaz, infrastructures routières), d'organisation des secours et de la défense incendie, et d'actions sociales (maintien des personnes âgées à domicile, organisation du transport scolaire).

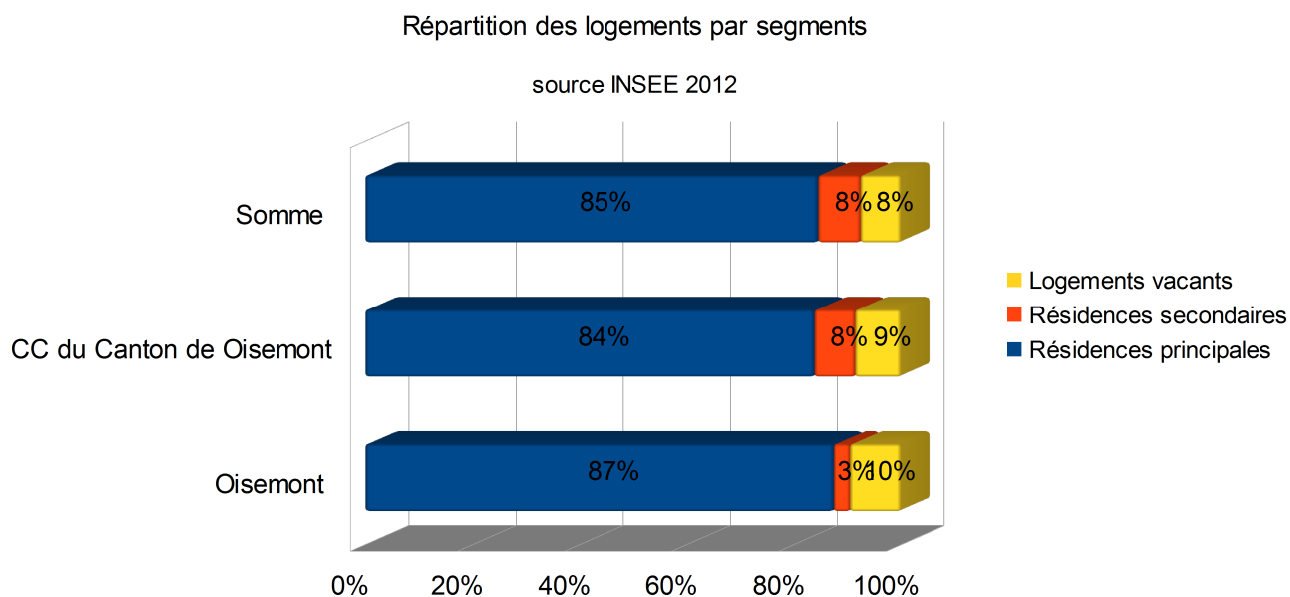
En réponse à ce phénomène il convient de proposer une offre de logement diversifiée et centrée sur les pôles structurants et relais tout en maîtrisant l'urbanisation sur les communes rurales.

Partie 3. Caractéristiques du territoire en matière d'habitat

1) La répartition et évolution des segments du parc de logements

Source INSEE 2012	Parc de logement	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
Oisemont	540	496	91,9%	17	3,1%	54	10,0%
CC du Canton de Oisemont	3194	2680	83,9%	242	7,6%	273	8,5%
Somme	286731	242416	84,5%	22657	7,9%	21659	7,6%

Le parc de logement de la CC de la région de Oisemont, à l'image du département, est composé essentiellement de résidences principales. La part des logements vacants est plus élevée dans la communauté de communes et dans la commune de Oisemont que sur le département.



