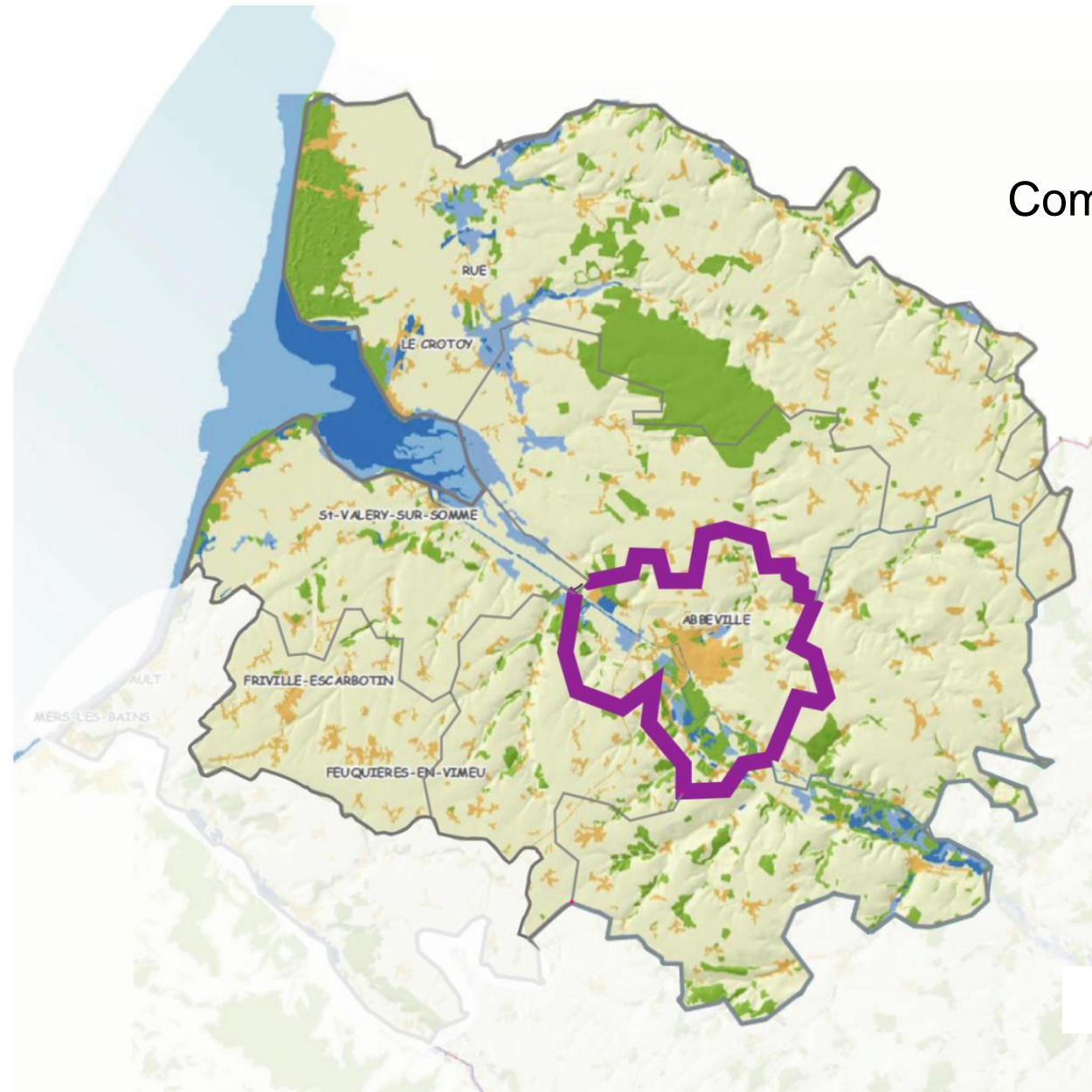


square

Habitat
Urbanisme
& Paysage
17 bis rue Richard Lenoir
75011 -Paris
Tél : 01 55 25 28 7 9



Préambule : Rappel de la démarche et présentation du document

Ce document présente l'intégralité du **Programme local de l'habitat de l'Abbevillois**. Il comprend trois parties :

- **Un diagnostic** qui dresse l'état des lieux de l'offre de logement et d'hébergement, qui analyse l'évolution des besoins et du marché du logement, qui fait enfin le bilan des actions entreprises par la Communauté, les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat pour faire face à ces besoins, notamment sur le plan financier.
- Une partie sur les **grandes orientations** retenues par la Communauté pour sa politique de l'habitat dans les six ans qui viennent (2015-2020), en accord avec le porter à connaissance de l'État, les objectifs du Programme départemental de l'habitat (PDH) et l'ensemble des documents programmatiques arrêtés au niveau départemental (PDALPD, PDAHI , schéma des « gens du voyage », schéma « gérontologique », ...). Cette partie comprend à la fois des objectifs sur la production de logements dans les différents segments de l'offre (accession « libre », accession à prix abordable, locatif privé, locatif aidé, ...) et des orientations sur les initiatives à prendre pour, d'une part, améliorer la qualité et le fonctionnement du parc existant, et, d'autre part, contribuer à une meilleure prise en compte des besoins spécifiques de certaines catégories de ménages comme les personnes vieillissantes en perte d'autonomie, les jeunes en phase d'insertion sociale et résidentielle, les ménages en grande difficulté ou les gens du voyage.
- La dernière partie traduit les orientations dans **un programme d'actions** avec, pour chaque action, des objectifs chiffrés, des modalités opérationnelles, des partenariats à nouer, des propositions de financement. Ce programme se décompose en trois parties :
 - ✓ Une programmation de logement commune par commune, qui tient compte à la fois de la stratégie spatiale retenue et des capacités de chacune de ces communes à l'échelle de temps du PLH.
 - ✓ Une série de 14 actions destinées soit à rendre possible la satisfaction des objectifs de production de logement, soit à agir sur le parc existant, soit à résoudre les difficultés spécifiques de logement.
 - ✓ Enfin, la présentation détaillée des outils plus ou moins transversaux nécessaires à la concrétisation des actions.

Ces actions ne relèvent pas nécessairement de la seule compétence de la Communauté de communes. Certes, le PLH est de sa compétence. Mais si l'EPCI a un rôle d'assembleur et de pilotage des différentes composantes d'une politique de l'habitat, il n'en a pas nécessairement la maîtrise d'ouvrage. En fonction de l'extension qu'ils veulent donner à leur compétence habitat, les EPCI peuvent laisser le soin aux communes de mettre en œuvre un nombre plus ou moins grand d'actions.

L'originalité de la démarche retenue par les huit EPCI qui composent le Pays des Trois Vallées a été de chercher à élaborer leur PLH de concert. Une étude de « cadrage habitat », pilotée par le Pays et suivie par les huit EPCI, a précédé l'élaboration des PLH par ces derniers. Elle a permis de partager un diagnostic, de proposer des orientations et des objectifs concertés, et de rédiger une liste d'actions dans laquelle chaque EPCI a pu puiser. Des mutualisations ont été recherchées.

Mais l'aspect le plus essentiel de cette élaboration conjointe est la stratégie spatiale qu'elle a permis de mettre en place. Les marchés du logement des huit EPCI sont très interconnectés. Les tensions du littoral se reportent sur les communautés de l'arrière-pays. La demande d'accèsion des Abbeillois s'est reportée dans les EPCI qui l'entourent dans la mesure où l'offre a été insuffisante dans la Communauté elle-même. La volonté de l'Abbeillois de mieux répondre à la demande grâce à son PLH aura des répercussions dans les EPCI voisins. Ce rapport, tant au niveau du diagnostic que des orientations, reprend clairement cette inscription du PLH de l'Abbeillois dans la démarche de Pays.

L'architecture opérationnelle d'un PLH est complexe. Elle exige un partenariat assez large dans lequel sont impliqués les opérateurs, les financeurs et les bénéficiaires. Il incombe à la Communauté de communes de la faire fonctionner. Pour cela, des **outils de suivi et pilotage sont nécessaires.** Les dispositifs législatifs sur les PLH exigent que ces documents intègrent systématiquement un volet suivi et observation. Cette observation ne doit pas se limiter à l'évolution du marché et des besoins en logement. Elle doit permettre aussi d'évaluer les actions, les moyens mobilisés et les objectifs atteints. À cette fin, chacune des fiches actions contient une rubrique « indicateurs de suivi ». L'ensemble de ces rubriques est reprise dans une action « observatoire et suivi » à la fin du programme. On rappelle que de nombreux outils d'observation existent déjà: Observatoire l'habitat du département... De même, il a été décidé de confier au Syndicat Mixte Baie de Somme Trois Vallées la responsabilité d'organiser les outils de suivi et d'observation des PLH. Certaines actions peuvent relever de la compétence d'autres opérateurs publics comme les bailleurs HLM pour le devenir de leur parc. Cela suppose que le PLH prenne en compte les conventions d'utilité sociale (CUS) qu'ils ont signée avec l'État.

Le dernier aspect de ce document qu'il convient de souligner est son contenu volontairement très opérationnel. **Les objectifs de production et les actions ont fait l'objet de plusieurs réunions auxquelles toutes les communes étaient invitées.** La programmation a notamment fait l'objet de plusieurs allers et retours avec elles. On peut considérer que, sans être garantie à 100 %, elle est très proche des capacités opérationnelles réelles des communes.

SOMMAIRE

I – Le diagnostic

1.1 Situation et problématiques socio physiques	P. 9
1.2 Socio démographie	p. 15
1.3 Le logement	p. 21
1.4 Populations spécifiques	p. 33
1.5 Urbanisme et foncier	p. 43

II – Scenarios et orientations

2.1 Rappel du scénario	p. 47
2.2 La déclinaison pour l'Abbevillois	p. 55
2.3 Des orientations à l'action	p. 63

III - La programmation de logements

3.1 La programmation globale	p. 65
3.2 La déclinaison par territoire	p. 67
3.3 La déclinaison par segment	p. 69

IV – Le Programme d'actions

4.1 La politique réglementaire et foncière	p. 79
4.2 Le soutien aux opérateurs	p. 88
4.3 L'amélioration du parc existant	P. 94
4.4 La prise en compte des besoins spécifiques	p.99
4.5 L'observation et le suivi du PLH	p.106

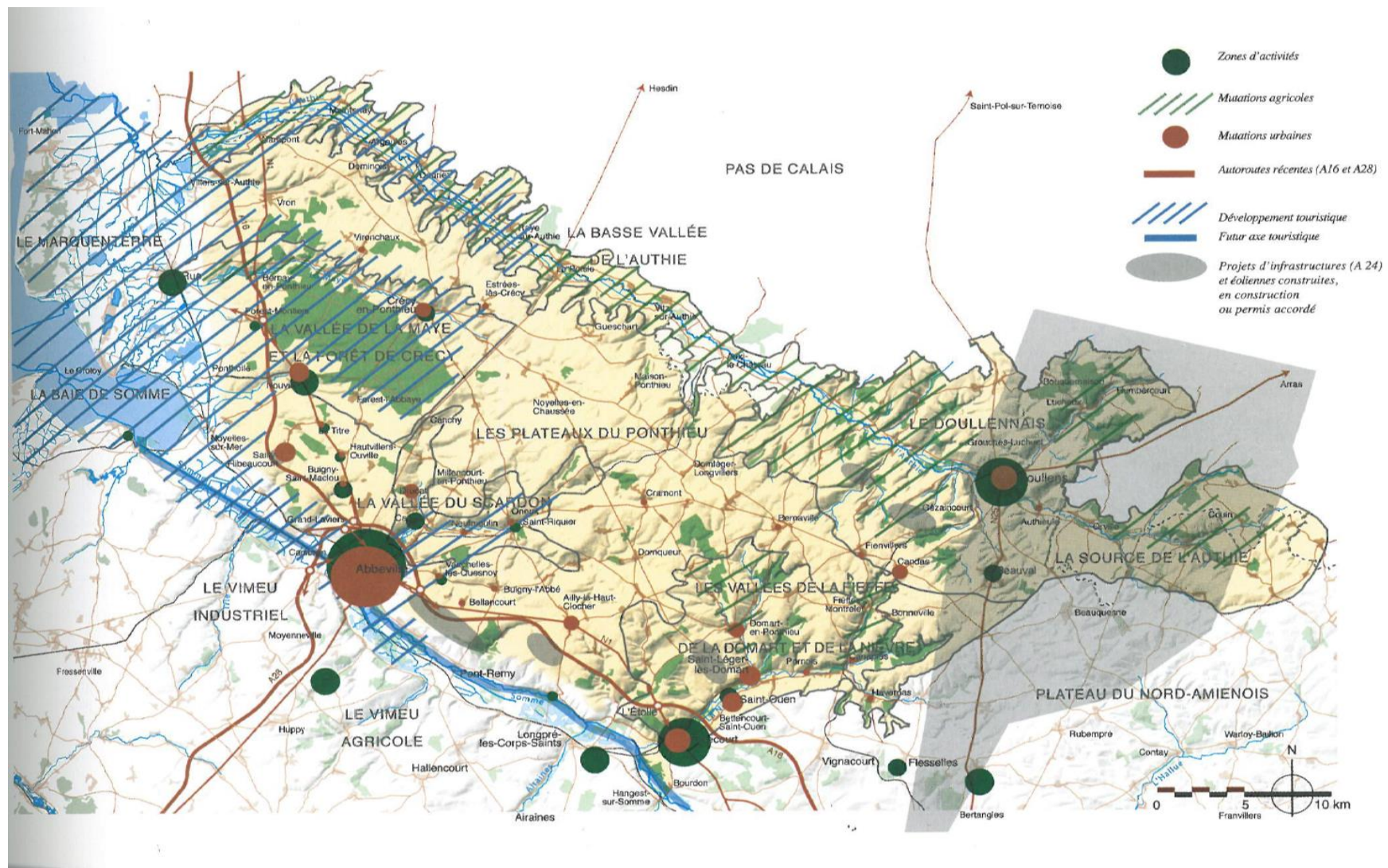
Le tableau de synthèse :des actions **p. 109**

Les outils de l'action **p. 118**

1. LE DIAGNOSTIC

Carte « mutations des paysages »

Source : Atlas des Paysages de la Somme Direction Régionale de l'Environnement de Picardie



Diagnostic - 1.1 Situation et problématiques socio physiques : *« De nombreuses contraintes physiques »*

Plus que tout autre EPCI du Syndicat Mixte Baie de Somme Trois Vallées, l'Abbevillois est marqué par le paysage des vallées puisque son territoire se situe à la rencontre de la Somme et du Scardon qui entaille le plateau agricole au nord.

Sur les 13 communes qui composent la Communauté, seules 4 ont leur périmètre entièrement situé sur le plateau. Cela confère à l'Abbevillois d'indéniables atouts paysagers.

Cela lui apporte aussi des contraintes **puisque 6 communes** (1) sont concernées par des risques d'inondation et les limites à l'urbanisation du **plan de prévention**.

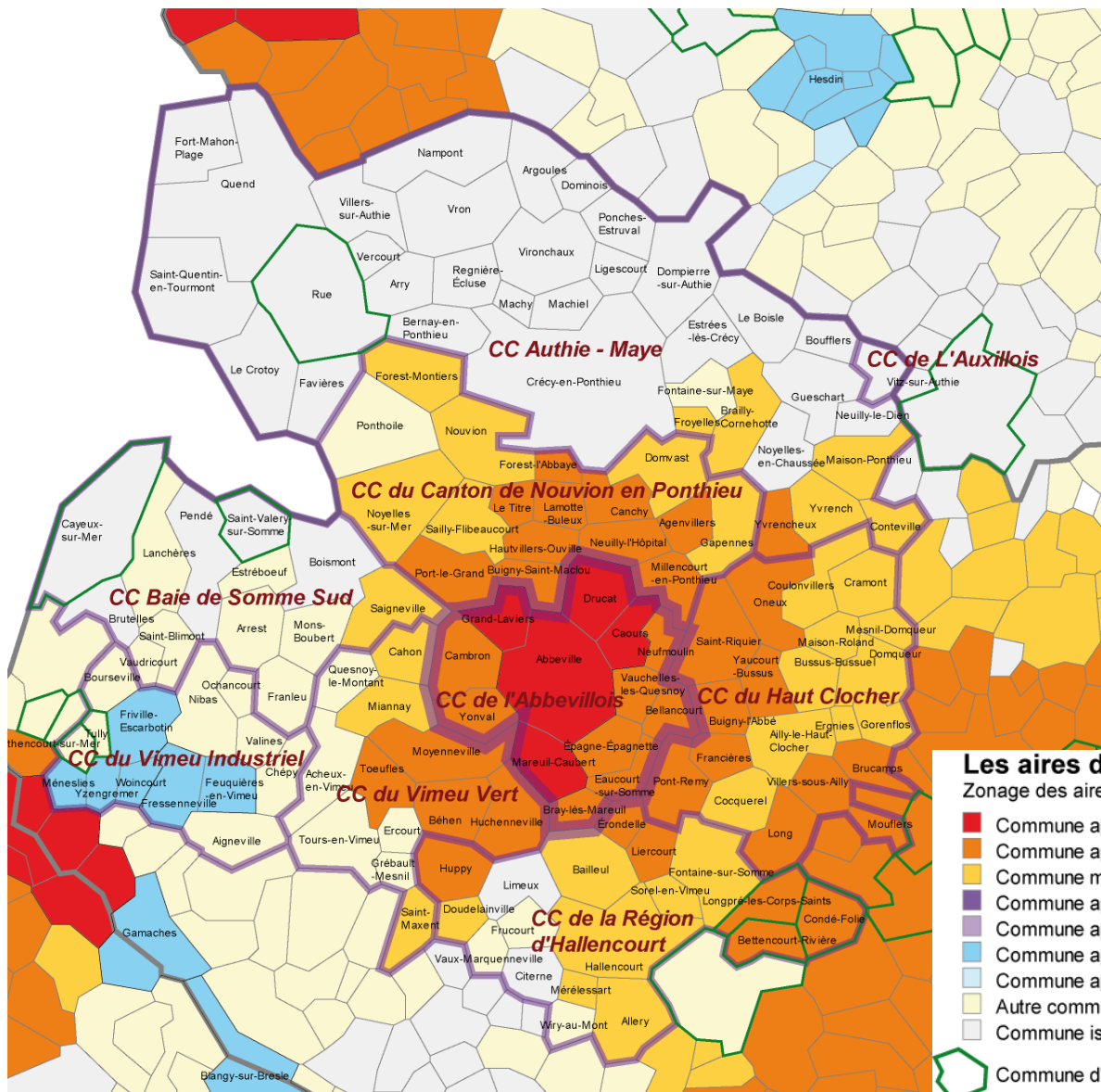
Ces contraintes sont particulièrement fortes à Abbeville et Mareuil-Caubert. Dans la ville centre, les extensions contemporaines se sont opérées en gagnant sur le plateau agricole au nord et surtout à l'est (hôpital, centre commercial, zone d'activités, secteurs d'habitat collectif, lotissements, etc.).

Malgré la limite physique que constitue désormais l'autoroute, toutes les possibilités d'extension urbaine n'y sont pas épuisées.

La présence du Fleuve qui unit 7 des 13 communes constitue un élément d'attractivité non négligeable. Pour les questions de prévention des risques, c'est un atout difficile à exploiter autrement que pour des fonctions touristiques et de loisirs.

Cet attrait touristique de la vallée de la Somme comporte en contrepartie la préoccupation constante de la qualité des eaux, même pour les communes situées en amont de la Baie de Somme. Cette dernière est en effet labélisée grand site de France depuis 2011.

(1) Abbeville, Bray-lès-Mareuil, Cambron, Épagne-Épagnette, Eaucourt s/Somme, Grand-Laviers et Mareuil-Caubert.