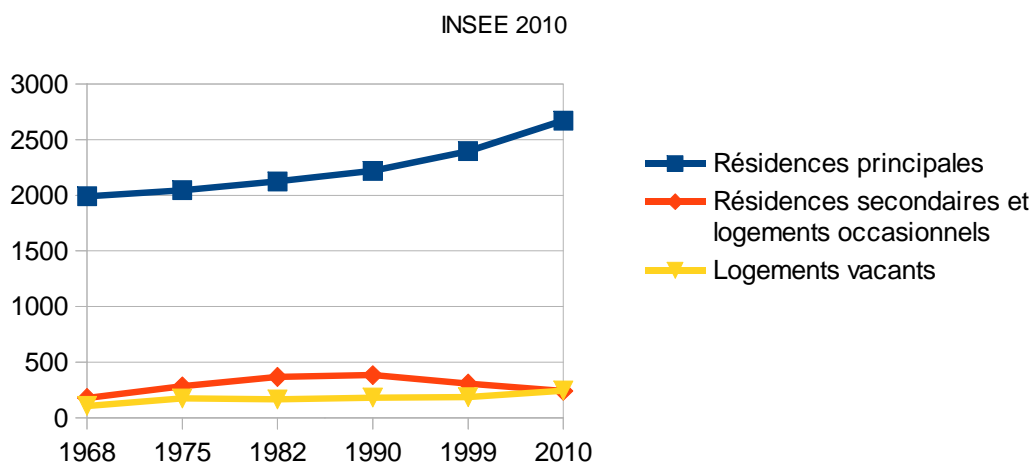
Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2012	Somme		CC Canton de Oisemont		Oisemont	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Ensemble	252092	286731	2891	3194	514	540
Résidences principales	214773	242416	2396	2680	441	496
Résidences secondaires et logements occasionnels	22600	22657	309	242	23	17
Logements vacants	14719	21659	186	273	50	54

Evolution du parc par segments du parc de logement						
Ensemble	Oisemont		CC Canton de Oisemont		Somme	
	En valeur	En %	En valeur	En %	En valeur	En %
	26	5,06%	303	10,48%	34639	13,74%
Résidences principales	55	12,47%	284	11,85%	27643	12,87%
Résidences secondaires et logements occasionnels	-6	-26,09%	-67	-21,68%	57	0,25%
Logements vacants	4	8,00%	87	46,77%	6940	47,15%

Ce tableau, construit à partir des données INSEE 2012, montre l'évolution des différents segments du parc de logements. Entre 1999 et 2012 l'ensemble du parc a augmenté de 10,48 % ce qui correspond à 303 logements sur la communauté de communes. Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué (-67 logements). A contrario la vacance a augmenté (+87 logements entre 1999 et 2012).

Source INSEE 2012	LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie sur le territoire du Canton de Oisemont					
	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Résidences principales	1991	2045	2124	2219	2396	2670
Résidences secondaires et logements occasionnels	178	284	368	384	309	242
Logements vacants	106	174	166	182	186	245
Ensemble	2275	2503	2658	2785	2891	3157

Evolution du nombre de logement par segments sur le Canton de Oisemont



Le graphique ci-dessus illustre l'augmentation récente du nombre de logement dans la communauté de communes. Après une période de stagnation, le territoire connaît une augmentation depuis 1999. L'indice de construction se situe entre 3 et 4 % ce qui correspond à la moyenne départementale.

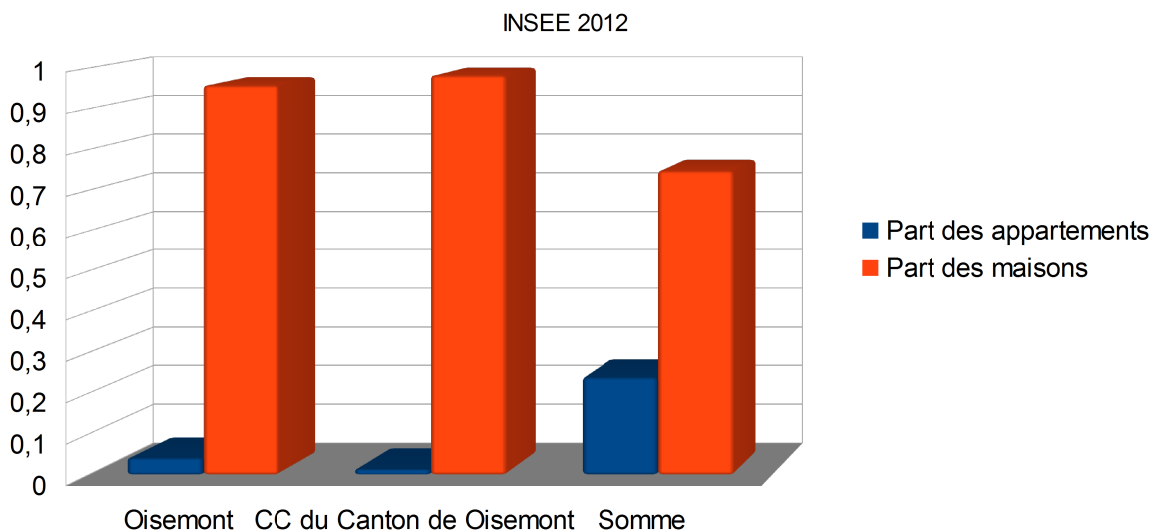
2) Typologie des logements

Répartition des logements par typologie	Part des appartements		Part des maisons	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Oisemont	22	4,1%	517	95,74%
CC du Canton de Oisemont	42	1,3%	3136	98,18%
Somme	68499	23,9%	214409	74,80%

Les données INSEE 2012 illustre un parc de logement peu varié, composé quasi exclusivement de

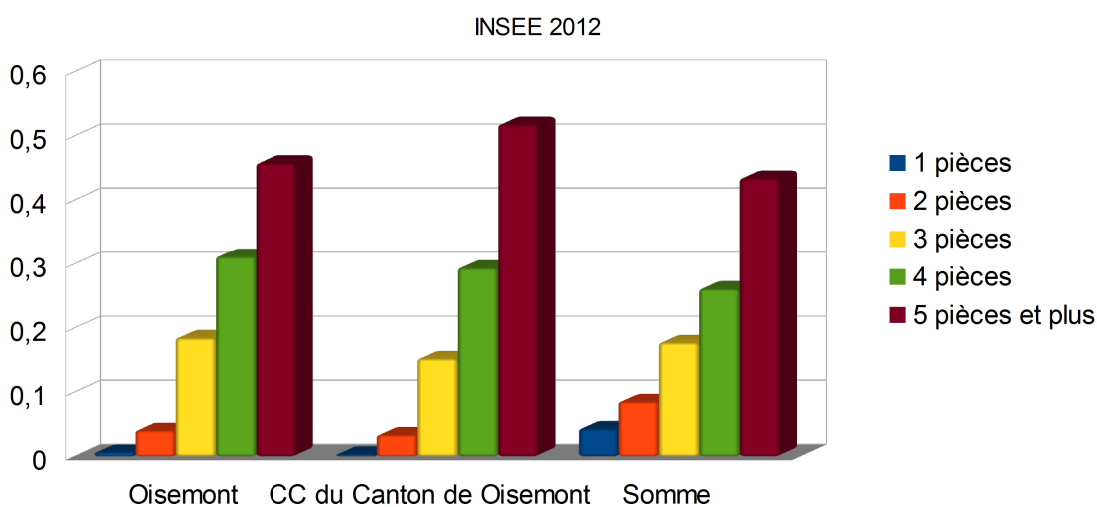
maisons. Cette répartition entre logements individuels et logements collectifs n'est pas représentative de la moyenne départementale.

Répartition du parc de logement par typologie



Répartition des logements par nombre de pièces	1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Oisemont	0,6%	4,0%	18,4%	31,1%	45,8%
CC du Canton de Oisemont	0,3%	3,3%	15,2%	29,4%	51,8%
Somme	4,3%	8,5%	17,7%	26,1%	43,4%

Répartition des logements par nombre de pièces



Les résidences principales de la communauté de communes sont des grands logements (près de 80 % de 4 pièces et plus). Si cette part est importante, elle est semblable à celle du département.

La communauté de communes dispose de très peu de petits logements.

3) Statuts d'occupation

Le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

On distingue quatre statuts principaux :

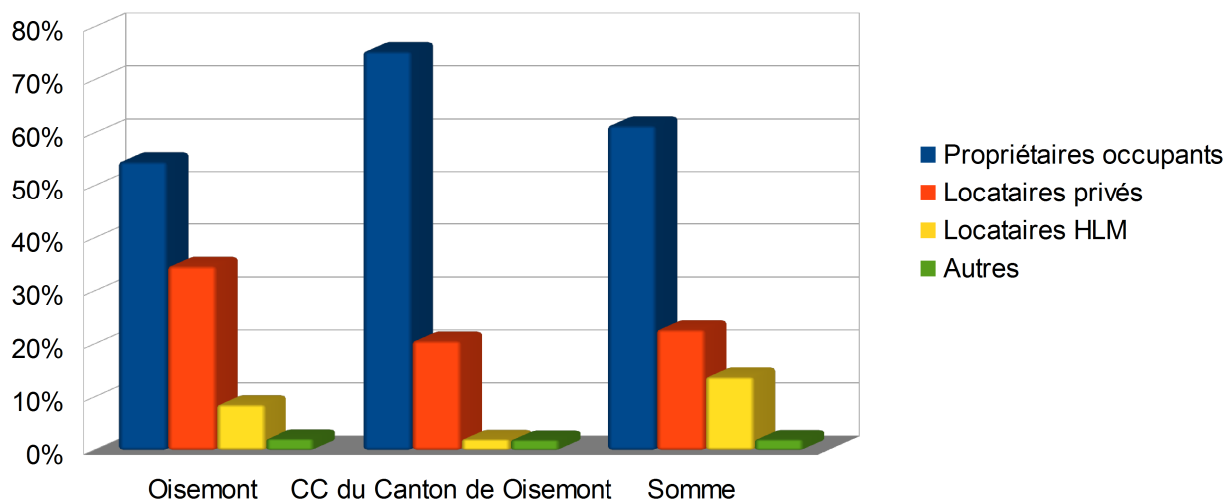
- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété,
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent,
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (autres*).