Territoire	Population
	2011
Abbeville	24 104
Bellancourt	499
Bray-lès-Mareuil	253
Cambron	732
Caours	607
Drucat	865
Eaucourt-sur-Somme	411
Épagne-Épagnette	578
Grand-Laviers	332
Mareuil-Caubert	897
Neufmoulin	353
Vauchelles-les-Quesnoy	853
Yonval	240
CC de l'Abbeillois	30 724

Les aires d'influence des villes en 2010

Zonage des aires urbaines en 2010

- Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
- Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- Commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)
- Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
- Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- Autre commune multipolarisée
- Commune isolée hors influence des pôles
- Commune d'une unité urbaine avec moins de 1500 emplois

Diagnostic - 1.1 Situation et problématiques socio physiques : « Un territoire limité et très polarisé »

La Communauté de communes de l'Abbevillois occupe un espace assez petit qui correspond plus ou moins à Abbeville et sa première couronne. Seules 4 communes n'ont pas de frontière directe avec la ville centre.

Quatre d'entre elles – Caours, Drucat, Grand-Laviers et Mareuil-Caubert – sont considérées par l'Insee comme partie prenante de **l'unité urbaine d'Abbeville**.

Le territoire de la Communauté est très loin de recouvrir le bassin d'habitat d'Abbeville. Celui-ci, de fait, s'étend très largement sur les communautés de communes voisines du Haut-Clocher, du Canton de Nouvion, de la région d'Hallencourt et du Vimeu Vert.

La structure des communes est très tranchée avec :

- d'un côté, une ville moyenne, Abbeville, 24 000 hab. ;
- de l'autre, 12 communes dont les 3 plus grandes, Mareuil-Caubert, Drucat et Vauchelles, avaient un peu plus de 850 hab. en 2011.

La quasi-totalité des services est concentrée dans la commune centre.

Seule Mareuil-Caubert dispose d'un embryon d'infrastructure commerciale. Ceci pourrait constituer, avec les nouvelles préconisations instaurées par la loi de juillet 2010 (Grenelle 2), un frein au développement résidentiel de la couronne d'Abbeville, en tout cas pour les ménages qui ne disposent pas de moyens autonomes de déplacement.

Toutefois, on peut observer **qu'une bonne partie des communes**, notamment à l'est et au nord, sont, de fait, **très proches des nouveaux pôles d'emplois de l'agglomération** (hôpital, centres commerciaux et zones d'activités, etc.).

En outre, **la Communauté dispose d'un réseau de transports en commun**, avec des fréquences de desserte en direction de la périphérie pour l'instant assez limitée (horaires scolaires et jours de marché), mais qu'elle entend progressivement renforcer.

Dans une perspective de développement durable, il n'y a pas d'obstacles à un développement raisonnable de l'habitat en dehors de la Ville centre, y compris pour le logement locatif aidé.

Entrées d'actifs dans la CC de l'Abbevillois

En % des emplois au lieu de travail (ELT) de la CCA

Territoire de résidence	CC de l'Abbevillois	
	Entrées	% des ELT
Unité urbaine Abbeville	6392	42,76%
Reste CC de l'Abbevillois	1082	7,24%
CC de l'Abbevillois	7474	50,00%
CC du Canton de Nouvion	1192	7,97%
CC du Haut Clocher	870	5,82%
CC du Vimeu Vert	703	4,70%
CC Authie-Maye	676	4,52%
CC de la Région d'Hallencourt	690	4,62%
CC de la Baie de Somme Sud	383	2,56%
CC du Vimeu Industriel	395	2,64%
Total Pays 3 vallées	12383	82,84%
CA Amiens Métropole	434	2,90%
Reste de la Somme	1012	6,77%
CC Bresle marit + Blangy-sur-Bresle	466	3,12%
Reste Seine Maritime	102	0,68%
Oise	26	0,17%
Aisne	37	0,25%
Pas de Calais	327	2,19%
Reste de la France	161	1,08%
Total entrées dans la CC Abbeville	14948	100,00%

Sources : Insee ear déplacement domicile travail 2011

Sorties d'actifs de la CC de l'Abbevillois

En % des actifs occupés (AO) de la CCA

Territoire d'emplois	CC de l' Abbevillois	
	sorties	% des AO
Unité Urbaine Abbeville	6293	58,73%
Reste CC de l'Abbevillois	810	7,56%
CC de l'Abbevillois	7103	66,28%
Reste pays des 3 vallées	1641	15,31%
Total pays 3 vallées	8744	81,60%
Unité Urbaine Amiens	837	7,81%
Reste Somme	442	4,12%
CC Bresle Marit + Blangy sur Bresle	208	1,94%
Reste Seine Maritime	53	0,49%
Aisne	3	0,03%
Oise	46	0,43%
Pas de Calais	152	1,42%
Reste France	227	2,12%
Hors France	4	0,04%
Total sorties de la CC l'Abbevillois	10716	100,00%

Sources : Insee ear déplacement domicile travail 2011

Activité	1999	2010	var 99-10	3 Vallées 2010
Nombre d'actifs	13 821	13 165	-4,7%	5,1%
Rapport emplois / actifs	0,97	1,14		0,80
Solde les migrations alternantes	2 351	4 361	85,5%	

Source : INSEE RP 99-09 (exploitation principale)

Diagnostic - 1.1 Situation et problématiques socio physiques : « Un étalement croissant sur les territoires voisins »

En 2010, l'Abbevillois (et, au sein de l'Abbevillois, essentiellement Abbeville) offrait 14 975 emplois pour 13 165 actifs, soit un rapport de 1,14 (Job ratio) . En 1999, ce même rapport était de 0,97. **Le rôle de pôle d'emplois de l'Abbevillois dans le pays des Trois Vallées s'est donc renforcé au cours des dix dernières années.**

Un nombre croissant d'actifs travaillent dans l'Abbevillois et résident en dehors de la Communauté. En 2011, ils étaient 7475 et occupaient près de la moitié des emplois de la Communauté. La plus grosse partie d'entre eux (4 909, soit près de 40%) habitaient un des sept autres EPCI des Trois Vallées, avec deux d'entre eux plus particulièrement représentés, le Canton de Nouvion (1192 actifs) et le Haut-Clocher (870 actifs). Le pourcentage des migrants journaliers venant du reste de la Somme était de près de 9,7 % (1 446) et celui venant des départements voisins de 7,5 % (Pas-de-Calais principalement).

Parallèlement, **le nombre de résidents de la Communauté travaillant en dehors s'est lui aussi accru.** En 2011, ils étaient 1641, plus de 15,3% rejoignant d'autres pôles du Pays Baie de Somme -Trois Vallées, mais près de 837 (7,81%) se rendaient quotidiennement dans l'agglomération d'Amiens pour travailler. Seul le pôle d'Amiens se trouve dans une position de « dépendance » avec davantage de sorties (actifs travaillant à Amiens) que d'entrées (Amiénois travaillant à Abbeville). Les échanges restaient assez modérés – 837 « sorties », 434 « entrées » –, mais tendaient à se développer grâce, notamment, à une desserte ferrée rapide et bien cadencée. Le pôle abbevillois comptabilise presque autant d'entrée que de sorties (7474 contre 7103). On notera que les échanges avec le secteur industriel du Vimeu sont beaucoup plus modestes (383 « entrées »).

Derrière cette dispersion résidentielle des actifs travaillant dans l'Abbevillois se profile un des enjeux des politiques de l'habitat, mais aussi des déplacements à l'intérieur du Pays. Les politiques de l'habitat peuvent s'attacher, en construisant davantage là où sont les emplois, à mieux satisfaire sur place les besoins en logement.

On peut aussi choisir de faciliter les déplacements de façon à favoriser les équilibres, tant en matière d'emplois que de logements, à une échelle plus vaste et intégrée, le Pays. D'un certain point de vue, les deux options méritent d'être poursuivies en parallèle, en laissant davantage de choix aux individus.

Diagnostic socio-économique

Emploi	1999	2010	var 99-10	3 Vallées 2010
Nombre d'emplois	13 572	14 978	10,4%	4,3%
<i>dont emploi salarié</i>	90,5%	91,2%	11,2%	5,5%
<i>dont emploi non salarié</i>	9,5%	8,8%	2,8%	-3,3%

Source : INSEE RP 99-10 (exploitation principale)

Catégories d'emploi au lieu de travail	1999	2010	var 99-10	3 Vallées 2010
Agriculteurs exploitants	0,8%	0,5%	-31,8%	3,6%
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	6,0%	5,0%	-8,3%	6,4%
Cadres Prof. intel. sup.	8,6%	9,8%	27,1%	7,8%
Prof. Intermédiaires	22,5%	24,7%	22,2%	19,4%
Employés	33,5%	33,7%	11,6%	29,7%
Ouvriers	28,6%	26,4%	2,4%	33,2%

Source : INSEE RP 99-10 (exploitation complémentaire)

Secteurs d'emploi au lieu de travail	1999	2010	var 99-10	3 Vallées 2010
Agriculture	1,5%	1,1%	-21,0%	6,2%
Industrie	18,0%	13,6%	-16,0%	22,4%
Construction	4,5%	6,7%	63,5%	6,9%
Commerce, Transports, Services divers	38,5%	39,9%	15,3%	33,4%
Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	37,5%	38,8%	14,9%	31,2%

Source : INSEE RP 99-10 (exploitation complémentaire)

Chômage	1999	2010	var 99-10	3 Vallées 2010
Nombre de chômeurs	2 600	2 547	-2,0%	-8,2%
Taux de chômage	18,8%	19,3%		13,8%

Source : INSEE RP 99-10 (exploitation principale)

Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM)	2010	2012	var 10-12(9)	3 Vallées 10-12(9)
DEFM catégorie A(8) au 1er janvier	1 710	1 960	14,6%	11,2%

Source : Pôle emploi, DARES, STMT

(8) Actes positifs de recherche d'emploi sans emploi selon définition mars 2009 au 31 décembre année n-1

(9) 1er janvier

Revenu fiscaux localisés par unité de consommation (uc) - en euros	2010	var 01-10(12)	3 Vallées 2010
Revenu moyen par uc	17 050	0,8%	
Revenu médian par uc	15 767	0,8%	
Rapport interdécile 2001	6,5		
Rapport interdécile 2010	9,6		

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

(12) euros constants 2010

Sur le plan de l'emploi, l'**élargissement de l'influence de l'Abbeillois a été d'abord le fruit d'un redéploiement économique remarquable** amorcé dans les années 1990 et qui s'est confirmé depuis.

Entre les recensements de 1999 et 2010, l'Abbeillois a vu son **nombre d'emplois augmenter de plus de 10 %**, un taux voisin de la moyenne nationale et supérieur aux résultats du reste de la zone d'emploi d'Abbeville (≈ Nord de Trois Vallées) et du département. C'est la croissance du secteur tertiaire, et principalement du tertiaire « marchand », qui a stimulé cette évolution positive de l'emploi. L'industrie, au cœur des difficultés économiques de la ville dans les années 1990 a, dans la même période, vu ses effectifs stagner. Elle ne pesait plus que 14 % de l'emploi total en 2010.

Le chômage des 15-64 ans restait très élevé : plus de 19 % en 2010, au sens Insee, contre 13,8 % pour l'ensemble du Pays, 13,9 % dans la Somme et 11,5 % en France. Héritage des difficultés des décennies précédentes (+ de 18 % de 1990 à 1999), il avait fortement diminué dans le début des années 2000 (- 20 % entre 1999 et 2007) . Son niveau élevé dans l'Abbeillois était aussi la conséquence du poids du parc social dans la ville centre et de son rôle dans l'accueil des personnes fragilisées.

En conséquence, si les revenus moyens n'étaient, dans l'Abbeillois, pas plus faibles que dans le reste du Syndicat Mixte Baie de Somme Trois Vallées, leur dispersion était par contre beaucoup plus grande avec des ménages plus aisés, certes, mais aussi des ménages plus pauvres. **Depuis 2007, la situation économique du territoire a évolué de manière moins favorable.** Le secteur industriel a recommencé à perdre quelques emplois (- 250 de fin 2007 à fin 2010 à Abbeville). Dans la zone d'emploi, les effectifs salariés dans le secteur « marchand » n'ont connu qu'une contraction modérée (- 0,5 %). La baisse a toutefois été plus importante à Abbeville même (- 3,5 %).

La remontée régulière du nombre de demandeurs d'emploi (+ 45% pour la zone d'emploi entre janvier 2008 et janvier 2012) en a été la conséquence directe.

Communautés de communes	Tx de chômage des 15-64 ans en 2007 (Insee)	Variation des demandeurs d'emploi de catégorie A		
		Janv 2010 / Janv 2008	Janv 2012 / Janv 2010	Janv 2012 / Janv 2008
Abbeillois	15,70%	26%	15%	45%
Authie-Maye	12,20%	21%	15%	38%
Baie de Somme Sud	11,40%	56%	11%	73%
Région d'Hallencourt	11,70%	32%	6%	39%
Haut clocher	9,90%	29%	26%	62%
Canton de Nouvion	10,50%	21%	4%	26%
Vimeu industriel	11,30%	73%	6%	84%
Vimeu vert	8,30%	46%	-8%	35%
Total Trois Vallées	12,40%	36%	11%	51%
Somme	12,60%	30%	0%	30%
Picardie	12,20%	33%	-1%	31%
France métropolitaine	11,00%	28%	0%	28%

Sources : INSEE et Pôle emploi

Diagnostic socio-démographique

Population	1982	1990	1999	2011	Trois Vallées 2011
Population sans double compte	31 126	30 401	30 957	30 724	
Solde naturel		1 253	1 243	967	
Solde migratoire		-1 978	-687	-1 200	
Taux de variation annuel		-0,29%	0,20%	-0,06%	0,32%
- dû au mouvement naturel		0,51%	0,45%	0,26%	0,06%
- dû au mouvement migratoire		-0,80%	-0,25%	-0,32%	0,26%

Source : INSEE RP 82-90-99-2011

2011, population municipale, seule population comparable du recensement rénové

Structure par âge	1999	2010	Trois Vallées 2010	var 99-10	Trois Vallées var 99-10
0 - 14 ans	19,9%	17,6%	18,0%	-11,9%	-0,9%
15 - 29 ans	21,2%	17,9%	15,9%	-16,2%	-12,8%
30 - 44 ans	21,2%	18,3%	19,1%	-14,2%	-5,9%
45 - 59 ans	17,5%	20,6%	20,8%	16,9%	21,2%
60 - 74 ans	13,3%	15,0%	15,8%	12,4%	7,0%
75 ans et plus	6,9%	10,5%	10,4%	51,5%	36,8%
Indice de jeunesse (0-14 / 60 et +)	0,99	0,69	0,69		
Indice de jeunesse (0-19 / 60 et +)		0,94	0,91		

Source : INSEE RP 99-10

Nouveaux arrivants* dans la commune (2004-2008)		Trois Vallées 2010	dt 25-39 ans	dt 65 ans et +	Tros Vallées 65 ans et +
Nombre de nouveaux arrivants(1)	5 311		35,2%	7,8%	7,3%
Part dans la population totale(1)	18,3%	20,8%			
dt nouveaux arrivants du reste du dépt	69,8%	69,7%	34,8%	7,8%	6,3%
dt nouveaux arrivants du reste région	3,8%	3,9%	8,4%	6,8%	8,2%

Source : INSEE RP 08

* Données non disponible depuis RP 2009

(1) Arrivées depuis moins de 5 ans

Diagnostic - 1.2 Socio démographie - Population (1) :

« Une reprise démographique qui a bénéficié aux territoires voisins »

L'évolution démographique de la Communauté de communes n'a pas été le reflet de sa reprise économique. **Depuis 1999, sa population stagne** avec :

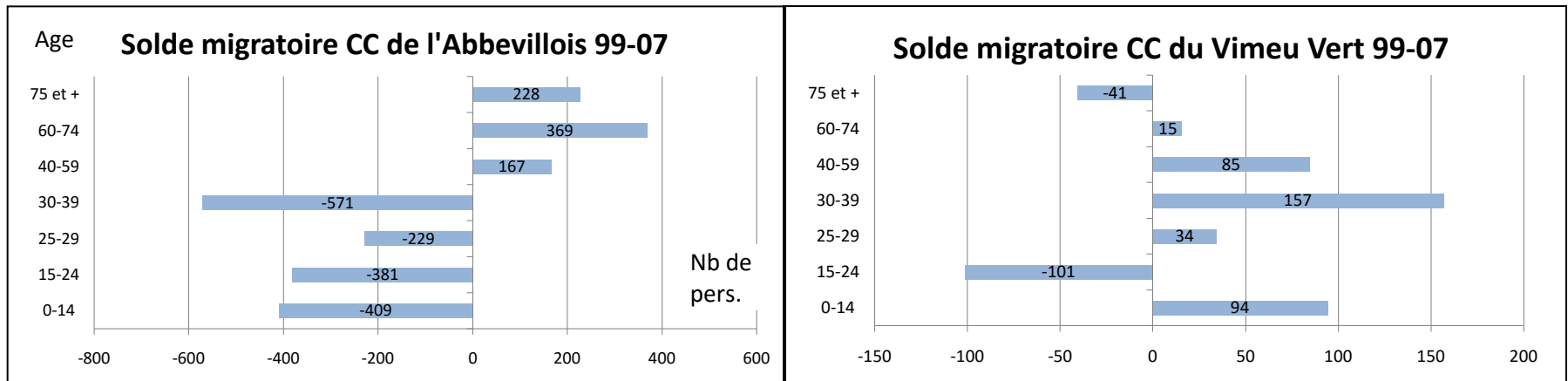
- d'un côté, un **solde naturel** (naissances moins décès) toujours **positif**, mais qui diminue ;
- de l'autre, un **déficit migratoire** qui s'est **creusé** (moins 1 200 personnes en 11 ans).

Le fort déficit migratoire est assez normal chez les jeunes de 15-24 ans (départ pour études). Il l'est moins pour ceux en phase de première installation (25-29 ans).

Compte tenu du poids du parc locatif à Abbeville, on pourrait imaginer une plus grande attractivité de la ville centre sur cette catégorie de ménages. Cela pose peut-être la question de l'adaptation de cette offre locative à l'évolution des besoins.

On notera, en particulier, que tant dans le parc locatif privé et encore plus public, la part des petits et moyens logements est plus faible que dans d'autres agglomérations :

- 18 % de T1 et T2 en HLM, contre 22 % dans Amiens Métropole et 23 % en France ;
- 51 % de T4 et +, contre 42 % à Amiens Métropole et en France.



Quelques indicateurs démographiques par commune

Territoire	Statut 2010 INSEE	Population	Taux de variation annuel		Taux de variation annuel dû au SM		Indice de jeunesse (1° 2010)	Nombre moyen de personnes	
		2011	1990-2011	1999-2011	1990-2011	1999-2011		1999	2010
Abbeville	Ville-centre	24 104	0,06%	-0,16%	-0,32%	-0,43%	0,94	2,39	2,13
Mareuil-Caubert	Banlieue	897	-0,02%	0,05%	-0,33%	-0,17%	1,12	2,72	2,57
Drucat	Banlieue	865	-0,14%	0,04%	-0,13%	0,00%	0,82	2,64	2,42
Vauchelles-les-Quesnoy	Rural	853	-0,20%	0,23%	-0,46%	0,10%	1,00	2,86	2,54
Cambron	Rural	732	0,72%	0,27%	0,33%	-0,10%	0,93	2,73	2,43
Caours	Banlieue	607	0,06%	0,21%	-0,16%	-0,11%	0,91	2,79	2,39
Épagne-Épagnette	Rural	578	-0,02%	0,38%	-0,25%	0,24%	0,78	2,72	2,45
Bellancourt	Rural	499	0,19%	1,27%	-0,07%	1,00%	1,43	2,94	2,58
Eaucourt-sur-Somme	Rural	411	-0,03%	0,74%	-0,20%	0,60%	0,99	2,91	2,58
Neufmoulin	Rural	353	-0,20%	0,19%	-0,61%	-0,31%	1,07	2,78	2,51
Grand-Laviers	Banlieue	332	-1,15%	-0,92%	-0,98%	-0,94%	0,77	2,85	2,29
Bray-lès-Mareuil	Rural	253	0,45%	1,17%	0,30%	0,96%	1,45	2,82	2,83
Yonval	Rural	240	0,64%	1,04%	0,11%	0,11%	1,19	2,86	2,61
CC de l'Abbevillois		30 724	0,05%	-0,06%	-0,29%	-0,32%	0,94	2,47	2,20
Baie de Somme Trois Vallées		108 872	0,19%	0,30%	0,11%	0,25%	0,91	2,53	2,34
<i>Somme</i>		<i>571 211</i>	<i>0,20%</i>	<i>0,23%</i>	<i>-0,10%</i>	<i>-0,07%</i>	<i>1,11</i>	<i>2,53</i>	<i>2,33</i>
<i>Picardie</i>		<i>1 918 155</i>	<i>0,27%</i>	<i>0,27%</i>	<i>-0,17%</i>	<i>-0,17%</i>	<i>1,23</i>	<i>2,59</i>	<i>2,40</i>
<i>France métropolitaine</i>		<i>62 764 743</i>	<i>0,52%</i>	<i>0,63%</i>	<i>0,13%</i>	<i>0,22%</i>	<i>1,06</i>	<i>2,40</i>	<i>2,26</i>

Diagnostic - 1.2 Socio démographie - Population (2) :

« Une structure de la population de moins en moins équilibrée »

Mais ce solde migratoire est particulièrement fort chez les ménages de 30-39 ans, tranche qui correspond à celle où les familles se constituent et où la première accession s'opère. Ce déficit pointe une autre insuffisance dans l'offre de logement disponible, celle des produits ciblés sur les familles qui cherchent à devenir propriétaires. Une forte proportion d'entre eux se retrouve dans les EPCI périphériques (Cf. le graphique du solde migratoire par âge du Vimeu Vert ci-avant)

L'Abbevillois a été, dans la période récente, un des EPCI du Syndicat Mixte dans lequel le niveau relatif de mobilisation du prêt à taux zéro été le plus faible, particulièrement dans le neuf.

Si déficit migratoire il y a chez les jeunes, ce n'est pas le cas ensuite. Au-delà de 40 ans, et particulièrement entre 60 et 75 ans, ceux qui sont venus s'installer dans la Communauté de communes de l'Abbevillois sont plus nombreux que ceux qui sont partis. Le marché du logement dans l'Abbevillois, par ses niveaux de prix et les produits offerts, paraît assez adapté à une seconde accession, notamment à un âge où on cherche à se rapprocher des services.

La conséquence de ce profil migratoire est une **accélération du vieillissement de la population** au-delà de sa tendance naturelle. En 2010, l'indice de jeunesse ⁽¹⁾ était faible = 0,94 contre 1,11 dans la Somme et 1,06 en France. Il avait sa contrepartie dans les EPCI voisins : indice jeunesse = 1,19 dans le Vimeu Vert, 1,14 dans le Haut-Clocher ou 1,11 dans le canton de Nouvion.

De même, le poids des petits ménages augmentait avec une taille moyenne de 2,20 personnes par ménage (Abbeville : 2,13), contre 2,33 dans la Somme et le Pays et 2,26 en France métropolitaine.

Éviter de prolonger un déséquilibre de la structure démographique qui peut peser à terme sur la qualité de la vie sociale, mais aussi sur la rentabilité des équipements, constitue sans doute **un des enjeux des politiques futures de l'habitat**.

(1) Moins de 20 ans / plus de 60 ans.

Diagnostic logement

Parc de logements	1982		1990		1999		2010		2011	
	eff	%	eff	%	eff	%	eff	%	eff	%
résidences principales RP	10 631	88,8	11 140	89,5	12 288	92	13 553	90,8	13 615	90,4
résd. Second + lgt occasionnels RS L	395	3,3	471	3,8	306	2,3	332	2,2	324	2,2
logements vacants L	942	7,9	842	6,8	757	5,7	1 036	6,9	1 127	7,5
total logements	11 968	100	12 453	100	13 351	100	14 921	100	15 060	100

sources: INSEE RP 82-90-99-2010-2011

Statut d'occupation	1999	%	2010	%	3 Vallées 2010	Variation 1999-2010	%	3 Vallées 1999-2010
Propriétaire	6 191	50,4%	6 819	50,3%	68,0%	628	10,1%	14,5%
Locataire, dont :	5 672	46,2%	6 450	47,6%	29,6%	778	13,7%	16,3%
-Locataire non HLM	2 642	21,5%	3 064	22,6%	19,3%	422	16,0%	16,8%
-Locataire HLM	3 030	24,7%	3 386	25,0%	10,3%	356	11,8%	15,2%
Logés gratuitement	425	3,5%	283	2,1%	2,4%	-142	-33,3%	-46,1%

Source : INSEE RP 99-10

Variation des logements	var. 90-99	dt cons. neuve	dt parc existant(1°)	var. 99-08	dt cons. neuve	dt parc existant(1)	3 Vallées 1999-2008	
							Dt CN	dt parc exist.
Résidences principales	1 148	731	417	1 270	921	349	4 350	37
Résidences secondaires et logt occasion	-165	24	-189	-13	15	-28	2 086	258
Logements vacants	-85	23	-108	89	34	56	201	274
Total logements	898	778	120	1 347	970	377	6 637	570
		87%	15%		72%	39%	92%	8%

Source : INSEE RP 90-99-08

Données non disponibles dans les recensements suivants

(1) si négatif : renouvellement (démolition, changement d'usage ou regroupement) ;

si positif : réutilisation en logements de locaux d'activité ou division

Diagnostic - 1.3 Logement, structure du parc :

« Une propriété occupante qui se développe moins vite que dans le Pays »

Le parc de logement de la Communauté de communes était composé, pour l'essentiel, de résidences principales. À la différence des EPCI du littoral, **l'effectif de résidences secondaires est très restreint** (y compris dans les communes de la couronne) et il a tendance à diminuer. Dans la ville centre, on ne constate pas non plus de poussée des logements occasionnels, comme dans certaines agglomérations où quelques activités spécifiques attirent des résidents à temps partiel (« célibataires géographiques »).

La vacance dans le parc de logement était modérée (7,5% en 2011), comme dans le département, mais un peu plus que dans le Pays (5,7%). Ce taux était un peu plus élevé à Abbeville (8,2%), avec la présence d'un parc locatif important qui engendrait, comme à Amiens (Taux = 7,9%), un socle de vacance de rotation conséquent. Dans les deux cas, et par rapport aux valeurs de référence habituelles dans des communes de cette taille, ces taux étaient le signe d'un marché locatif probablement assez tendu.

La structure de la vacance était assez révélatrice de cette situation. L'analyse du fichier de taxe d'habitation (cf. ci-dessous) montrait que la vacance affectait, plus qu'ailleurs, des logements de bonne qualité (41 % dans les valeurs locatives les plus hautes contre 25 % dans les Trois Vallées) et pour des périodes assez courtes (54 % vacantes depuis moins d'un an contre 40 %). On était dans une forte proportion face à une vacance de rotation dans le jeu normal du marché.

Les logements vides, qu'une politique publique un peu incitative pouvait contribuer à remettre en location, étaient très minoritaires et sans doute pas beaucoup plus d'une centaine.

Contrairement au reste du Pays, les **résidences principales n'étaient pas occupées majoritairement par des propriétaires**. Ces derniers représentaient à peine plus de 50 % des résidents principaux (Pays : 68,0%) et leur proportion stagnait.

En 2010, on décomptait quasiment autant de locataires (6 450) que de propriétaires occupants (6 820). Entre 1999 et 2010, c'est la fraction du parc qui avait augmenté le plus rapidement avec près de 800 logements supplémentaires (contre 630 en propriété occupante), un peu plus à l'initiative d'investisseurs privés, que de bailleurs HLM.

On notera que cet investissement locatif s'est opéré autant dans le neuf que dans l'ancien :

- acquisitions - améliorations HLM ;
- reprise en locatif de logements préalablement occupés par des propriétaires occupants ;
- dans le privé, division éventuelle de grands en petits logements.

De fait, entre 1999 et 2010, l'investissement locatif neuf en défiscalisation est resté assez limité (une grosse centaine de logements au maximum).

Confort des résidences principales	1999		2010		3 Vallées 2010
	eff.	%	eff.	%	%
Sans confort (1)	875	7,1%	583	4,3%	4,7%
Tout confort	11 413	92,9%	12 969	95,7%	95,3%

Source : INSEE RP 99-10

(1) Sans confort : RP sans SDB avec baignoire ou douche

Bilan des logements subventionnés Anah 2006-2009 (4 années) – Source Anah -DDTM

Caractéristiques de la vacance - fichiers TH 01-01-2010

	CC de l'Abbevillois	Pays des Trois Vallées
Type de propriétaire		
Propriétaire privé	87,5%	92,7%
Propriétaire public	12,5%	7,3%
Type de logement		
Maison	51,5%	63,8%
Appartement	48,5%	36,2%
Distribution des logements privés par valeur locative au Pays		
< 1er quartile	20,3%	24,8%
1er quartile à médiane	20,3%	24,7%
médiane à 3ème quartile	18,6%	25,3%
> 3ème quartile	40,8%	25,1%
Durée de la vacance		
moins d'un an	53,8%	40,3%
1 à 2 ans	23,9%	22,7%
3 ans et plus	22,3%	36,9%
Origine géographique des propriétaires privés		
EPCI	48,4%	43,5%
Reste Pays	18,0%	10,8%
Reste Somme	7,8%	9,3%
Autre	25,8%	36,4%

Territoire	lgt subventionnés PO et PB Anah		dont lgt intermédiaires	dont lgt conventionnés (y compris très sociaux)		dont lgt conventionnés	dont lgt conventionnés très sociaux	dont lgt indignes ou très dégradés		dont lgt indignes	dont lgt très dégradés
	nb	% / lgt non HLM avt 1990		nb	nb			% / LP avt 1990	nb		
CC de l'Abbevillois	209	2,1%		9	0,3%	1	8	4	0,8%		4
dont Abbeville	167	2,3%		9	0,4%	1	8	3	0,7%		3
Pays des Trois Vallées	829	1,7%	6	55	0,7%	2	53	26	1,1%	15	11

Données Parc Privé Potentiellement Indigne – Source : FILOCOM 2010 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah (dernières données disponibles)

indicateurs PPPI	CC de l'Abbevillois	Somme
nb de PPPI 2010	988	14705
part de PPPI dans les RP non HLM	9,6%	7,1%
part de PPPI cat cadastrales 7 et 8	49,7%	
part de PPPI PO	37,3%	46,0%
part de PPPI LP	58,6%	47,8%
part de PPPI pers de ref 60 ans ou +	31,1%	36,3%

NB Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est constitué de ces logements de qualité médiocre (Catégorie cadastrale 6), voire très médiocre (Catégories cadastrales 7 & 8) et occupés par des ménages avec de très faibles ressources et qui ont de fortes chances de ne pas avoir été améliorés.

Diagnostic - 1.3 Logement, parc ancien : « Un parc privé qui contient encore une fraction minoritaire mais non négligeable de logements médiocres »

Le parc de logement de la Communauté de communes est assez ancien : 73 % des logements du parc privé datent d'avant 1975 (69 % pour la Somme) et 43 % d'avant 1949 (45 % pour la Somme). Le parc public est un peu plus récent : seulement 49 % de logements datent d'avant 1975. L'habitat de la ville centre était encore plus ancien, avec près de 4 logements sur 5 datant d'avant 1975 chez les propriétaires privés.

Malgré cela, **le confort des logements s'est amélioré**, avec un effectif sans confort sanitaire en baisse de 33 % entre 1999 et 2010, et qui ne représentait plus qu'une partie assez limitée du patrimoine résidentiel (moins de 4,5 %, exclusivement dans le parc privé, un taux équivalent à celui de la Somme).

Cette **amélioration résulte**, pour partie, du **processus normal de renouvellement du bâti**, qui voit disparaître progressivement le parc le plus vétuste, mal entretenu et dévalorisé. Mais, elle résulte aussi de **l'action des propriétaires** qui, soit à l'occasion d'une **acquisition-amélioration** (80 % de l'accession avec un prêt à taux zéro se faisait dans le parc existant avant la réforme de 2012), soit d'un **investissement locatif**, modernisent leurs logements.

Pour accélérer le processus, réduire les problèmes de mal logement et améliorer l'attractivité des parties anciennes des communes, des dispositifs de soutien aux propriétaires ont été mis en place par les collectivités locales. Au cours des années 1980-90, 3 OPAH ont été engagées par la ville d'Abbeville sur ses quartiers anciens avec le concours de l'Anah, de la Région et du Département. Plus récemment, 3 OPAH intercommunales ont été réalisées par la Communauté avec les mêmes concours (1998-2001 St Gilles; 1998-2003 communes rurales; 2003-2005: nord et nord-est).

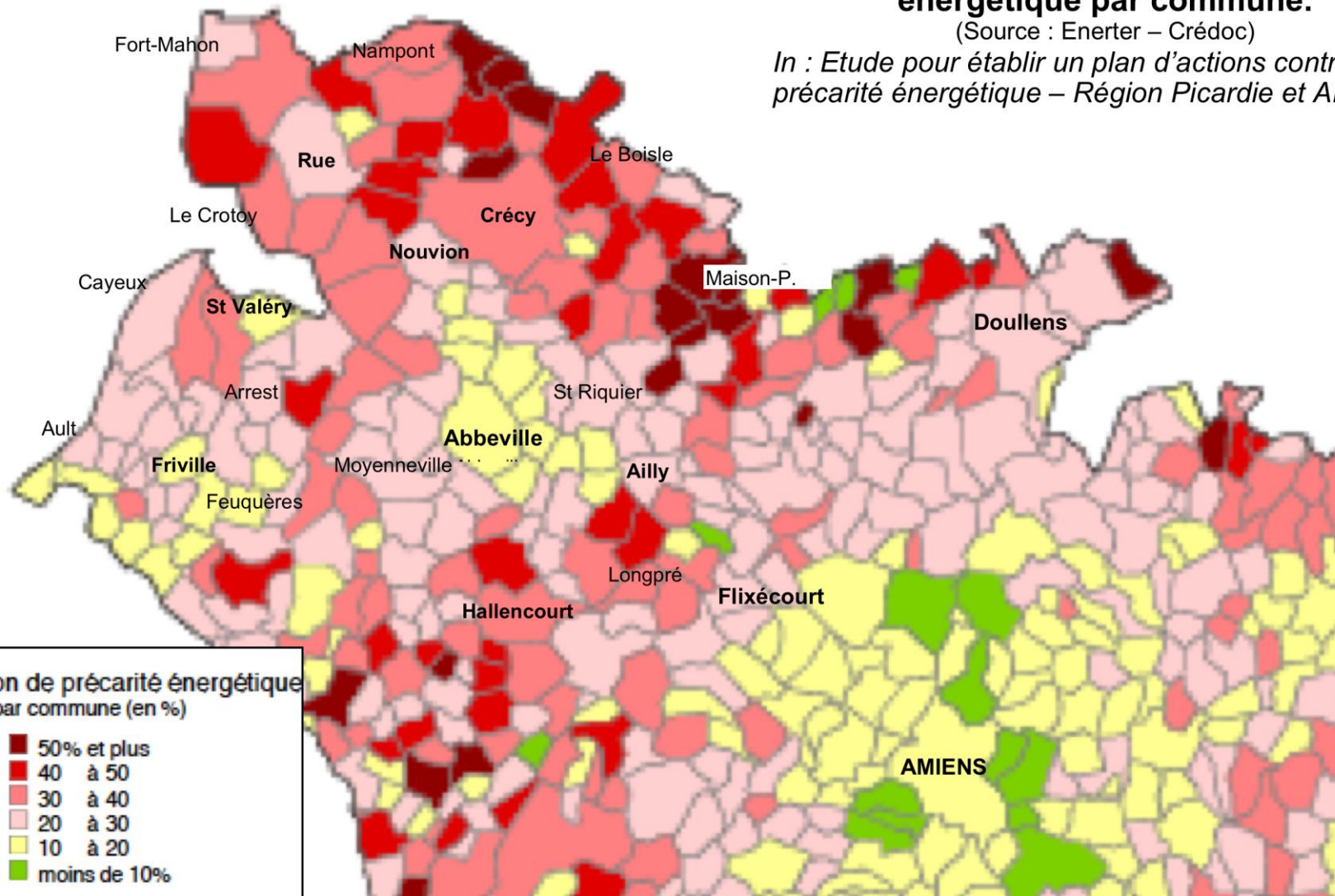
Ces **différentes opérations** ont permis d'enclencher une **dynamique assez forte** avec, entre 2006 et 2009 pour l'essentiel après la fin de l'OPAH, plus d'une cinquantaine de logements ayant bénéficié d'une aide de l'Anah, soit un rythme relatif supérieur à celui de l'ensemble du Syndicat Mixte Baie de Somme Trois Vallées. Un tiers des logements concernés étaient locatifs (un peu moins de 20/an). Deux tiers étaient occupés par des propriétaires occupants modestes. Dans les locatifs, la part de ceux qui avaient bénéficié d'une restructuration assez complète, avec conventionnement du loyer à la sortie au niveau du parc social, était faible : moins d'une dizaine sur la centaine améliorée. La plupart de ces conventionnements avaient été réalisés dans le cadre du programme social thématique départemental (PST), avec l'objectif de développer un parc d'insertion pour l'accueil de ménages très défavorisés.

Cette dynamique n'a pas permis de réduire partout le noyau dur du parc vétuste et dégradés. En 2011, 988 logements sont encore considérés comme potentiellement indignes sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Abbevillois (source : Anah-PPPI); 936 en 2013 (dernière données à ce jour). La fréquence de ces situations était plutôt plus grande dans l'Abbevillois que dans le reste du pays Baie de Somme - Trois Vallées. Elles concernaient, en outre, plus souvent des locataires et des ménages jeunes. C'est ce constat, que l'enquête auprès des communes en 2012 a encore confirmé, qui avait conduit la Communauté à mettre en place de 2009 à 2011 une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Part des ménages en situation de précarité énergétique par commune.

(Source : Enerter – Crédoc)

In : Etude pour établir un plan d'actions contre la précarité énergétique – Région Picardie et ADEME



Diagnostic - 1.3 Logement, parc ancien : « Une préoccupation croissante, la qualité thermique et énergétique du parc »

Comme indiqué précédemment, le parc de logement de la Communauté de communes est assez ancien. Il n'a pas bénéficié comme les logements plus récents des normes qui se sont progressivement imposés dans la construction du logement.

Comme ailleurs dans le département, la question de la qualité énergétique du parc existant et des ses conséquences sur la qualité de vie des ménages modestes, commence à se poser avec plus d'acuité.

L'Abbevillois n'est pas le territoire du pays le plus exposé au regard de cette problématique. Dans la ville centre, le parc HLM très présent a fait l'objet de travaux d'amélioration thermique. Les travaux pour les derniers ensembles encore peu performants sont prévus dans la durée du PLH (les Bouleaux).

En périphérie, le parc est assez récent, construit en grande partie après les premières réglementations thermiques.

Cependant, en volume, l'Abbevillois reste un des principaux territoires de Baie de Somme - Trois Vallées concernés par la lutte contre la précarité énergétique, et en particulier le parc locatif privé de la ville centre.

Nombre de ménages potentiellement en précarité énergétique (1)

INSEE 2008 (2)	Résidences principales (3)	Nb menages PE	nb_personnes dans ménages	Taux de ménages PE
CC de l'Abbevillois	13558	2539	6593	19%
CC Authie-Maye	7201	2420	6515	34%
CC de la Baie de Somme Sud	5270	1400	3735	27%
CC du Canton de Nouvion en Ponthieu	3232	873	2425	27%
CC du Haut Clocher	2955	835	2314	28%
CC de la Région d'Hallencourt	3449	1084	3060	31%
CC du Vimeu Industriel	7264	1321	3682	18%
CC du Vimeu Vert	2162	590	1591	27%
Trois Vallées	45091	11061	29915	25%
Somme	236 113	47 185	124 362	20%

Source : Enerter - Crédoc - In : *Etude d'un plan d'actions contre la précarité énergétique - Région Picardie et ADEME.*

- (1) Les ménages en précarité énergétique sont ceux qui devraient consacrer plus de 10% de leur revenu au chauffage dans des conditions normales de chauffage (19°). Le calcul des consommations se fait de manière théorique en fonction de l'âge du parc, du caractère collectif ou individuel, de l'énergie utilisée, et de la taille du logement.
- (2) L'INSEE ne donne plus l'âge du parc depuis 2008. Pour cela, la base ENERTER est calée sur cette date.
- (3) La base ENERTER n'a pu calculer les consommations théoriques que pour 95% des ménages. Le nombre de ménages ou résidences principales utilisées ici pour calculer le taux est celui du recensement.