Répartition des ménages par statut d'occupation	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Autres
Oisemont	54,6%	34,7%	8,6%	2,1%
CC du Canton de Oisemont	75,4%	20,6%	2,0%	1,9%
Somme	61,4%	22,7%	13,8%	2,0%

INSEE 2012

Répartition des ménages par statut d'occupation

INSEE 2012



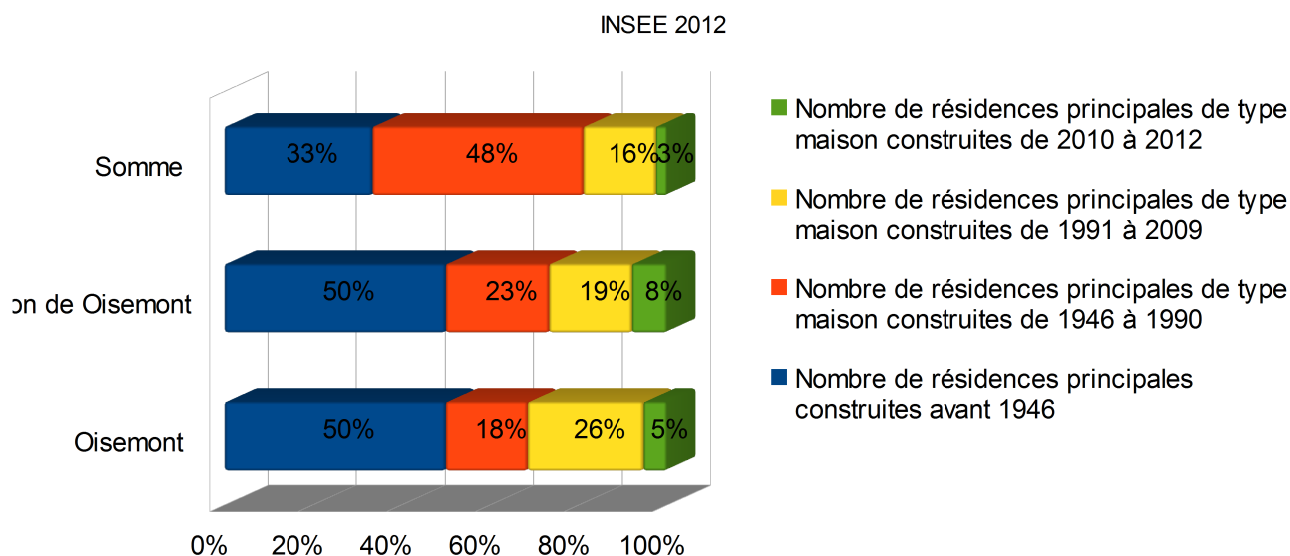
La communauté de communes compte, parmi ces ménages, 75,4 % de propriétaires occupants, 20,6 % de locataires du parc privé et 2% de locataires du parc social. La plupart des logements locatifs sont localisés sur la commune de Oisemont.

Répartition des ménages selon leur revenu.

Lorsqu'on observe le revenu médian imposable on remarque que la communauté de commune a un revenu médian équivalent à celui de la Somme (18 282€ et 18 345€ dans le département) . La commune de Oisemont a un revenu encore plus faible (17 272€).

4) Ancienneté du parc de logements

Répartition des résidences principales selon la période de construction



Les données issues de l'INSEE illustre un parc plutôt ancien avec près de 50 % des résidences principales construites avant 1946. Ces données révèlent un parc ancien sur le territoire de la communauté de communes.