La dynamique du parc

Utilisation de la Construction neuve (CN)	1990-1999		1999-2008		2007-2013	
	nb lgt	par an	nb lgt	par an	nb lgt	par an
logements construits (CN)	778	86	970	108	404	67
pour compenser:						
1- le renouvellement	-120	-13	-377	-42	-477	-80
2 la variation des RS et LO	-165	-18	-13	-1	-12	-2
3- la variation des LV	-85	-9	89	10	242	40
4- le desserement	929	103	1444	160	393	66
POINT MORT (1)	559	62	1144	127	146	24
CN disponible pour l'accroissement de la population (=CN- point mort)	219	24	-174	-19	258	43
indice de construction neuve (2)		2,82		3,49		1,8

si positif = besoin
si négatif= offre

Source : INSEE RP 90-99-08

(1) Nombre théorique de logements permettant de conserver le même niveau de population (valeur absolue de 1 + 2 + 3 + 4)

(2) Construction neuve annuelle moyenne rapportée à la population moyenne de la période (pour mille habitants)

Indice de CN entre 2007-2013		
somme	picardie	France entière
4,62	3,92	6,84

NB Depuis 2008, l'Insee n'enquête plus sur l'âge du parc. Il n'est donc plus possible de calculer certains éléments d'utilisation de la construction neuve, et notamment un des plus importants d'entre eux, le renouvellement.

Construction neuve annuelle	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne 2007- 2013
Logements commencés	218	62	82	22	29	36	31	69
dont résidences principales	98,6%	96,8%	100,0%	100,0%	96,6%	97,8%	96,7%	98,4%
dont résidences secondaires	1,4%	3,2%	0,0%	0,0%	3,4%	2,2%	3,3%	1,6%

Depuis 20 ans, l'Abbevillois est un territoire où l'on construit peu. Que ce soit de 1990 à 1999 (2,82 logt pour 1000 hab.), ou de 1999 à 2009 (3,49 logt pour 1 000 hab.) ou encore de 2007 à 2013 (1,8 lgt pour 1000 hab), le rythme annuel de construction rapporté à la population (indice de construction neuve) a été très inférieur à la moyenne nationale (5,7, 5,8 et 6,84 ^{logt}/00 hab.), et même à celle de la région Picarde réputée comme peu "productive" (3,9 ^{logt}/00h. Sur la dernière période). Ce rythme est encore plus faible sur les dernières années avec un indice de construction de 1,8 lgt pour 1000 hab à l'échelle de la Communauté de Communes.

La pression démographique sur les besoins en logement a été plus forte. Mais, elle s'est reportée vers les territoires voisins plus actifs en matière de construction :

- CC Ht-Clocher : ICN 1999-2009 = 5,6 ^{logt}/00h, CC Vimeu vert = 7,2 ^{logt}/00h, CC R. d'Hallencourt = 4,9 ^{logt}/00h, CC Nouvion = 7,6 ^{logt}/00h.

Dans la Communauté, cette construction a été très faible à Abbeville (2,8 ^{logt}/00h,) et guère plus importante dans les autres communes (4,8 ^{logt}/00h en moy.), n'atteignant des taux proches de ceux des communautés voisines qu'à Cambron et Yonval.

Ce déficit de construction neuve a été en partie compensé par une forte mobilisation du parc existant. Dans les années 1990, le parc de résidences secondaires, déjà très faible, s'est réduit au profit de résidences principales. Il a désormais un niveau résiduel.

Comme on l'a vu, la vacance a diminué entre 1982 et 1999 (Tab p20) pour augmenter depuis 1999 (5,7%) , atteignant les 6,9% en 2010 et 7,5% en 2011. Entre 1999 et 2009, le parc existant a été offreur net de logements supplémentaires, les créations de logement par division ou transformation d'usage l'emportant sur les disparitions (= démolitions ou regroupements). Ces créations de logement dans le parc ont représenté la moitié de la production neuve. Ce processus est vertueux dans l'idée du développement durable, puisqu'il optimise l'utilisation de l'existant. Mais, dans le même temps, il est le signe d'une tension du marché. D'ores et déjà, plus les taux de vacance et de résidences secondaires baissent plus les gisements de restructuration du parc existant diminuent. C'est notamment le cas dans les communes périphériques.

Le développement nécessaire de l'offre repose donc à la fois sur la transformation de logements existants et sur la production neuve. Or, cette dernière n'a pas vraiment redémarré. Hormis en 2007 où elle a été forte à Abbeville avec des programmes collectifs privés (investissement locatif) et publics, cette production est restée à un niveau d'étiage plus récemment. Avec une moyenne d'environ 30 logements commencés, elle se serait même effondrée. Pour 2015, les perspectives sont plus encourageantes avec des projets de lotissement dans plusieurs communes et en 2016 la reconversion de la friche de la sucrerie à Abbeville.

Les besoins démographiques restent importants. La taille des ménages est toujours forte en Baie de Somme - 3Vallées (2,35 pers./ménage en 2009, 2,27 en France). Les besoins liés au desserrement sont significatifs. Pour l'Abbevillois, l'enjeu est que ce desserrement s'opère chez elle, en y conservant davantage de familles. En 2009, la Communauté était plus spécialisée dans l'accueil des petits ménages que le reste du Pays, avec une taille plus faible de ménage sur notre territoire (2,21) et en diminution plus rapide.

Evolution du nombre de Prêts à taux zéro (PTZ)

		2005	2006	2007	2008	2010	Moyenne 2005-2010	2012
CC de l'Abbevillois	Nbre PTZ	70	73	59	59	79	68	15
	en 0/00 h. (1)	2,3	2,4	1,9	1,9	2,6	2,2	0,5
	dont neuf	43%	22%	17%	16%	20%	24%	100%
Pays Trois Vallées	en 0/00 h. (1)	3,2	3,9	3,5	3,7	3,7	3,6	1,3
	dont neuf	51%	43%	40%	35%	33%	40%	100%
Somme	en 0/00 h. (1)	2,8	3,5	3,4	3,5	4,1	3,5	1,1
	dont neuf	42%	38%	33%	31%	32%	35%	100%

Source : SGFGAS via DREAL Picardie

(1) En nombre de PTZ pour 1000 h.

NB Les données 2009 n'ont pas été obtenues. L'année 2011 n'a pas été exploitée, car l'obtention d'un PTZ n'étant plus soumise à plafond de ressources, les résultats ne sont pas comparables. En 2012, le bénéfice du PTZ a été limité au neuf et à la vente de HLM aux occupants.

Données allocataires CAF locataires privés

	var 02-08 en points	2008	3 Vallées 2008
Taux d'allocataires logements chez les loc. privés		44,8%	43,8%
Taux d'effort alloc. Parc locatif privé	4,7	24,8%	22,0%

Part des ménages sous le seuil de pauvreté

	2007	3 Vallées 2007
Total ménages	23,6%	20,5%
dont propriétaires occupants	9,8%	13,2%
dont locataires privés	29,0%	31,2%
dont locataires HLM ou SEM	48,3%	47,4%

Source : Filocom 2007-MEEDDM d'après DGFIP

Prix moyen d'une maison ancienne de 4 pièces (Perval 2013)

	Montant	Ecart/ Moy Pays
Littoral Authie-Maye	155 000 €	43%
Reste Authie-Maye	89 000 €	-18%
Baie de Somme Sud	115 000 €	6%
UU Abbeville	117 000 €	8%
Reste CC Abbevillois	103 000 €	-5%
CC vimeu Industriel	108 000 €	0%
CC Vimeu vert	71 000 €	-34%
CC Région d'Hallencourt	86 000 €	-21%
CC Haut Clocher	71 000 €	-34%
CC Canton de Nouvion	109 000 €	1%
Trois Vallées	112 000 €	
Somme	116 000 €	

Source : Perval

Diagnostic - 1.3 Logement, marché du logement : « Une tension du marché qui n'est pas Départementale (petits logements essentiellement), grâce au déport sur les EPCI voisins »

S'y ajoutent les besoins liés à un développement économique encouragé par la Communauté. Avec le vieillissement et son impact sur le taux d'actifs, plus de croissance démographique sera nécessaire pour la même progression d'emplois.

Le déficit de construction neuve a contribué à entretenir une certaine tension du marché.

En matière d'accèsion, la capacité à s'éloigner de la ville centre pour trouver des biens compétitifs a limité la hausse des prix.

Ceci étant, le **marché du neuf ou du pavillon récent** est désormais **inaccessible**, dans des conditions normales de financement, à près **des 2/3 des ménages du territoire**. La présence d'un parc ancien de facture modeste en nombre important (maisons « abbevilloises ») maintient toutefois une capacité d'accèsion pour des ménages à revenu intermédiaire (à partir de 85 % des plafonds HLM).

Il n'empêche que la fraction sociale de l'accèsion, que recouvrait en grande partie le financement en prêt à taux zéro, (du moins jusqu'en 2010), a été beaucoup moins présente dans l'Abbevillois que dans le reste du Pays (presque deux fois moins en terme relatif). Avec, en conséquence, un bien moins grand développement de la propriété occupante (+ 7,5% contre + 12,4%).

L'évolution de l'offre locative privée a été plus dynamique. Entre 1999 et 2009, le locatif privé se serait accru de 350 logements selon l'INSEE, presque autant que le parc HLM. Encore récemment (2008-2009), la ville centre a bénéficié d'opérations de promotion en collectif vendues en grande partie en investissement locatif (Cf. par exemple la résidence De Vlaminck d'Ackéris).

Ce développement de l'offre n'a pas suffi à détendre un marché dont les loyers restent relativement élevés, en particulier dans les petits logements (pas très éloignés de ceux d'Amiens). Hors la clientèle locative est assez modeste. 45 % d'entre elle est bénéficiaire d'une aide au logement (ce qui veut dire moins de 1600 € de salaire mensuel pour un couple).

Abbevillois - Capacité d'accèsion - Ménage 4 personnes.

Situation 2011	Prix d'achat TTC hors frais	Revenu mensuel nécessaire (1)	en % des plafonds HLM	% des ménages avec revenu supérieur
Maison "abbevilloise"	139 000 €	3 050 €	89%	47%
Pavillon récent	210 000 €	3 600 €	105%	37%
Maison neuve BBC	237 000 €	3 850 €	112%	32%

(1) 10 % de fonds propres, emprunt 20 ans, 1/3 d'endettement.

Niveau des loyers en 2011

	T2	T3	T4
Loyer de marché	11,00 €/m ²	9,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Loyer intermédiaire (PLS)	8,00 €/m ²	7,35 €/m ²	7,15 €/m ²
Loyer social (HLM - PLUS)	5,85 €/m ²	5,40 €/m ²	5,20 €/m ²
Pour comparaison : CA Amiens	12,40 €/m ²	9,30 €/m ²	8,30 €/m ²

Sources : Clameur avec vérification agences.

30 % était sous le seuil de pauvreté. La conséquence est un taux d'effort moyen élevé (24,5%) pour ces ménages très modestes. Et un parc vétuste, voire indigne, certes désormais limité, mais toujours utilisé.

Le parc communal était peu développé, contrairement à ce que l'on peut trouver dans d'autres EPCI. Il rassemblait une vingtaine de logements, plutôt grands (anciens logements d'instituteur), et majoritairement occupé (un vacant), avec pour la plupart un loyer social ou intermédiaire. Il y avait peu de perspectives de développement de ce parc (Source : enquête communale 2012).

Offre et demandes HLM

Données marché HLM	Abbevillois	3V	80
Logements au 01/01/2013	3 719	5 248	37 875
<i>dont logements très sociaux</i>	2,5%	4,2%	3,5%
Densité HLM*	27,4%	11,5%	15,8%
Départs 2012 en % parc (Mobilité)	10,0%	10,2%	10,3%
Vacance totale 1/1/13 (en % parc)	2,7%	2,2%	3,2%
Demandes HLM au 1-01- 2006	1 399	1 786	12 750
<i>Demandes 2006 / attributions 2005</i>	3,3	3,7	3,5
Demandes HLM au 1-01-2014	1236	1 920	13 199
<i>Demandes 2014 / attributions 2013</i>	3,5	3,8	3,3

Source : EPLS 2013 - ORDLS 2006 et 2014 - INSEE 2010 Logt. au 01/01/2013 /ménages en 2010

NB La comparaison 2014/2006 est à prendre avec prudence

Communes avec parc locatif au 1^{er} janvier 2013

Source EPLS - INSEE

Territoires	Pop. 2011	Logements 1er jv 2009	Logements 1er jv 2013	Logt pour 1000 hab
Abbeville	24 104	3 474	3 696	153 /00 h.
Cambron	732	15	15	20 /00 h.
Épagne-Épagnette	578	1	1	2 /00 h.
Vauchelles-les-Quesnoy	853	7	7	8 /00 h.
CC de l'Abbevillois	30 724	3 497	3 719	121 /00 h.
CC Authie - Maye	17 302	89	223	13 /00 h.
CC Baie de Somme Sud	12 121	112	107	9 /00 h.
CC Hall + Nouvion +HC	25 056	334	399	16 /00 h.
CC du Vimeu Industriel	17 924	643	799	45 /00 h.

Territoires	Nb demandes 1-01- 2014	Intensité demande (1)	Ddes satisfaites 2013 en % du parc	Pression demande(2)
CC de l'Abbevillois	1236	40,2 /00 h.	9,4%	3,5
CC Authie - Maye	148	8,6 /00 h.	17,5%	3,8
CC Baie de Somme Sud	71	5,9 /00 h.	10,3%	6,5
CC de la R. d'Hallencourt	33	3,7 /00 h.	8,2%	3,0
CC du C. de Nouvion	51	6,2 /00 h.	5,3%	7,3
CC du Haut Clocher	61	7,9 /00 h.	10,4%	4,4
CC du Vimeu Industriel	320	17,9 /00 h.	11,3%	3,6
Baie de Somme 3 V.	1920	17,7 /00 h.	10,0%	3,7
<i>Somme hors CA Amiens</i>	5248	13,3 /00 h.	10,2%	3,5
Picardie	40967	21,4 /00 h.	10,6%	2,8
CA Amiens Métropole	7951	45,3 /00 h.	10,9%	3,2

Source : URH pour la demande et EPLS pour le parc et les attributions.

(1) Demandes 2014 / 1000 h. 2011 (2) Ddes au 1-01-2014 / attributions 2013.

Structure du parc HLM

Territoires	Nombre de logement	% collectifs en 2009	Ancienneté du parc en 2013					
			avant 1950	1950-1969	1970-1989	1990-2005	2006-2009	2010-2012
CC de l'Abbevillois	3 719	75%	0%	22%	51%	17%	6%	5%
CC Authie - Maye	223	23%	1%	0%	2%	32%	39%	26%
CC Baie de Somme Sud	107	44%	0%	0%	26%	24%	50%	0%
CC de la R. d'Hallencourt	134	21%	0%	0%	70%	12%	13%	4%
CC du C. de Nouvion	131	23%	0%	8%	23%	60%	6%	4%
CC du Haut Clocher	134	17%	2%	0%	28%	43%	18%	9%
CC du Vimeu Industriel	800	48%	0%	26%	30%	23%	4%	17%
CC du Vimeu Vert	1	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Baie de Somme 3 V.	5 249	64%	0%	20%	44%	20%	8%	8%
<i>Somme</i>	37 875	74%	7%	25%	44%	15%	6%	4%
Picardie	139 962	79%	5%	25%	43%	23%		4%

Source : DREAL - EPLS

Diagnostic - 1.3 Logement, parc HLM : « Un parc HLM fortement concentré à Abbeville, un bon fonctionnement essentiel à l'amortissement des difficultés sociales »

Au 1er janvier 2013, on comptait plus de **3 700 logements locatifs sociaux** dans l'Abbeillois, soit **27,5 % des résidences principales**, un taux bien supérieur à la moyenne de la Somme et encore plus à celle du Pays. Ce taux atteignait 33,5 % à Abbeville qui accueillait 99 % du parc de la Communauté et 70 % de celui du Pays. Hors Abbeville, 3 communes bénéficiaient de locatifs aidés : Cambron (15), Vauchelles (7), et Epagne-Epagnette (1).

Ce parc HLM était principalement la propriété d'un organisme, l'**Office public d'habitat d'Abbeville (ODA)** qui, à lui seul, en possédait **93,5 %** (3265 logements dans la Communauté). Les autres organismes présents étaient la Société immobilière picarde - 175 logements, dont 7 à Vauchelles -, et l'OPH du département (OPSOM) - 18 logements, dont 15 à Cambron -.

Le parc HLM du territoire est **plutôt ancien** - 60 % de logements de plus de 35 ans, contre 27% dans le reste du Pays et 56% dans la Somme- **et collectif** - 68 % d'appartements contre 46% dans le reste du Pays et 73 % dans la Somme - . Notons que les deux opérations de Cambron et Vauchelles sont pour la première un ensemble mixte collectif / individuel du début des années 1990, pour la seconde des individuels de 2007.

Le parc HLM ancien et collectif était concentré dans trois grands quartiers d'Abbeville :

- L'Espérance : 250 logements du début des années 1960 ;
- Le secteur Soleil Levant - Bouleaux (route de Doullens), 800 logements dont l'essentiel en collectif des années 1965-1970 (650 logt.) ;
- La ZAC des Provinces : 1000 logements dont 860 des années 1975-1980.

L'Espérance et les Provinces sont classés en zone de redynamisation urbaine (ZRU), le Soleil Levant simplement en zone urbaine sensible (ZUS) et identifié comme quartier prioritaire du NPRRU.

Ce parc est dans l'ensemble **en bon état**. Quasiment tous les logements ont bénéficié d'une première intervention en PALULOS dans les années 1980 /1990 (dernière opération les LOPOFA de la rue du Moulin Quignon en 2008). Le quartier des Provinces a fait l'objet d'une réhabilitation lourde (13 000 € /logt) de 2006 à 2010 (2/3 des logt. d'avant 1980 traités avec une forte intervention sur l'isolation thermique). Grâce à un financement exceptionnel : 45 % de subventions (Région 25 %) et de dégrèvement fiscaux (TFPB), fort autofinancement de l'ODA, ..., l'opération a pu être faite sans augmentation de loyer, ce qui en fait un patrimoine assez stratégique dans un contexte de précarisation de l'occupation.

Les priorités de l'ODA sont désormais l'**Espérance** (250 logt en étiquette E, climat social dégradé, dossier ANRU en cours) et 3 à 4 petits groupes assez anciens, avec une occupation stable et âgée mais des logements techniquement obsolètes (≈ 150 logt.). A moyen terme, le secteur Soleil Levant - Bouleaux mériterait une amélioration thermique.

Le marché locatif social reste modérément tendu. La mobilité est plutôt faible pour un parc essentiellement collectif (≈ 10 % en moyenne en 2012). Le rapport demandes en stock/ attribution (2,9) est proche de celui du Pays (3,1) et de la Somme (3,2), et un peu supérieur au niveau d'équilibre, (≈ 2). Malgré les livraisons récentes (≈ 200 logements mis sur le marché de 2009 à 2013), il a plutôt augmenté au cours des dernières années.

La vacance est encore réduite. Début 2013, on comptait 100 logements inoccupés dans les HLM de l'Abbeillois, y compris les logements en vacance de courte durée, soit 2,7 % du parc total.

Selon l'ODA, la vacance structurelle (≈ 50 logt.) concernait principalement les logements T4 en étage dans des quartiers stigmatisés comme l'Espérance. Aux Provinces, la réhabilitation a permis de réduire les difficultés de location.

Elle ne remet pas en cause la volonté du principal organisme, l'ODA, de poursuivre de manière raisonnable le développement de son parc, y compris dans les communes périphériques, où il estime faible le risque locatif : ≈ 50 logt./an dans le Pays Baie de Somme - Trois Vallées à court terme, mais beaucoup moins à moyen terme, ≈ 25 /an, en raison de la mobilisation croissante de fonds propres dans les opérations.

Structure par âge et évolution annuelle de la population âgée

-Source INSEE RP 1999 – 2009

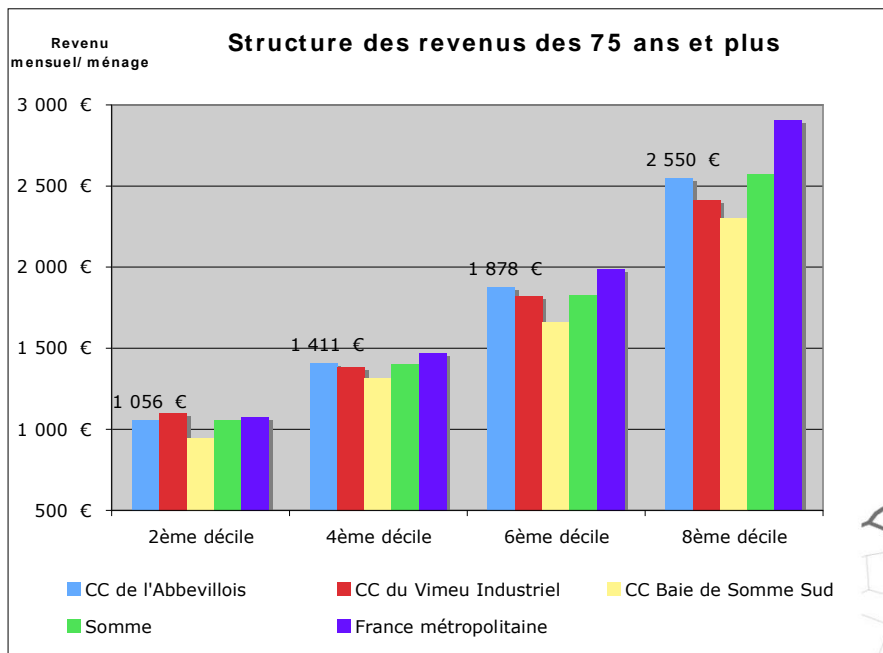
Territoire	Part en 2009			Var 1999-2009	
	60 ans et plus	75 ans et plus	85 ans et plus	60 ans et plus	75 ans et plus
CC de l'Abbevillois	24,3%	10,2%	2,6%	1,9%	4,0%
CC Authie - Maye	29,5%	12,2%	3,3%	0,7%	2,4%
CC Baie de Somme Sud	30,7%	12,7%	3,6%	1,7%	3,2%
CC de la Région d'Hallencourt	23,6%	8,8%	2,1%	1,0%	2,8%
CC de L'Auxillois	32,8%	12,1%	3,4%	2,3%	6,7%
CC du Canton de Nouvion en Ponthieu	22,6%	8,9%	1,8%	1,0%	3,7%
CC du Haut Clocher	22,8%	9,3%	2,5%	0,7%	1,4%
CC du Vimeu Industriel	24,0%	8,7%	1,9%	1,4%	2,7%
CC du Vimeu Vert	20,6%	8,0%	1,8%	-0,1%	1,0%
<i>Pays des Trois Vallées</i>	25,3%	10,2%	2,6%	1,3%	3,0%
<i>Département de la Somme</i>	21,9%	8,5%	2,2%	1,2%	2,7%

Structure de l'offre d'hébergement dédiée aux personnes vieillissantes en 2009

	75 ans et + en 2007 (Insee)	Nbre de places en établi.nt	Dont médica lisées	Dont habilitées aide sociale	% places /Pop de 75 ans et +
CC de l'Abbevillois	2 861	506	80,9%	93,9%	17,7%
CC Authie - Maye	2 061	355	69,6%	69,6%	17,2%
CC Baie de Somme Sud	1 504	267	97,8%	97,8%	17,8%
CC de la R. d'Hallencourt	769	0			0,0%
CC du C. de Nouvion	669	20	0,0%	0,0%	3,0%
CC du Haut Clocher	685	186	100,0%	100,0%	27,1%
CC du Vimeu Industriel	1 463	138	38,4%	95,2%	9,4%
CC du Vimeu Vert	450	0	0,0%	0,0%	0,0%
Pays des Trois Vallées	10 475	1 472	87,6%	92,3%	14,1%
Reste Somme	36 048	4 217	84,5%	85,6%	11,7%
Somme	46 523	5 689	85,3%	87,3%	12,2%

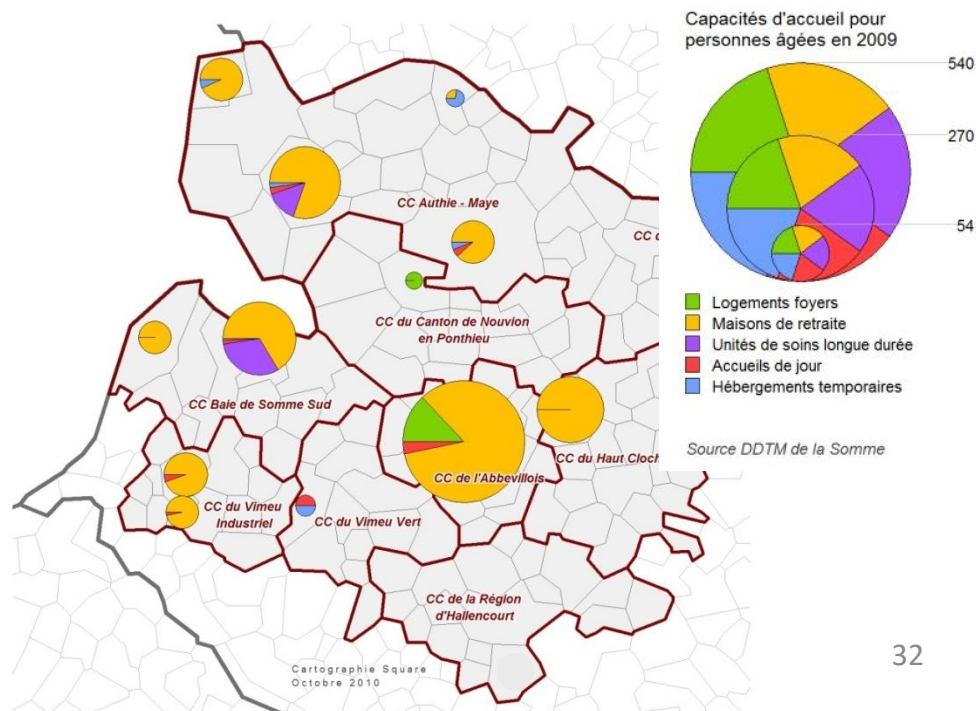
Source : Conseil général de la Somme

NB Inclus fermeture en 2013 de la Maison de retraite Rose de Picardie à Abbeville.



Square - décembre 2015

Communauté de
Projet de prc



Diagnostic - 1.4 Populations spécifiques : personnes âgées et handicapées

« Des besoins spécifiques qui vont augmenter en raison de l'attractivité du territoire sur les personnes âgées et handicapées »

L'Abbeillois n'est pas le territoire le plus âgé de Baie de Somme - Trois Vallées. Baie de Somme Sud et Authie-Maye ont des proportions de personnes âgées plus de 60 ans plus élevées ($\approx 29\%$). De fait, le territoire de la Communauté avait sur ce plan un profil assez proche de celui du département. Ceci étant, **sa population âgée**, et particulièrement la plus âgée (> 75 ans), **augmentait beaucoup plus rapidement** que dans le reste de la Somme en raison d'un **apport migratoire très significatif**. Au sein de la Communauté, c'est la commune centre, Abbeville, qui bénéficie principalement de cet apport. Deux facteurs expliquent cette attractivité.

Le premier est la présence d'une **offre d'hébergement importante** avec :

- l'EHPAD de l'hôpital (356 places)
- un EHPAD privé, Notre-Dame de France (80 places)
- le foyer-logement de la rue Dumont (79 logements) .

Avec un taux de 18 places pour 100 personnes de plus de 75 ans, **la Communauté de communes de l'Abbeillois bénéficiait d'un niveau d'équipement bien supérieur à la moyenne départementale** ($\sim 12\%$). Mais, les hébergements d'Abbeville ont une aire de recrutement qui dépasse les limites communautaires et s'étend sur les communautés voisines pas ou peu équipées, comme le Vimeu Vert, le canton de Nouvion, la région d'Hallencourt, voire le Vimeu industriel. Calculé à cette échelle, le taux d'équipement du territoire est conforme à la moyenne départementale.

Le deuxième facteur est la **combinaison d'une offre de services abondante** (commerces, services à la personne, offre de santé, etc.) et **d'une structure de parc un peu plus adaptée** à une population vieillissante (33 % de collectifs contre 12 % dans le reste du Pays).

Dans le schéma «gérontologique» 2007-2011, **l'Abbeillois n'était pas considéré comme un secteur prioritaire** pour le développement des capacités d'hébergement pour personnes âgées, contrairement au Vimeu, par exemple. De fait, si la pression sur les places médicalisées reste forte, les structures non médicalisées, comme le foyer-logement de la rue Dumont, peinent un peu à se remplir. Ceci étant, on sait que le nombre de personnes âgées va augmenter plus vite que la population totale. Une étude récente du ministère de la Cohésion sociale évalue à 35 % l'augmentation de la dépendance d'ici à 2030. Localement, l'accroissement pourrait être plus fort si les apports migratoires se confirment.

A moyen terme, **l'Abbeillois devra remonter dans l'ordre des priorités du département**. C'est une réflexion qui devra être conduite avec les territoires voisins.

Pour l'instant, le seul projet en cours porte sur une structure non médicalisée de type « résidence pour seniors » près de la Gare (~ 100 logt.).

Ce type de résidences peut constituer un palliatif à un parc de logements très minoritairement adapté à la perte d'autonomie des occupants. À Abbeville, l'habitat individuel est principalement composé de maisonnettes à étage. Quant aux collectifs, ce sont essentiellement des petits immeubles R+2 / R+3 sans ascenseur. En 1999 (1), à Abbeville, moins de 16 % des logements collectifs étaient desservis par un ascenseur (~ 700). Dans le parc HLM, sur les 244 immeubles collectifs, 10 disposaient d'un ascenseur dont deux tours R+7 aux Provinces.

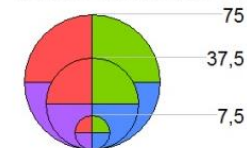
(1) Données non disponibles dans le nouveau recensement.

Les capacités d'hébergement pour les adultes handicapés

	Accueils de jour	Foyers de vie	Foyers d'hébergement	Services de suite	Total général
Abbeville	13		38		51
Cayeux-sur-Mer		35	28	12	75
Chépy		15	21		36
Longpré-les-Corps-Saints			8	20	28
Pendé	37				37
Total Trois Vallées	50	50	95	32	227

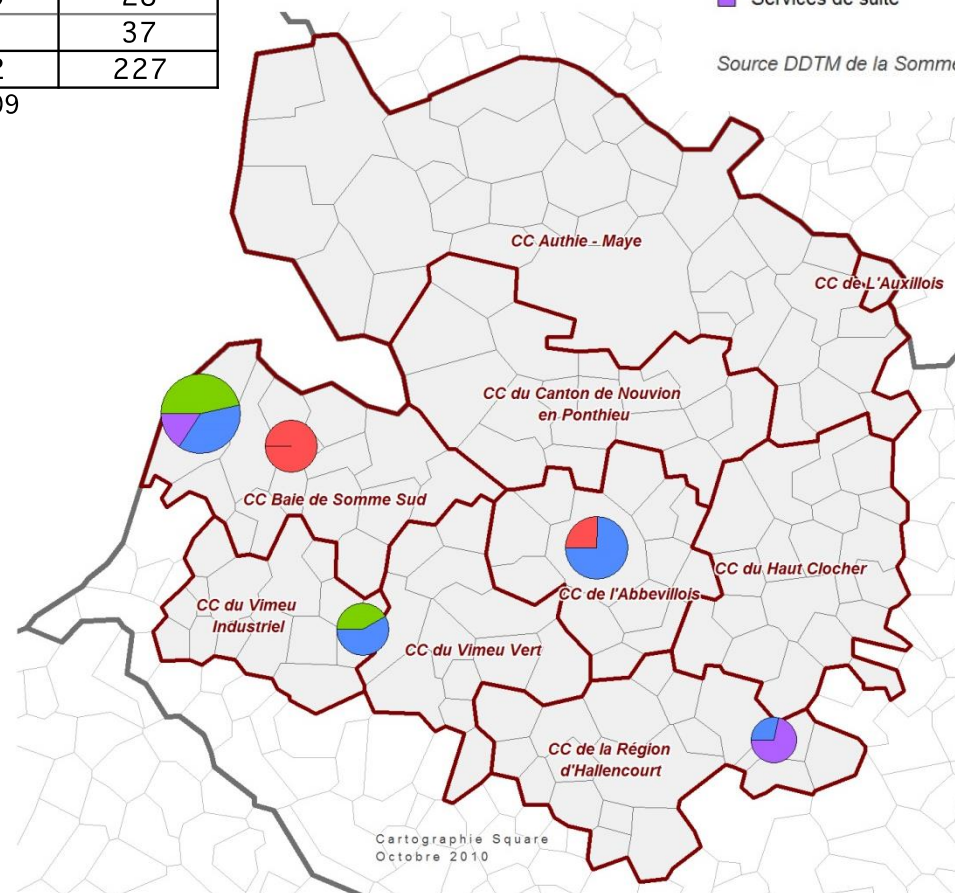
Source : Conseil général 2009

Capacités d'accueil pour adultes handicapés en 2009



■ Accueils de jour
■ Foyers de vie
■ Foyers d'hébergement
■ Services de suite

Source DDTM de la Somme



Cartographie Square
Octobre 2010

Diagnostic - 1.4 Populations spécifiques : personnes âgées et handicapées (2)

« Des enjeux d'adaptation du parc tant privé que public importants »

Les résidences « seniors » s'adressent à une clientèle plutôt aisée. Les charges sont élevées avec des prestations de surveillance et d'entretien obligatoires, sans compter l'amortissement des locaux collectifs (restaurant, salles d'animation, etc.). En 2009, le revenu médian par unité de consommation des ménages âgés de l'Abbeillois (75 ans et +) était dans la moyenne de la Somme, mais inférieur de 3 % à celui de la France. C'était un des secteurs les plus aisés du Pays. Pourtant, on estime à moins d'1/3 le nombre de ménages âgés capables d'intégrer ce type de résidence (≈ 600 à 700). Sachant que 5 % des ménages de plus de 75 ans sont intéressés par une offre résidentielle dédiée, ce n'est pas la seule clientèle locale qui pourra assurer l'occupation d'une unité de 100 logements. En outre, le recentrage des aides à l'investissement locatif vers les marchés les plus tendus (zones A et B1) risque de rendre la commercialisation du programme plus compliquée. C'est manifestement une opération qui a plus de pertinence à l'échelle du Pays, voire de la région, qu'à l'échelle de la Communauté.

La question de l'adaptation de l'offre de logement existante à la perte d'autonomie d'une part grandissante des habitants va donc se poser de manière de plus en plus aiguë. Elle rejoint celle de la prise en compte du handicap dans l'offre de logement. Depuis la loi « handicap » de février 2005, la production neuve en collectif doit intégrer cette préoccupation. La montée en régime de cette offre adaptable neuve va être lente. La satisfaction des besoins en la matière vont reposer encore longtemps sur le parc existant.

En 2013 (source recensement), **67 % des ménages dont le chef de ménage avait plus de 60 ans étaient propriétaires** ; 46% d'entre eux (~ 1700) avaient des revenus suffisamment bas pour être éligibles aux aides de l'Anah(1). Ces ménages ne pourront rester chez eux en vieillissant faute d'un habitat offrant les conditions sanitaires d'un maintien à domicile. Il existe des dégrèvements fiscaux qui permettent aux ménages un peu aisés de prendre en charge l'adaptation de leur habitat. Les plus modestes doivent être aidés. De **2014 à 2015, l'Anah a financé 5 interventions en adaptation chez des propriétaires occupants âgés. Maintenir ce rythme est un objectif minimum** pour atteindre un niveau d'adaptation du parc significatif. Avec 10 dossiers par an, ce sera à peine le quart des besoins potentiels qui sera pris en compte. Et on n'intègre pas ici les besoins liés au handicap(2) . Or, ceux-ci sont d'autant plus importants que la pénurie de structures d'accueil, notamment pour les handicaps lourds, contraint les familles à garder les personnes handicapées avec elles.

Le développement de l'offre adaptable, aussi bien par rapport à la perte d'autonomie que par rapport aux handicaps, doit devenir une préoccupation d'autant plus grande que l'Abbeillois, comme on l'a déjà évoqué, n'offre par une typologie de bâti particulièrement appropriée. Cela vaut pour le parc HLM qui est appelé à jouer un rôle particulièrement important dans l'accueil des personnes en perte d'autonomie et handicapées. 58 % des locataires de plus de 60 ans occupaient un logement locatif aidé. Les études que nous avons pu réaliser sur la mobilité résidentielle des personnes âgées montrent que c'est plutôt après 75 ans qu'elles changent de logement, davantage vers le locatif que vers la propriété occupante, Compte tenu de ressources qui se concentrent dans les niveaux moyens (moins de « pauvres », mais aussi moins de « riches » que dans l'ensemble des ménages), elles sont plus souvent candidates à une HLM qu'à un logement privé. Les personnes handicapées autonomes vivent en grande partie des minima sociaux. Or, comme on l'a déjà l'évoqué, **la structure du parc HLM paraît mal préparée à faire face à une telle demande**, malgré les efforts déjà engagés par les bailleurs.

(1)En 2011, 1 050 € pour une personne seule, 1 550 € pour un couple. En juin 2013, les plafonds ont été revus fortement à la hausse : une personne = 1 680 €, couple = 2 460 €

(2)En France, 3 % des 15-64 ans ont une reconnaissance administrative d'un handicap. Appliqué à l'Abbeillois, cela représente environ 600 personnes.