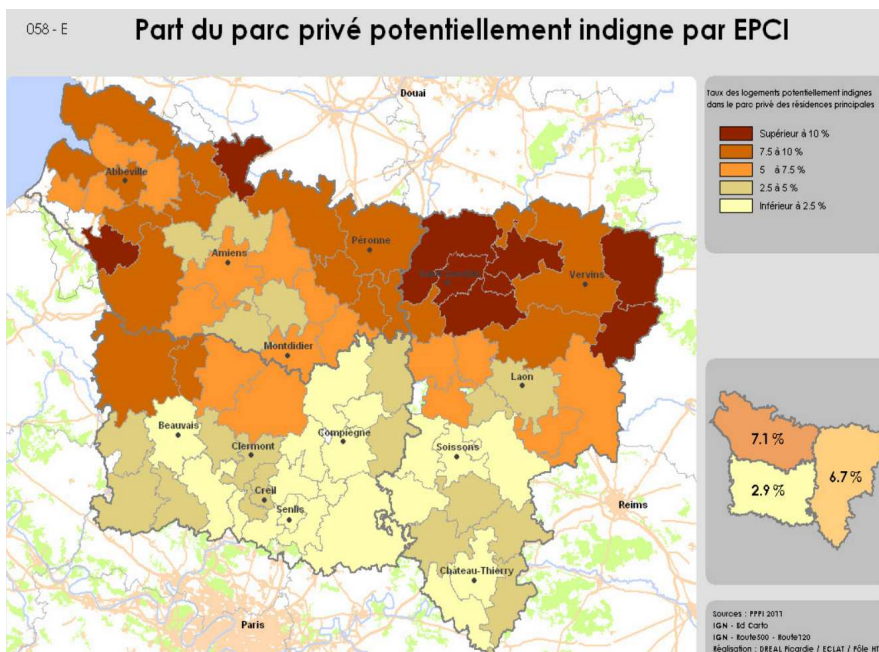
5) Le parc privé potentiellement indigne

L'habitat indigne est un terme utilisé par les pouvoirs publics et pour lequel n'existe pas une définition stricte. Il recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Les répercussions sur les familles sont d'ordre physique, mental mais aussi social du fait de l'exclusion par le logement. En effet, l'accès aux droits fondamentaux des personnes mal logées est réduit : droit à l'éducation des enfants pour des situations de sur-occupation et droit à la vie familiale et à son intimité.

Cette notion d'habitat indigne recouvre les logements, les immeubles et les locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. Leur suppression ou leur réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

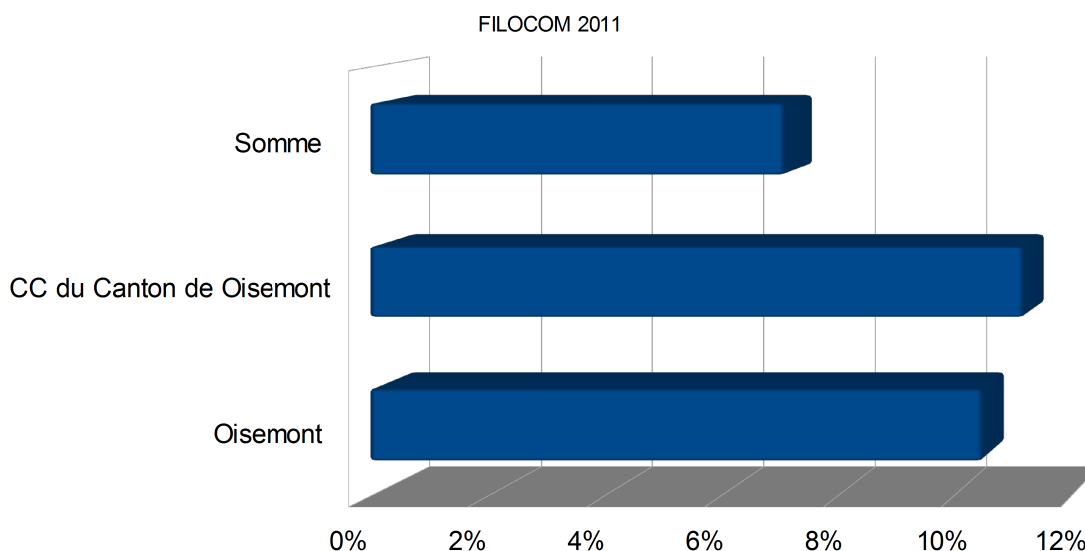
Sont retenus comme logements potentiellement indignes les logements répondant à deux types de critères :

- un critère sur l'état du logement - basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires ;
- un critère sur les occupants du logement - ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM (l'habitat indigne est souvent celui des ménages les plus démunis).