Mode de cohabitation et activité des jeunes - Source INSEE RP 2007

	CC de l'Abbeillois	Pays des Trois Vallées	Département de la Somme	Région Picardie
Partie des jeunes hors domicile parental				
15-19 ans	50,5%	33,4%	48,5%	40,1%
20-24 ans	56,6%	47,7%	58,4%	52,9%
Partie des jeunes actifs				
15-19 ans	21,2%	23,3%	20,0%	21,0%
20-24 ans	72,8%	77,4%	65,8%	73,1%
Partie des jeunes élèves, étudiants, stagiaires non rémun.				
15-19 ans	73,6%	72,1%	76,1%	75,1%
20-24 ans	15,4%	13,8%	27,5%	19,9%

Evolution de la population de jeunes

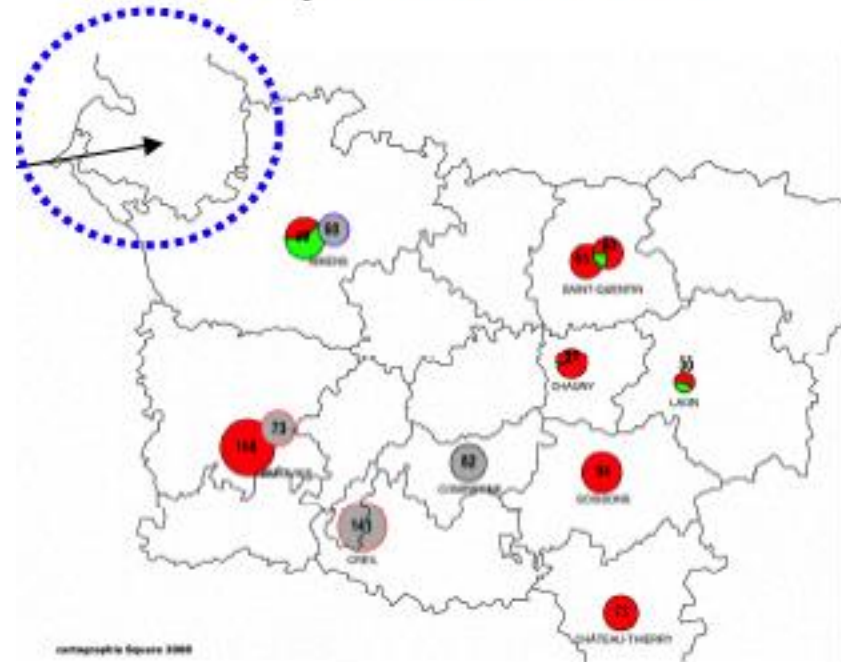
	15-29 ans 1999	% dans pop totale	15-29 ans 2007	% dans pop totale	Variation annuelle pop jeunes	Variation annuelle pop totale
Abbeville	5 433	22,1%	4 708	19,5%	-1,8%	-0,2%
CC Abbeillois	6 561	21,2%	5 673	18,4%	-1,8%	-0,1%
CC Authie - Maye	2 882	17,2%	2 547	14,6%	-1,5%	0,5%
CC Baie de Somme Sud	2 036	17,3%	1 863	15,1%	-1,1%	0,5%
CC Hallencourt	1 479	18,3%	1 324	15,2%	-1,4%	0,9%
CC Nouvion en P.	1 385	18,6%	1 280	15,8%	-1,0%	1,1%
CC Haut Clocher	1 326	18,8%	1 186	15,5%	-1,4%	1,1%
CC Vimeu Industriel	3 321	18,7%	3 065	17,2%	-1,0%	0,1%
CC Vimeu Vert	915	17,7%	939	17,1%	0,3%	0,8%
Pays des Trois Vallées	19 937	19,0%	17 892	16,5%	-1,3%	0,4%
Reste de la Somme hors Amiens	81 284	19,4%	73 611	17,1%	-1,2%	0,3%

Source : INSEE - Recensements

Chômage	1999	2010	var 99-09	3 Vallées 2010	Somme 2010
Nombre de chômeurs	2 600	2 547	-2,0%	-8,2%	-5,2%
Taux de chômage	18,8%	19,3%		13,8%	13,9%

Source : INSEE - RP 99-09

L'offre en Foyers de Jeunes Travailleurs en Picardie



cartographie Source 2008

- Places FJT en structure centralisée
- Places FJT en structure éclatée
- Places FJT en structure non renseignée

Part des ménages sous le seuil de pauvreté	2007	3 Vallées 2007
Total ménages	23,6%	20,5%
dont propriétaires occupants	9,8%	13,2%
dont locataires privés	29,0%	31,2%
dont locataires HLM ou SEM	48,3%	47,4%

Source : Filocom 2007-MEEDDM d'après DGFIP

Diagnostic - 1.4 Populations spécifiques : le logement des jeunes adultes.

« Une absence totale de structures d'hébergement temporaire »

Baie de Somme -Trois Vallées est un peu moins jeune que le reste de la Somme hors Amiens. Dans le Pays, l'Abbevillois, et surtout Abbeville, **abritait plus de jeunes que le reste du Pays**. Mais, la Communauté n'échappait pas à une **baisse des personnes de 15 à 29 ans**, dont la principale cause, le **déficit migratoire**, n'épargne en Picardie que les villes universitaires, Amiens et dans une moindre mesure, Compiègne et Beauvais.

Les jeunes qui restent dans le Pays sont, de fait, moins étudiants et donc un peu plus actifs que la moyenne picarde (77 % d'actifs entre 20 et 24 ans contre 73 % en Picardie et 66 % dans la Somme). Ils sont un peu moins au chômage et un peu moins en difficulté financière : 36 % des ménages dont la personne de référence a entre 18 et 25 ans, sous le seuil de pauvreté, contre 38 % en Picardie.

Bien que plus actifs et moins précaires que dans le reste de la région, **les jeunes du Pays vivent un peu plus longtemps chez leurs parents**. En 2007, entre 20 et 24 ans, ils étaient encore 52 % à y résider contre 42 % dans la Somme et 47 % en Picardie. Il y a des explications géographiques à ce résultat : les jeunes qui restent, ont leur famille à proximité de leur emploi. Mais, il y a **aussi des explications liées à la situation du logement**. Hors Abbeville, le parc HLM est rare et composé de grands logements. Les jeunes qui accèdent à une autonomie résidentielle doivent le faire massivement dans le privé. Avant 25 ans, ils ne sont que 15 % en HLM contre 26 % pour la Picardie. Faute de relais en hébergement temporaire (pas de FJT, par exemple), ils doivent attendre une situation stable pour accéder à l'autonomie. L'enquête réalisée auprès des jeunes pour l'Etude Régionale (1) montrait que l'accès au logement était jugé facile par 8 jeunes sur 10. En Picardie maritime, ils n'étaient que 6 sur 10 à s'exprimer ainsi.

La situation dans l'Abbevillois, du fait du rôle de la ville-centre, est un peu différente. Les jeunes d'Abbeville sont plus en difficulté que dans le reste du Pays. En 2007, le taux de chômage des jeunes y était de 15 % contre 13 % en Picardie (Insee). La part des jeunes autonomes sous le seuil de pauvreté était de 46 % à Abbeville. Pourtant, leur niveau d'autonomie – 57 % des 20-24 ans autonomes – rejoignait celui de la Somme. Le parc HLM est, bien sûr, beaucoup plus présent à Abbeville (32 % des résidences principales). Mais, avec seulement 18 % de T1 ou T2 (contre 25 % à Amiens), il peine à satisfaire la demande jeune. **Le parc locatif privé**, lui aussi beaucoup plus présent que dans le reste du Pays – 25 % de l'offre contre 18 % –, **assure de fait à 70 % l'accueil des jeunes**, grâce à une part plus grande de T1 / T2 (29 %). Les conséquences sont de deux ordres :

- **les ménages jeunes subissent des taux d'effort moyens bien supérieurs à ceux des autres locataires** : en 2006, pour les allocataires CAF, ce taux d'effort était de 14 % pour les moins de 25 ans, contre 7 % pour l'ensemble des allocataires ;
- ils étaient, en 2007, **deux fois plus nombreux qu'au niveau régional à vivre dans un logement classé encore en catégorie 7 ou 8** (2).

L'accès au logement des jeunes se fait, dans l'Abbevillois, mais dans de mauvaises conditions. Cette situation est peu acceptable pour les jeunes eux-mêmes. Elle l'est aussi pour le développement du territoire.

Renforcer la composante « petits logements » des HLM (en neuf et ancien), **inventer des dispositifs d'attribution adaptés à la mobilité des jeunes**, **traiter le parc privé vétuste** et créer de **l'hébergement temporaire** sont donc des enjeux à la fois sociaux et économiques pour la Communauté.

Cependant, **ces initiatives** répondront aux besoins des jeunes qui n'ont que des problèmes de faibles ressources et de précarité professionnelle, mais **pas des jeunes désinsérés**. En 2007, l'UDAUS (organisme de veille sociale) a accueilli 43 jeunes de l'Abbevillois (10 % des jeunes accueillis dans la Somme) ayant un besoin de relogement d'urgence suite, le plus souvent à des « crises » familiales. Faute de solutions suffisantes (7 logements d'urgence à Abbeville), ses permanents ont dû recourir à des nuitées d'hôtel ou à des relogements à Amiens.

(1) « Étude régionale sur le logement des jeunes », Square pour DREAL et région Picardie, mai 2009. (2) Les deux catégories fiscales regroupant les logements les plus dégradés.

Les difficultés de logement
dans les grands territoires de la Somme

		Picardie maritime	Grand Amiénois	Santerre, Haute- Somme
Données de cadrage	Population 2009	127 892	136 744	133 209
	% de logements sociaux	10%	18%	9%
	% de ménages < 30% des plafonds HLM	12,8%	12,7%	12,8%
	Rapport demandes /offre 2006	3,7	3,7	4,0
Indicateurs de difficultés		<i>Pour 1000 h.</i>	<i>Pour 1000 h.</i>	<i>Pour 1000 h.</i>
	Aides financières FSL 2008	6,3	12,9	6,4
	Mesures d'accompagnement social FSL	0,6	0,8	0,7
	NB d'impayés de loyers 2007 (CDAPL)	2,8	14,8	3,1
	Nb d'appel au 115 2008	2,3	7,9	1,4
	NB de nuitées d'hôtel 2008	25,2	125,4	12,8
	Nb de demandes sur contingent préfectoral 2008	1,1	14,2	0,5
Nb de saisines DALO 2008	0,1	1,0	0,3	

Source : PDALP 2009 - 2014

Diagnostic - 1.4 Populations spécifiques : les plus démunis

« Une situation satisfaisante, mais des maillons à compléter »

La Picardie maritime n'est pas le territoire de la Somme dans lequel les situations d'exclusion en matière d'habitat et les difficultés de maintien dans le logement sont les plus nombreuses. À partir d'une structure sociale et d'une présence de la précarité assez comparables à celles des deux autres grands territoires, les indicateurs de difficultés sont :

- bien moins importants que dans le Grand Amiénois, malgré une densité HLM inférieure de quasiment la moitié ;
- très proche de ceux du Santerre et de la Haute - Somme, malgré une pression immobilière plus forte avec la proximité du littoral.

Ceci étant, depuis 2008 et le point bas de chômage atteint à cette époque, la situation s'est dégradée plus vite dans la zone d'emploi d'Abbeville avec un taux de chômage en hausse de plus de 60% (3ième trimestre 2013) contre 45 % dans l'ensemble de la Somme et en France.

Au sein du Pays, l'Abbevillois apparaît toutefois comme un des secteurs où la concentration de la précarité et de la pauvreté est la plus forte. Cette concentration est largement liée à la présence en grand nombre de logements HLM qui jouent un rôle essentiel dans l'amortissement des difficultés sociales. En 2007, près d'un locataire sur deux était sous le seuil de pauvreté dans le parc HLM de l'Abbevillois.

Ceci étant, cette offre HLM ne suffit pas à accueillir tous les ménages pauvres, comme en témoigne le nombre élevé de ces ménages qui se trouvent encore dans le parc privé, avec comme conséquences :

- des **taux d'effort élevés** – près de 25 % en moyenne chez les allocataires de la CAF, en 2007 – ce qui signifie qu'ils sont nombreux à supporter des taux beaucoup plus importants ;
- un nombre significatif de locataires (500 en 2007) dans **des logements, sinon très dégradés (100 en 2007)**, du moins médiocres.

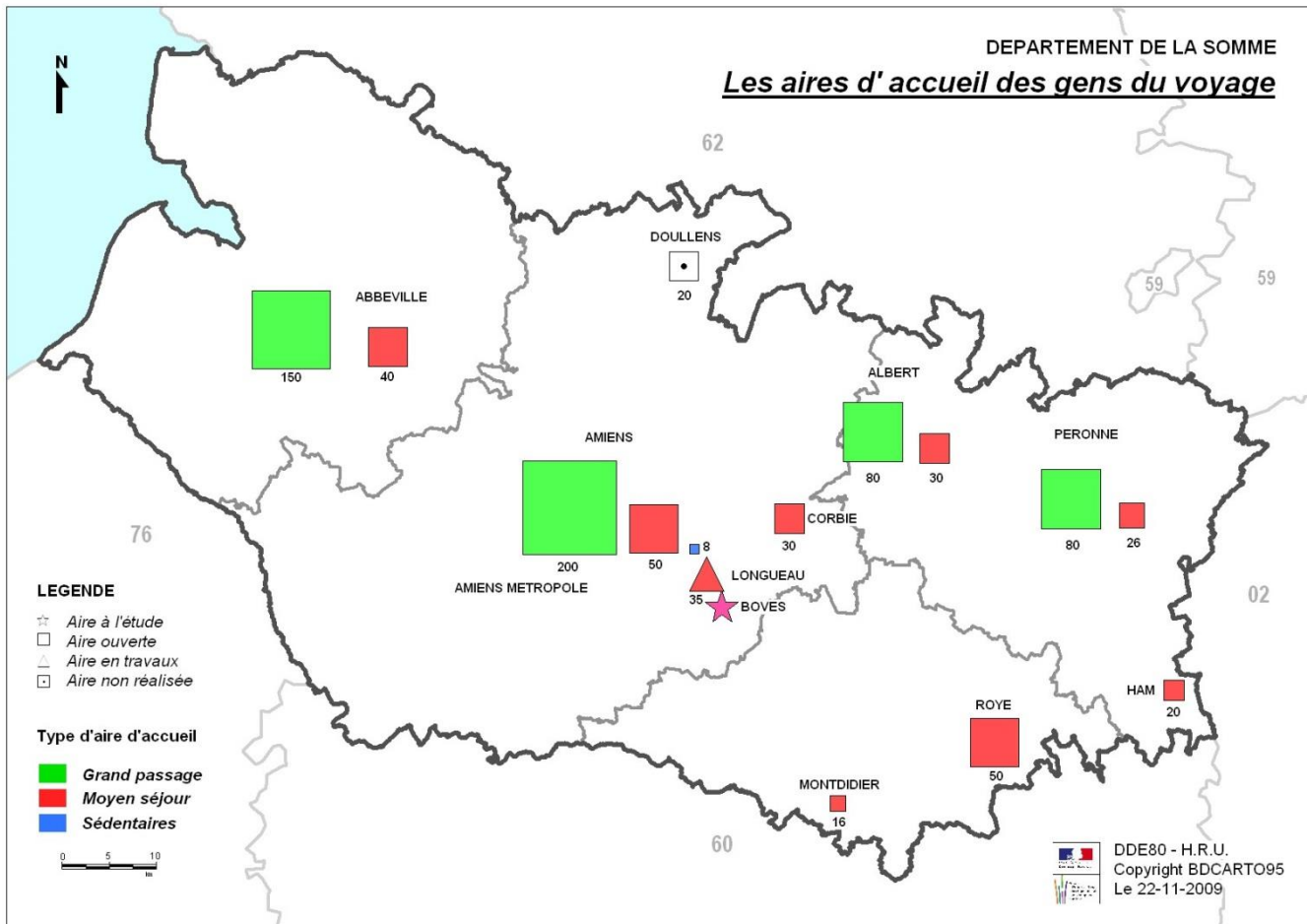
Il y a donc de réels enjeux, pour continuer à répondre de manière satisfaisante aux besoins des ménages pauvres :

- d'une part, **en poursuivant le développement du parc HLM à l'échelle de la Communauté de communes pour le substituer aux logements privés dégradés**. Ceci signifie qu'une part importante de cette offre nouvelle devra bénéficier de faibles loyers (logements de type PLA-I). Dans la période récente, cette offre à bas loyers a représenté près de 5 % de la production, ce qui constitue un ratio très insuffisant ;
- d'autre part, **en accélérant l'assainissement du parc privé** pour faire revenir dans la norme les logements encore « indignes ».

Face à ces difficultés d'accès au logement, qui semblent assez maîtrisables, les **moyens du territoire paraissent un peu sous - dimensionnés**. Il lui manque notamment certains maillons pour permettre à des personnes très éloignées du logement autonome à y parvenir. La mise en œuvre de ces moyens a été très largement déléguée à des associations. En matière de **logements d'urgence, seuls 7 logements** (UDAUS = 5, AGENA = 2) étaient disponibles. Ils étaient complétés, le cas échéant, par des nuitées d'hôtel mises à disposition par le CCAS d'Abbeville ou le Secours catholique. L'UDAUS, chargé du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) doit parfois réorienter les demandeurs vers Amiens (cf. également chapitre sur les jeunes). Pour la suite du parcours, les personnes peuvent être **relogées temporairement dans la trentaine de logements** que gère APREMIS (dont onze dans le parc de l'ODA). Là encore, tous les besoins ne sont pas satisfaits. Fin 2011, une douzaine de personnes ou de ménages étaient en attente. Dans l'hypothèse où une personne nécessite un accompagnement socio-éducatif, aucune solution n'est possible localement, et elle devra être orientée vers un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à Amiens.

Ceci étant, c'est dans ce dernier registre que les réflexions sont les plus avancées. **Un projet de Maisons Relais** est actuellement porté par l'ODA (maîtrise d'ouvrage) et l'association APREMIS (gestion). Il a le soutien des collectivités et un foncier, rue de Mautort, est désormais retenu.

La création d'une structure d'accueil d'urgence à Abbeville est également actée. Elle permet, avec 12 places, de renforcer les capacités en la matière, en un lieu unique plus adapté à la gestion d'une telle structure que l'offre diffuse actuelle.



gens du voyage

	occupation temporaire: nb séjours/an	durée séjour (jours)	nb de caravanes	localisation emplacement	occupation permanente	problèmes posés	sédentarisation
Mareuil-Caubert	2 à 3	12	2 à 3	terrain communal	oui, 1 à 8 caravanes	problèmes sanitaires	oui
Vauchelles-les-Queuxnoy	oui			plateau Morin	non	résolus	non
Caours					oui, terrain privé 2 caravanes	propreté, scolarisation, hygiène: niveau ni électricité	

Source: enquête par questionnaire auprès des communes

Diagnostic - 1.4 Populations spécifiques : gens du voyage « les objectifs du schéma départemental atteints »

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage** adopté en 2003 prévoyait, pour l'ouest du département, une **aire de moyen séjour** (40 places) et une **aire de grand passage** (150 places) à Abbeville. Rappelons que, dans les Trois Vallées, seule la commune d'Abbeville est tenue à des obligations réglementaires, obligations avec lesquelles elle est en conformité puisque **les deux équipements estimés nécessaires par le schéma sont en place**.

En 2011, les réflexions en cours pour la révision du nouveau schéma faisaient état de difficultés persistantes d'accueil des gens du voyage dans l'ouest de la Somme, notamment à l'occasion de grands déplacements. Mais, ces difficultés concernaient plutôt la partie sud de la Picardie maritime et, dans une moindre mesure, le littoral nord.

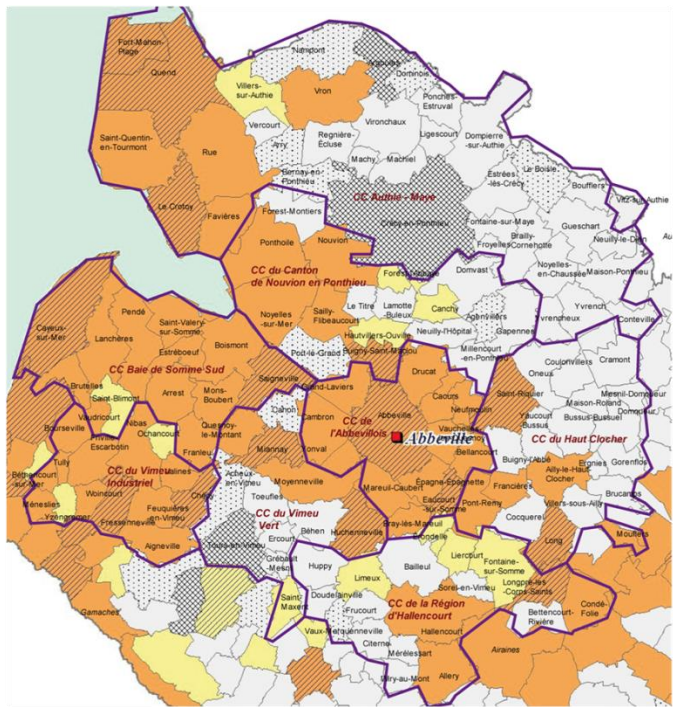
Pendant, dans l'Abbeillois, toutes les conditions d'une bonne intégration des gens du voyage ne sont pas réglées. Le fonctionnement de l'aire de moyen séjour d'Abbeville est perturbé par la sédentarisation de quelques familles.

Quelques communes signalaient, en 2009 (cf. questionnaires communaux), la présence de familles installées de manière plus ou moins réglementaire sur des terrains privés (parfois en zone inondable non constructible). Certaines d'entre elles étaient propriétaires. À Mareuil-Caubert, cela concernait 5 groupes familiaux et une cinquantaine de personnes. À Abbeville, plusieurs quartiers étaient concernés : Rouvroy, Sur-Somme, Route de Rouen, ...

L'enjeu est de parvenir à **améliorer l'intégration de ces familles sédentarisées** en leur facilitant la possibilité d'une installation réglementaire, tout en normalisant le fonctionnement de l'aide d'accueil, en séparant, autant que faire se peut, sédentaires et non sédentaires.

Les solutions sont plus faciles à mettre en œuvre pour les locataires avec la possibilité de les réinstaller sur ce qu'on appelle des « terrains familiaux » (subventionnés par l'État) que pour les propriétaires.

Etat des documents d'urbanisme - Source DDTM 02-2011, et enquête communes 2012 pour le tableau



Procédure en cours

- Elaboration PLU
- Elaboration Carte Communale
- Document en cours de révision

Documents en vigueur

- POS/PLU
- Carte Communale
- RNU

MAXIPLAN CPC (SIG) CTUR/REPT
Sources: IGN - Bd Carte DDTM 02-2011 CTUR 8 février 2011
Reproduction interdite

COMMUNES	document en vigueur	evolution en cours	pop 2011
ABBEVILLE	PLU	POS/PLU APPROUVE	24 104
BELLANCOURT	PLU	POS/PLU APPROUVE	499
BRAY LES MAREUIL	PLU	POS/PLU APPROUVE	253
CAMBRON	POS	POS/PLU APPROUVE	732
CAOURS	PLU	POS/PLU APPROUVE	607
DRUCAT	POS	POS/PLU APPROUVE	865
EAUCOUT SUR SOMME	POS	POS/PLU EN REVISION	411
EPAGNE EPAGNETTE	PLU	POS/PLU APPROUVE	578
GRAND LAVIERS	POS	POS/PLU APPROUVE	332
MAREUIL CAUBERT	POS	POS/PLU APPROUVE	897
NEUFMOULIN	POS	POS/PLU APPROUVE	353
VAUCHELLES LES QUESNOY	POS	POS/PLU APPROUVE	853
YONVAL	POS	POS/PLU APPROUVE	240

Opérations en cours ou prévues d'aménagement foncier

Opération en cours ou prévues d'aménagement foncier

COMMUNES	nom lotissement	date d'autorisation	type d'aménageur	nb de lots ou lgt prévus	nb lots vendus (mi2015)	nb lots disponibles (mi2015)	surfaces moyenne des parcelles	prix moyen
ABBEVILLE	la Bouvaque	2011	privé	32	15	17	650 à 1200m ²	90€/m ²
	sucrierie	2017	privé	200	/	/	collectifs	
BELLANCOURT	/							
BRAY LES MAREUIL	/							
CAMBRON	?	2016	ODA	9	/	/	400 à 650m ²	
CAOURS	rue des prés	2017	privé	12	/	/	800/1200m ²	
DRUCAT	lotissement AFU	2011	AFU	44			1000m ²	50€/m ²
EAUCOUT SUR SOMME	?	2018	privé	6			800m ²	
EPAGNE EPAGNETTE	/							
GRAND LAVIERS	les 4 arbres	2005	commune	43	37	9	1000m ²	55€/m ²
MAREUIL CAUBERT	/							
NEUFMOULIN	/							
VAUCHELLES LES QUESNOY	rue du Voroy		privé		8			
YONVAL	/							
total				346				

en rouge- projet

source- enquête communes 2015

Diagnostic - 1.5 Urbanisme et foncier : « des avancées vers un développement résidentiel mieux maîtrisé »

La volonté des communes d'intervenir sur la programmation du logement et le développement urbain est un peu plus affirmée dans la CC de l'Abbevillois que dans la plupart des autres EPCI du territoire.

En 2015, **toutes les communes sont couvertes par un document d'urbanisme**. Certes, une majorité de ces documents sont anciens et de type POS. Une seule commune (Eaucourt sur Somme) a engagée une démarche de révision.

Toutefois, **ces documents, y compris les PLU récents n'ont pas intégré toutes les possibilités et toutes les obligations que la réglementation** a introduites depuis quelques années. **L'approche environnementale de l'urbanisme** reste encore très **embryonnaire**. **L'utilisation d'orientations d'aménagement** et, a fortiori, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer la production de logements dans un sens plus social (encourager la mixité), plus environnemental (économiser l'espace) et plus qualitatif (favoriser l'unité et l'identité architecturales) est encore **peu développée**.

Au-delà des obligations réglementaires – les communes ont jusqu'à fin 2015 pour intégrer dans leur DU les obligations nées de la loi de 2010 dite « Grenelle 2 » –, il y a un enjeu pour le territoire à accélérer cette mise aux normes, pour dynamiser à la fois sur les plans quantitatif et qualitatif une construction neuve dont on a vu qu'elle a été insuffisante par le passé.

L'approche réglementaire, même révisée avec les nouveaux objectifs du code de l'urbanisme ne suffiront pas pour équilibrer cette production de logements, à la fois :

- au niveau spatial : il convient de **redonner davantage de poids à la dynamique de construction dans la ville - centre** ;
- et au niveau de la diversité de l'offre : **il est urgent de donner une place plus importante au volet social et familial de l'offre**.

La communauté de communes a choisi de se doter d'un PLU-I. La compétence a été prise au 19/11/2015.

Diagnostic - 1.5 Urbanisme et foncier (2)

« des avancées vers un développement résidentiel mieux maîtrisé »

La maîtrise publique du foncier et des processus d'aménagement est encore peu pratiquée dans la Communauté de communes.

Seules trois communes, Eaucourt, Epagne -Epagnette et Grand-Laviers, se sont dans les années passées engagées dans des opérations publiques d'aménagement foncier (lotissements communaux, en l'occurrence).

A ce jour, quelques communes **possèdent des réserves foncières** à moyen/long terme pour préparer le développement de son habitat. C'est le cas de:

- Cambron qui s'est lancée dans une opération publique avec l'ODA,
- Mareuil Caubert avec son foncier derrière l'école,
- Grand Laviers, avec un terrain disponible pour la 2^{ème} phase de son lotissement communal
- Drucat, qui avec des propriétaires privés s'est constitué en AFUL ayant pour but la réalisation d'un lotissement en 2 phases
- Caours qui dispose d'une petite réserve foncière (presbytère)
- Eaucourt sur Somme qui a récemment acquis un terrain de près de 8000m²

Diagnostic : CONCLUSIONS et ENJEUX

- **Conforter le rôle de l'Abbeillois en temps que pôle urbain structurant de la façade maritime** de la Somme (niveau des services urbains, qualité patrimoniale...).
- Stabiliser sa population, en visant un **solde migratoire équilibré**.
- **Diversifier l'offre de logement : accession abordable et familiale** à la propriété, produits « urbains » de qualité, locatif de qualité en neuf ou en ancien (micro-marché) et en terme de diversité de typologie
- **Diversifier l'offre de logement:** proposer d'avantage de logements de petites tailles
- Poursuivre un **développement modéré du parc locatif aidé**, en veillant à une meilleure répartition entre les quartiers et les communes (petites opérations).
- Achever la **réhabilitation et l'amélioration des performances thermiques du parc HLM existant**, avec la volonté de donner aux ménages très modestes qui l'occupent de manière majoritaire, les conditions d'une intégration sociale et urbaine non discriminante.
- A Abbeville, améliorer la **qualité et l'aspect du parc locatif privé** et en particulier sa qualité énergétique.
- **Traiter le noyau dur de logements inconfortables** voire insalubres dans le parc privé (% de « parc privé potentiellement indigne » supérieur aux valeurs du Département et du Pays).
- **Compléter l'offre en hébergement**, en direction notamment des **jeunes travailleurs** (FJT pour accompagner le développement économique) et des **ménages très défavorisés** (Maison relais, logements d'urgence, ...).
- **Anticiper sur les besoins liés à l'augmentation de la dépendance et à la prise en compte du handicap**, en agissant à court terme sur l'adaptation du parc existant, à plus long terme sur les capacités d'hébergement.

Et pour ceci :

- ⇒ Mettre en place une **programmation de logement ambitieuse**, diversifiée et coordonnée dans l'ensemble de la Communauté.
- ⇒ Se donner les moyens d'anticiper les besoins par une **politique réglementaire et foncière plus volontariste**.
- ⇒ Mutualiser les moyens des communes en **renforçant la capacité d'intervention de la Communauté** (pilotage, ingénierie, interventions financières, ..)

2. SCENARIOS et ORIENTATIONS

Les grandes variables et les objectifs du scénario retenu par EPCI

	Population			Nb de logements à construire par an entre 2016 et 2021					
	2010	2014 (1)	2020	Résidences principales (RP)				Résid. Second. (RS)	nb. total logement s / an
				Total RP	dt. locatif aidé	dt. accession sociale et abordable	dt. accession libre + locatif privé		
CC de l'Abbevillois	30 750	30 550	31 300	120	40	30	50	0	120
CC Authie-Maye	17 410	17 650	18 000	90	20	30	40	100	190
CC Baie de Somme Sud	12 306	12 500	12 850	70	15	25	30	50	120
CC Région d'Hallencourt	8 972	9 200	9 600	35	4	15	16	0	35
CC du Canton de Nouvion	8 258	8 450	8 800	40	5	15	20	0	40
CC du Haut Clocher	7 752	8 050	8 400	35	4	15	16	0	35
CC du Vimeu Industriel	17 930	18 000	18 350	90	25	35	30	0	90
CC du Vimeu Vert	5 613	5 700	5 850	25	2	15	8	0	25
Pays Baie de Somme Trois Vallées (2)	108 991	110 000	113 000	505	115	180	210	150	655
<i>Variation annuelle en %</i>	<i>0,35% /an</i>	<i>0,23% /an</i>	<i>0,45% /an</i>	<i>77%</i>	<i>23% des RP</i>	<i>36% des RP</i>	<i>42% des RP</i>	<i>23%</i>	<i>100%</i>

(1) Pop 2014 = estimation à partir de recensements 2010 et résultats construction neuve 2010-2013.

(2) Hors Vitz dans CC Auxillois

Extrait du porter à connaissance de l'Etat sur les objectifs en matière de production locative sociale (p. 25)

« Les orientations nationales recentrent les subventions directes de l'Etat sur les zones de tension des marchés de l'habitat. Dans la Somme, la zone tendue (Zone B2) porte sur la Métropole Amiénoise, qui cumule un retard en construction de logements sociaux et une demande accrue d'accès à un logement social. La zone C qui couvre le reste du département peut bénéficier de subvention de l'Etat en faveur du logement social dès lors que des besoins spécifiques sont avérés, les études de PLH sont donc l'occasion de montrer l'existence d'une tension particulière particulièrement dans les communes littorales et dans le Vimeu. Dans ce contexte, le développement du parc social du Pays des Trois Vallées doit être pensé non en terme de quantité mais en terme d'adaptation aux besoins spécifiques du territoire. La sur représentation des ménages modestes et très modestes doit conduire à engager une réflexion, dans le PLH, sur les produits à développer dans le logement social et sur les actions complémentaires à mener dans le parc privé (amélioration de la qualité des logements, loyers conventionnés).»

Scénario et orientations - 2.1 Rappel du scénario « Pays » retenu

« Un scénario mobilisateur, mais réaliste »

Les hypothèses

Le scénario retenu par élus, après en avoir envisagé les conditions de faisabilité, est un scénario de croissance.

Il repose sur les hypothèses suivantes:

Démographie

- Un solde naturel qui demeure négatif, en raison de la structure par âge de la population (- 300/an entre 2014 et 2020).
- Un solde migratoire qui conforte son redressement (+900 /an).

En conséquence, une légère accélération de l'augmentation de la population du Pays : **+ 0,45% / an en moyenne** sur la période 2014-2020, contre +0,35 % /an entre 1999 et 2010.

Economie

- Une légère baisse du taux d'activité, et donc du nombre d'actifs à population constante, compte tenu du vieillissement.
- Une légère augmentation de l'emploi (léger déclin de l'emploi industriel, compensé par l'augmentation de l'emploi tertiaire).
- Un chômage contenu, voire en légère baisse (9,7% en 2010).

Habitat

- augmentation de la vacance de logements (7,5% en 2011 contre 6% en 2006)
- Ralentissement du desserrement des ménages surtout dans les secteurs les plus âgés.
- Augmentation plus contrainte du nombre des résidences secondaires dans les communes littorales. Ailleurs, poursuite tendancielle de la baisse, sauf dans les secteurs comme la vallée de l'Authie.

NB Hors de ces secteurs, le développement du parc de résidences secondaires devrait se faire essentiellement par reprise de l'ancien.

Les objectifs de production

Décliné sur chacun des territoires en fonction de leurs spécificités, ce scénario se traduit par **un besoin d'environ 655 logements nouveaux par an à l'échelle du Pays.**

Résidences principales : 77 % (99-2010= 68%), soit **505 logt. /an** dont :

- locatif aidé : $\approx 23 \%$ des RP, =115 logt. /an (1)
- accession sociale et abordable : $\approx 36 \%$ des RP, = 180 logt. /an (2)
- accession + locatif libre : $\approx 42 \%$ des RP, = 210 logt. /an

(1) *L'objectif de production locative sociale inclut les acquisitions améliorations. Il a été estimé de façon à ramener le rapport demandes/offres (3,8 début 2011) à un niveau plus correct (≈ 3) pour retrouver des délais d'attente raisonnables. Il devrait permettre de gagner un point en six ans en terme de taux d'HLM (11,5% contre 10,5% en 2011) tout en restant très en dessous de la moyenne départementale (15 %).*

(2) *Estimation des Prêts à taux zéro en neuf entre 2005 et 2008 (Période de PTZ sous plafond de ressources) = 140 /an.*

Résidences secondaires : 23 %, 150 logt./an. (1999-2009=210/an)

Les objectifs des partenaires institutionnels

Le PDH de la Somme (Programme départemental de l'habitat)

Part du Pays Baie de Somme - 3 Vallées dans les objectifs de la Picardie maritime (en % de la population)

Total logements = 730

Logement locatif social = 175

dont 60 en acquisition - amélioration.

Les objectifs en matière de locatif social sont inférieurs à ceux du PDH qui souhaitait gagner deux points sur le pourcentage de HLM du territoire. Cet objectif tient compte de la capacité à faire des communes et des priorités de l'Etat réaffirmées dans le porter à connaissance (CF . Ci-joint).

Les objectifs démographiques par EPCI territoire en fonction de la stratégie résidentielle

	Population municipale 2010	Δ 10/90 /an	Δ 10/99 /an	PLH
Abbeville	24 155	0,08%	-0,15%	
Reste CC Abbevillois	6 595	-0,01%	0,29%	0,40%
CC Abbevillois	30 750	0,06%	-0,06%	
Unités urbaines Vimeu industriel ⁽¹⁾	13 279	-0,12%	-0,06%	
Reste Vimeu industriel	4 651	0,28%	0,59%	0,30%
Vimeu industriel	17 930	-0,02%	0,10%	
Littoral Baie de Somme sud ⁽²⁾	8 157	0,06%	0,43%	
Reste Baie de Somme sud	4 149	-0,03%	0,29%	0,45%
Baie de Somme sud	12 306	0,03%	0,38%	
Littoral Authie Maye	5 681	0,25%	0,27%	
Pôles Authie Maye (Rue, Vron, Crécy)	5 555	0,37%	0,29%	
Reste Authie Maye	6 174	0,16%	0,69%	0,35%
CC Authie Maye	17 410	0,25%	0,42%	
Littoral (Noyelles, Ponthoile)	1 387	0,31%	0,68%	
Pôles ⁽³⁾	7 898	0,26%	0,43%	
Reste	21 310	0,68%	1,09%	0,65%
4 EPCI à dominante rurale ⁽⁴⁾	30 595	0,55%	0,89%	
Baie de Somme - Trois Vallées ⁽⁵⁾	109 105	0,21%	0,35%	0,45%

NB L'absence de communes suffisamment équipées justifie d'être un peu moins ambitieux pour le Vimeu vert que pour les autres EPCI à dominante rurale, même si ce territoire continuera à bénéficier d'une certaine dynamique avec la présence d'un échangeur autoroutier et d'une zone d'activités en développement à côté.

CC de la Région d'Hallencourt	
CC du Canton de Nouvion e	0,70%
CC du Haut Clocher	
CC du Vimeu Vert	0,45%

(1) Unités urbaines des "3 F" (incluant Méneslies, Woincourt, Ysengremer) et de Bethencourt (incluant Tully).

(2) Boismont, Cayeux, Lanchères, Pendé, Saint Valery/Somme

(3) Ailly, Hallencourt, Longpré, Nouvion, Pont Rémy, Saint Riquier.

(4) Communautés de communes du Haut Clocher, du canton de Nouvion, de la région d'Hallencourt et du Vimeu vert.

(5) S'ajoute aux 8 EPCI, une commune de l'Auxillois, Vitz (114 h.)

Scénario et orientations - 2.1 Scénario Pays- la stratégie territoriale au niveau du Pays :«Stimuler la production de logement sur le littoral, dans les pôles urbains et les bourgs centres»

Depuis 1999, l'évolution démographique des Trois Vallées est redevenue positive. Mais, **au sein du Pays, deux types de communes ont bénéficié pleinement de cette amélioration :**

- les **communes littorales**, avec un solde migratoire très positif dans des tranches d'âges élevées (plus de 50 ans), et des difficultés d'accès au logement chez les actifs plus jeunes ;
- et les **communes autour des pôles urbains** qui, du fait de la rareté et des prix du foncier dans ces derniers, ont accueilli un nombre croissant de primo accédants (l'aire urbaine d'Abbeville s'est agrandie).

Compte tenu de l'évolution prévisible des coûts de transport et des exigences environnementales, **ce schéma n'est pas reproductible**. Le marché l'a d'ailleurs déjà intégré. La demande foncière s'est tassée dans les secteurs périurbains.

Les objectifs démographiques proposés dans cette étude de cadrage sont raisonnablement ambitieux. Ils tiennent compte des efforts de relance économique engagés, de la poursuite du développement de l'économie résidentielle (Tourisme, retraités) sur le littoral, et de la baisse tendancielle du taux d'activité liée au vieillissement (Plus de population à emploi constant).

L'enjeu est de redéployer cette croissance de manière plus équilibrée avec :

- **le maintien du développement résidentiel du littoral**, mais avec une part plus importante de l'offre tournée vers les jeunes actifs (Poursuite de l'équipement HLM, efforts pour l'accession sociale) ;
- Une relance de la **dynamique des pôles urbains** (Abbeville, « 3 F ») : enjeux de production foncière et d'accession abordable ;
- Un **infléchissement du rythme dans les secteurs à dominante rurale**, en y favorisant les communes équipées (Pôles ruraux) et/ou bien desservies par les transports en commun.