La carte ci-dessus réalisée par la DREAL Picardie en 2014 montre le taux de logements potentiellement indigne dans le parc privé. Il ressort que le territoire de la communauté de communes de la région de Oisemont est fortement touchée par cet problème (supérieure à 10 %)

Part du parc privé potentiellement indigne en 2011



Le parc privé potentiellement indigne représente sur le territoire de la communauté de communes 11,20 % contre, 10,50 % à Oisemont alors que ce taux est de 7,1 % pour le département.

6) Le parc locatif social

Le territoire de communauté de communes compte 68 logements sociaux dont l'essentiel se trouve à Oisemont. Le taux de logements sociaux sur la communauté de communes, selon le répertoire des logements sociaux 2014, est de 2,5 %. Sur la commune de Doullens ce taux atteint 11,1 %.

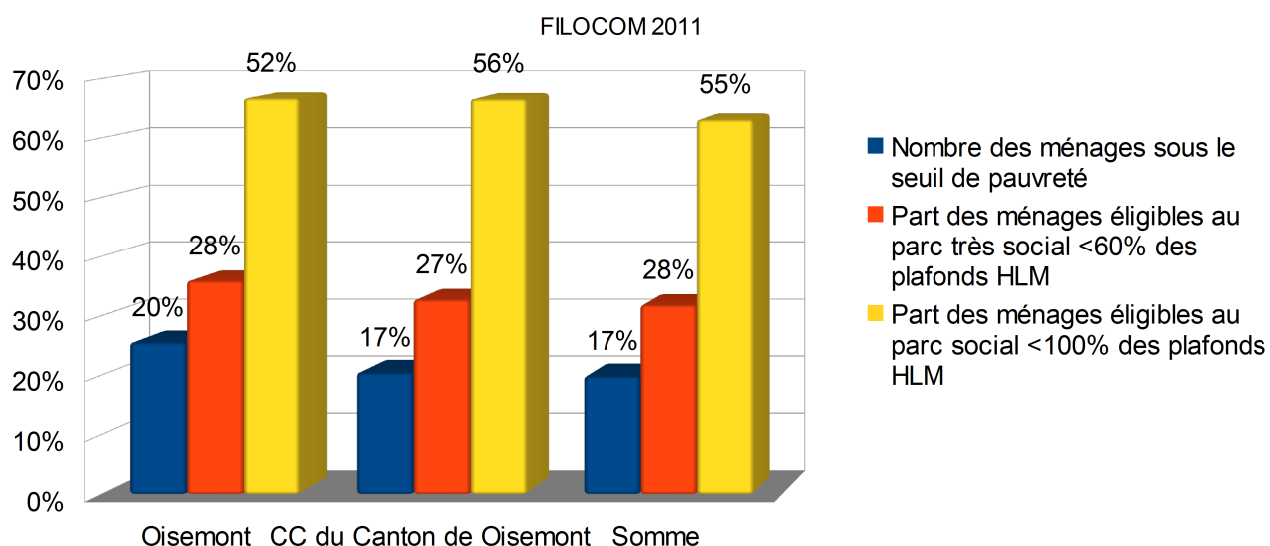
Communes	Nombre de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Part des logements sociaux
BERMESNIL	8	90	8,9%
NESLE-L'HOPITAL	8	66	12,1%
OISEMONT	52	469	11,1%
CC de la région de Oisemont	68	2680	2,5%

Source RPLS 2014

Les ménages éligibles au parc très social sont ceux dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM. Les ménages concernés représentent 29 % de l'ensemble des ménages. Ce taux est légèrement supérieur aux moyennes départementales et régionales. Cela signifie qu'une part importante des ménages de la communauté de communes peuvent prétendre à un logement très social. Plus de 53 % peuvent prétendre à un logement social « classique » type prêt locatif à usage social.

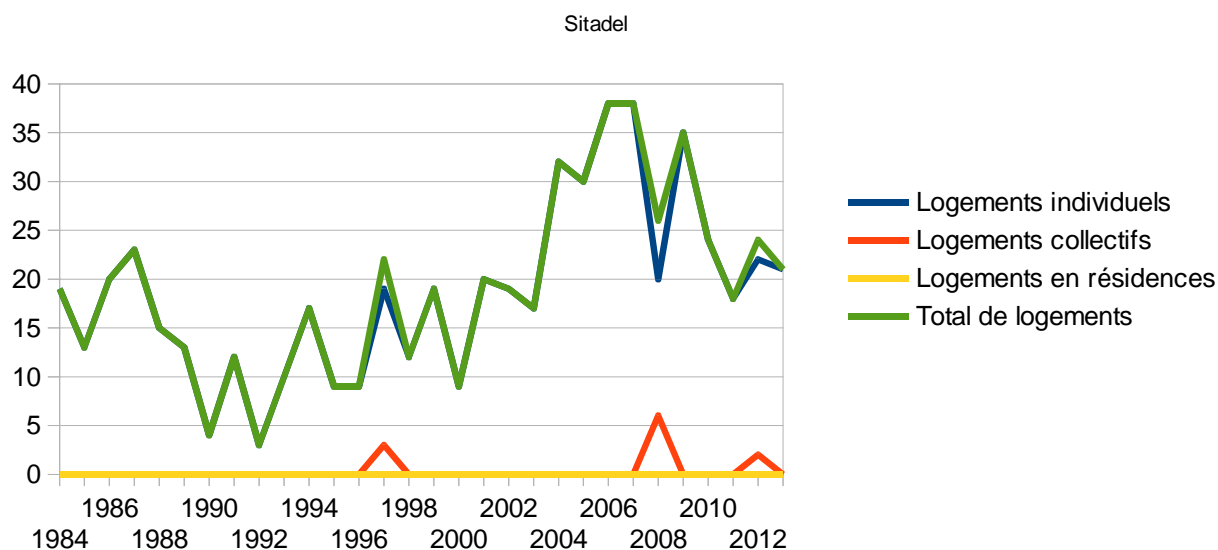
Pour mémoire au 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social (PLUS) sont arrêtés à 20 107€ pour une personne seule et de 38 982€ pour un couple avec 2 enfants. Pour un logement très social, ces plafonds sont de 11 908€ pour une personne seule et de 21 558€ pour un couple avec deux enfants.

Part des ménages éligibles au logement social et/ou sous le seuil de pauvreté



7) L'activité de la construction neuve

Nombre de logements commencés



Les logements construits depuis 1984 sont pour la plupart des logements individuels purs. Ce type de développement pose question en termes d'aménagement du territoire (quelle densité ? quelle organisation et utilisation de l'espace ?) et plus largement de développement durable (consommation d'espace importante, augmentation des déplacements motorisés, consommation d'énergie accrue...).

III. Planification habitat

- pas concerné par l'article 55 loi SRU
- pas concerné par le zonage d'investissement locatif ni par le zonage des aides au financement du logement social

Les communes de Oisemont, Rambures et Senarpont sont concernées par le dispositif du **prêt à taux zéro dans l'ancien**.

Il s'agit d'un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État, attribué sous conditions de ressource aux personnes n'ayant pas été propriétaire depuis au moins deux ans

Les opérations d'acquisition dans l'ancien avec travaux sont éligibles au prêt à taux zéro depuis le 1^{er} janvier 2015 sous les conditions suivantes :

- l'opération doit comprendre des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25% du coût total de l'opération (incluant le coût des travaux) ;
- les travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans après l'émission de l'offre de prêt à taux zéro ;
- l'opération doit être située dans l'une des 5 920 communes rurales éligibles.

- une étude habitat a été menée en 2011 et 2012 par le pays du Grand Amiénois. Elle s'inscrivait dans le cadre de la stratégie habitat souhaitée par le pays du Grand Amiénois. Ce document se compose d'un diagnostic, d'enjeux et de plusieurs pistes d'actions.

Observatoire des territoires de la Somme
<http://www.somme.gouv.fr/Politiques-publiques/Observatoire-des-territoires>



Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
Centre administratif départemental - 1, boulevard du port - 80 026 Amiens cedex 1
Tél. : 03 22 97 21 00 - Fax : 03 22 97 23 08 - Horaires d'ouverture 9H - 12H et 14H – 16H