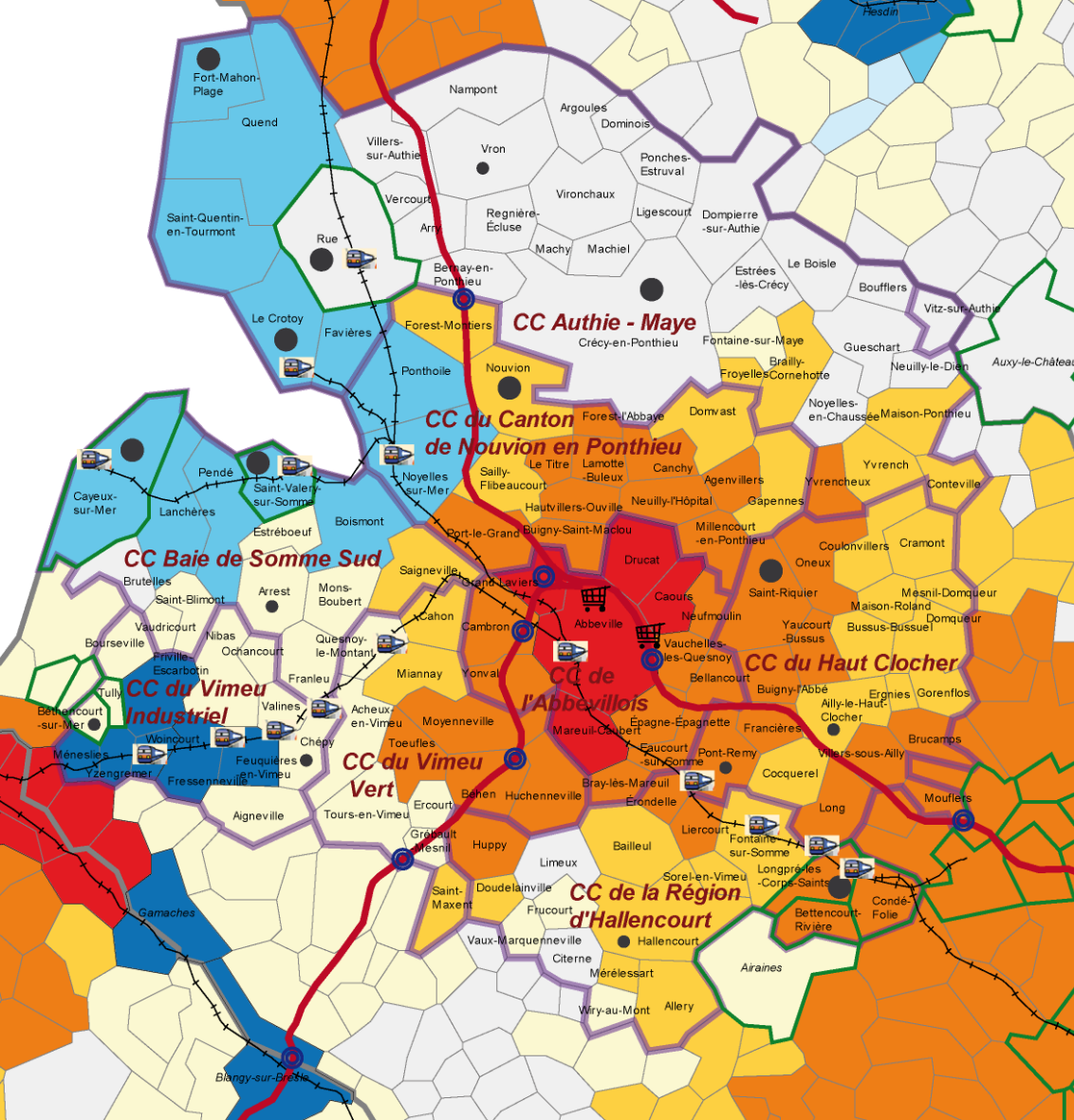
NB. La poursuite du développement littoral est probablement l'objectif le plus compliqué à mettre en œuvre, vu les contraintes environnementales pesant sur la plupart des communes (Cayeux, Le Crotoy, Fort - Mahon).

Cette stratégie de développement résidentiel privilégie la complémentarité entre les territoires : rétro littoral / littoral (Rôle du pôle de Rue pour répondre aux besoins en logement du littoral Nord), premières couronnes (proches des zones d'emplois et de commerces) /villes centres, ..

L'avenir du secteur à dominante rurale ne se joue pas partout de la même façon. Quelques communes bénéficient d'un bon niveau de desserte (Vallée de la Somme, lignes Abbeville – Le Tréport et Abbeville –Ault), d'autres de la proximité d'un petit pôle d'emplois (Hallencourt, Longpré, Vron...). La pérennité de la place du secteur rural passe par une réflexion sur l'accessibilité aux emplois (transports) et aux services (renforcement des pôles ruraux, "déterritorialisation" de la gestion des services).

NB Ce renforcement est en cours notamment dans les CC du Haut Clocher (Cf programme scolaire) ou du Canton de Nouvion.

Structure du territoire



Zonage des aires urbaines en 2010 - Source Insee
 Issu des données déplacements domicile travail du recensement 2008

- Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
- Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- Commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)
- Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
- Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- Autre commune multipolarisée
- Commune isolée hors influence des pôles

Autres zonages

- Commune d'une unité urbaine avec moins de 1500 emplois
- Commune littorale

Éléments structurant de l'organisation du Pays

- Présence d'un ou plusieurs équipements d'alimentation et fonctions médicales ou paramédicales
- Présence simultanément d'une part, soit d'un supermarché ou d'un hypermarché, ou à défaut, plusieurs types d'alimentation boulangerie, boucherie... et d'un magasin de droguerie, quincaillerie, outillage ou d'une grande surface non alimentaire, et d'autre part d'un café ou d'un restaurant, d'un point de vente de quotidiens, d'un bureau de tabac et d'un bureau de poste ou d'une agence postale.
- 🛒 Centre commercial, hypermarché
- 🚆 Desserte ferroviaire ou car plusieurs fois par jour

Scénario et orientations - 2.1 Scénario Pays - La répartition de l'offre sociale :

« Privilégier les secteurs tendus, notamment le littoral, les pôles urbains et ruraux et les communes équipées et desservies par les transports. Permettre un développement minimal ailleurs »

Dans la répartition proposée, l'Abbevillois accueille une forte part de l'offre sociale projetée (35%). C'est nécessaire pour continuer la diversification du parc de la commune centre. Mais, c'est beaucoup moins que la part de l'Abbevillois dans la production récente (54% de 2002 à 2008), et encore moins que son poids dans le parc HLM du Pays (72% en 2011).

Pour le reste, les territoires prioritaires sont ceux qui affichaient les déséquilibres les plus forts entre demandes et offres. En 2011 (dernières données disponibles), on comptait, dans les CC d'Authie-Maye et de Baie de Somme Sud, plus de 30 demandes dans les fichiers pour une offre dans l'année (essentiellement par rotation). La moyenne sur le Pays était de 3,8 demandes pour une offre (2,6 à Abbeville). D'après les fichiers des bailleurs, la tension a peu évolué. L'objectif serait d'y réaliser 17 % et 13 % des 115 logements espérés par an dans le Pays, soit en 6 ans 120 logements pour Authie-Maye et 90 pour Baie de Somme Sud.

Le Vimeu Industriel est aussi un territoire avec des tensions assez fortes (Demandes / offres =7), malgré un parc plus conséquent que dans les autres EPCI hors Abbevillois (≈ 10 % des RP). L'objectif est d'environ 25 logt. /an ce qui devrait au moins permettre de maintenir son taux de HLM (150 logements dans la durée du PLH).

Les autres EPCI ont une taille plus réduite (6 à 9 000 h.). Dans les dernières années, ils ont essayé de développer leur parc locatif aidé (20 à 30 HLM livrées depuis 2003-2004). Il s'agit de poursuivre l'effort engagé pour répondre aux besoins de la population en place, avec un objectif de 20 à 30 logt. en six ans chacun. Ces logements devront plutôt être réalisés dans les bourgs équipés ou les communes desservies en transport (Cf. cartes). Dans le Vimeu Vert, avec la petite taille des communes, il est difficile d'espérer plus d'une dizaine de logements.

Les faibles ressources de la population appellent une part significative de logements bon marché. En 2007, 41% des ménages du Pays avaient des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (Somme = 38%). En HLM, ils étaient 74% (Somme = 65%). Hors Abbeville et Vimeu industriel, le parc HLM est récent et plutôt cher. Pour être adaptée, l'offre future doit comporter une part significative de bas loyers (Type PLA-I). En 20 ans, les formules à bas loyer (PLA TS, PLA -I, etc...) ont fait 13 % de la production HLM. Atteindre au minimum un ratio de 20 % en moyenne serait un objectif ambitieux, en le modulant :

- de 25 % sur le littoral (Authie - Maye, Baie de Somme Sud), notamment en petits logements, et dans le Vimeu industriel et l'Abbevillois.

NB Objectif dans ces deux EPCI = élargir progressivement l'offre à bas loyers et favoriser une meilleure répartition des ménages les plus modestes sur le territoire.

- et 10 % dans les autres EPCI, pour répondre aux quelques besoins locaux, le niveau moyen de services et de desserte n'étant pas très propice à l'accueil de demandeurs en précarité, sauf dans les pôles.

	PLUS		PLA - I		TOTAL PLUS - PLA-I	
	%	nb sur 6 ans	%	nb sur 6 ans	Sur 6 ans	/an
CC Abbevillois (1)	75%	120	25%	40	160	27 /an
CC Authie-Maye	75%	90	> 25%	30	120	20 /an
CC Baie Somme S.	75%	68	> 25%	23	90	15 /an
CC R.d'Hallencourt	90%	22	10 à 15%	3 à 4	25	4 /an
CC C. de Nouvion	88%	26	10 à 15%	4	30	5 /an
CC Haut Clocher	88%	22	10 à 15%	3 à 4	25	4 /an
CCVimeu Industriel	73%	110	25%	40	150	25 /an
CC Vimeu Vert	88%	9	10 à 15%	1 à 2	10	2 /an
B.S. 3 Vallées (1)	76%	465	24%	145	610	102 /an

(1) Hors résidence sociale jeunes et pension de famille.

Scénario et orientations - 2.2 La déclinaison des objectifs pour l'Abbevillois (1)

« Diversifier et moderniser l'offre, relancer l'accession en direction des familles »

Les objectifs généraux

L'objectif de production de logement retenu pour l'Abbevillois, soit **120 logements par an**, devrait lui permettre de retrouver une **légère croissance démographique** (+ 0,4 %/an), compte tenu de l'évolution prévisible des autres paramètres du besoin en logement : tassement lent du desserrement des ménages, stabilité de la vacance, accroissement des besoins en renouvellement du parc.

On rappellera que, depuis vingt ans, la Communauté de communes a vu sa population plus ou moins stagner.

Cet objectif de production de logements est ambitieux car, au cours des dernières années, il n'a été atteint qu'exceptionnellement.

Rappel de la production neuve annuelle :

Moyenne 1999-2007 : 70 logt/an

Moyenne 2005-2007 : 125 logt/an

Moyenne 2008-2012 : 50 logt/an.

Ceci étant, **cet objectif est atteignable au regard des capacités d'urbanisation**. Mais, cela supposera une plus grande implication des communes dans la production foncière. Comme on le verra, cette implication reste encore en partie à construire.

La satisfaction des objectifs dépendra aussi, non pas de l'évolution des besoins – de fait, ils sont là – mais des contraintes que les modalités du financement du logement (accès au crédit, aides à la pierre) pourraient faire peser sur la demande d'une part, sur l'offre d'autre part.

La ventilation par segment

Les **120 résidences principales nouvelles** par an se déclinent en :

- **40 logements locatifs aidés** ;
- **30 logements en accession abordable et sociale** ;
- **50 logements en accession diffuse et promotion privée**.

La production locative sociale intègre :

- une **pension de famille de 20 logements**;
- une **structure d'accueil d'urgence de 12 places**.

Ces 32 logements en résidence seront tous réalisés en PLA-I. Dans le secteur de la gare, une résidence senior de 113 logements est également en phase de commercialisation par un opérateur privé.

➤ Logement locatif aidé

On ne reviendra pas sur la motivation des 40 logements locatifs aidés, largement développée dans l'exposé des objectifs « Pays » et de leur répartition par EPCI.

On réaffirmera juste la nécessité, pour l'Abbevillois, de moderniser son offre locative aidée, et donc de continuer à produire, malgré un taux de logement sociaux élevé (26 % pour l'Abbevillois en 2011, 32 % à Abbeville).

Sur les **240 logements ordinaires en financement locatif aidé (hors logements d'urgence et pension de famille)** à programmer dans la durée du PLH (40/an), on rappellera que sont proposés :

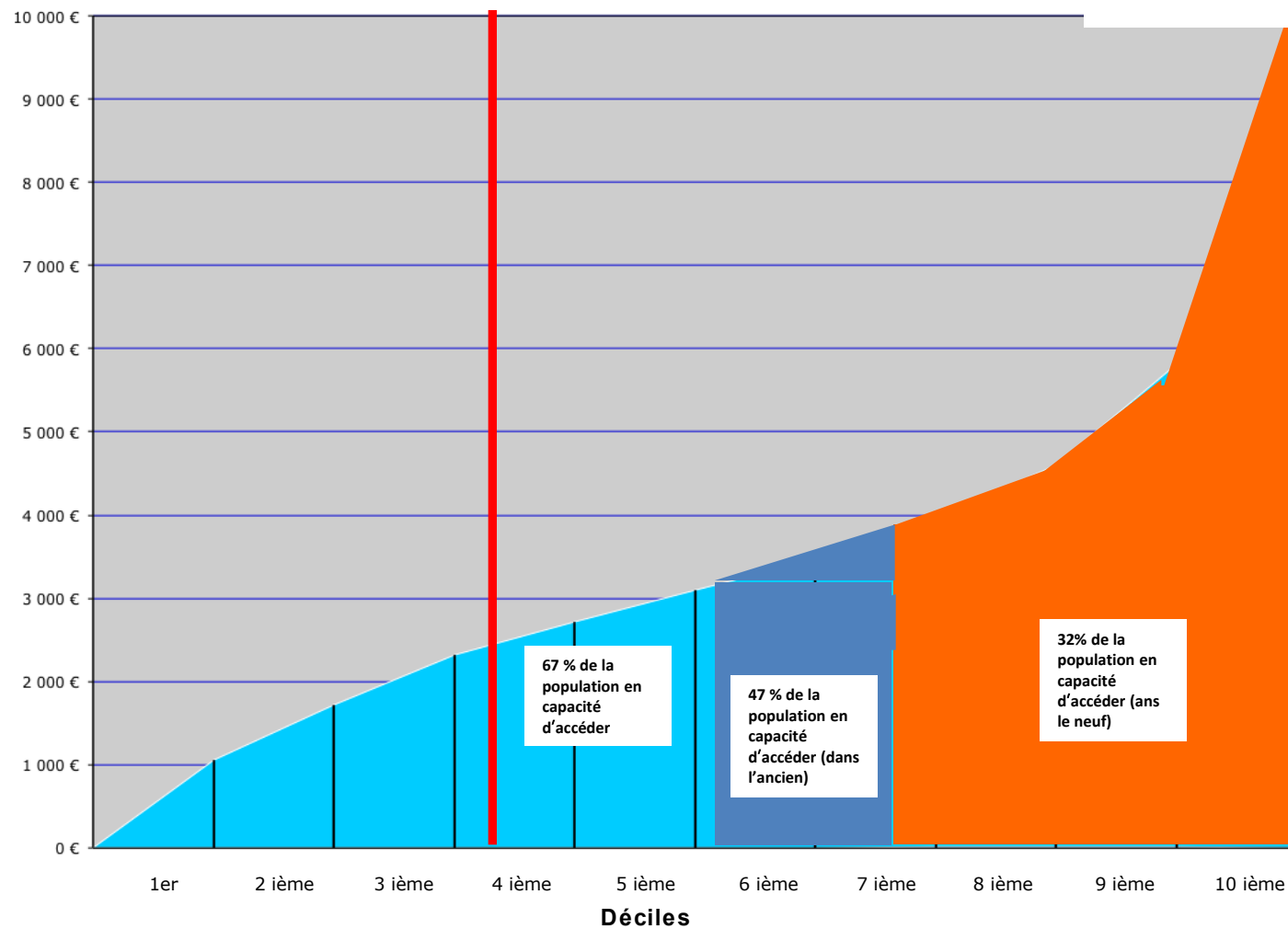
- **180 PLUS**.
- **60 PLA-I** (≈ 25 %)
- **et aucun PLS**

Sur ces 240 PLUS/PLA-I, il est proposé qu'une **vingtaine** puisse être réalisée **en acquisition - amélioration en dehors d'Abbeville**, notamment dans les communes foncièrement très contraintes.

Pourraient s'y ajouter **quelques logements communaux** améliorés et/ou remis sur le marché avec loyer social ou équivalent en sortie.

Seuils d'accès en % du nombre de ménages - ménages de 4 personnes

Revenu mensuel net



NB Les références de prix de marché sont ceux de 2011 qui correspondent à la base revenus disponibles. Les prix des produits maî trisés tiennent compte des aides possibles des collectivités (Notamment PSLA). La qualité des produits est celle en vigueur en 2011. Pour le PSLA, on était dans un ordre de prix basé sur la norme THPE. Avec la RT 2012 (BBC), c'est un prix sans doute un peu supérieur qu'il faudrait retenir.

Scénario et orientations - 2.2 La déclinaison des objectifs pour l'Abbeillois (2)

« Un enjeu : le développement de l'accession abordable et sociale »

➤ L'accession abordable et sociale

Elle constitue un objectif majeur de la reprise de la construction neuve dans l'Abbeillois. Les familles en cours de constitution sont la cible prioritaire de cette accession abordable et sociale. Entre 1999 et 2010, le déficit migratoire dans la tranche d'âge des primo-accédants (30-39 ans) a été d'une quarantaine de ménages par an. L'essentiel de ces ménages a accédé dans les territoires voisins. Les retenir dans l'Abbeillois permettra d'atteindre la construction attendue.

Dans les conditions du marché, 1/3 des ménages de 4 personnes peut accéder dans le neuf, et la moitié en ancien (cf. graphique ci-contre). L'enjeu de l'accession abordable est de livrer un foncier (-600m² - < 30000 € /parcelle) créant un substitut en neuf à l'accession dans l'ancien.

Ceci étant, cette démarche sera insuffisante pour atteindre les accédants les plus modestes, ceux dont les revenus se situent en dessous des plafonds HLM et qui vont parfois très loin pour satisfaire leur désir d'accession à un coût à leur convenance.

Les plafonds de ressources dans la CC de l'Abbeillois en 2011

Catégorie de ménage	Secteur locatif			Accession PSLA (et ex PTZ)	Rapport PSLA /PLUS	% de ménages avec revenu(2009)		
	PLAI	PLUS	Pour mémoire PLS			< 80 % plaf.PLUS	< plafond PSLA	Entre 80% PLUS et PSLA
1 personne	975 €	1 775 €	2 325 €	2 200 €	24%	61%	87%	26%
2 personnes	1 425 €	2 375 €	3 100 €	2 925 €	23%	37%	69%	32%
3 personnes	1 725 €	2 850 €	3 725 €	3 375 €	18%	40%	67%	27%
4 personnes	1 900 €	3 450 €	4 475 €	3 750 €	9%	46%	67%	22%
5 personnes	2 225 €	4 050 €	5 275 €	4 125 €	2%	70%	80%	10%
6 personnes	2 525 €	4 575 €	5 950 €	4 125 €	-10%			0%
Pers. suppl.	275 €	500 €	675 €	0 €	ss objet			0%

Source : Ministère DGLN (Plafonds) et Insee - DGI (revenus)

La mobilisation du Prêt Social en Location - Accession (PSLA) permettrait d'élargir le champ de l'accession vers une cible sociale.

Le PSLA combine plusieurs avantages fiscaux (TVA réduite, exonération de taxe foncière) et un soutien des collectivités, notamment en Picardie, de la Région. C'est une formule sécurisée : foncier abordable, produit clefs en mains sous maîtrise d'ouvrage publique, prêt garanti par l'État, rachat par l'opérateur en cas de difficultés financières, ...

Des opérations en PSLA (cf fiche outil page 119) permettraient de solvabiliser à environ 80 % des plafonds de ressources HLM, la moitié des ménages du territoire. On doublerait ainsi le potentiel de primo-accession réalisable dans la Communauté.

Les opérations d'acquisition financées en prêt à taux zéro (PTZ) sont assez représentatives de cette accession abordable et sociale. On rappellera que, sauf dans l'année 2011, le bénéfice du PTZ était soumis à un plafond de ressources égal à celui du PSLA et supérieur de 10 à 20 % à celui du PLUS (plafond HLM).

Avant 2010, une quinzaine de PTZ a été accordée en neuf dans l'Abbeillois (50 en ancien).

L'objectif est de réaliser une étude d'identification des besoins à l'échelle de l'Abbeillois afin de vérifier si ce produit est adapté au territoire,

Les objectifs de production de logements par territoire

territoires	population 2012		rappel CN 1999-2009 (1)		objectif de production	
ABBEVILLE	24 990	78% de la CCA	55/an	58%	80/an	67%
MAREUIL CAUBERT	1 012	11%	2	15%	20/an	17%
VAUCHELLES LES QUESNOY	862		5			
DRUCAT	894		3			
CAMBRON	751		4			
CAOURS	620	5%	3	14%	12/an	10%
EPAGNE EPAGNETTE	605		4			
BELLANCOURT	521		6			
EAUCOURT SUR SOMME	421	6%	3	14%	8/an	7%
NEUFMOULIN	372		3			
GRAND LAVIERS	384		5			
BRAY LES MAREUIL	256		1			
YONVAL	247		2			
Total autres communes	6 945	21% de la CCA	40/an	42%	40/an	33%
Total CCA	31 935		95/an		120/an	

(1) estimation d'après l'INSEE et SITADEL

Scénario et orientations - 2.2 La déclinaison des objectifs pour l'Abbevillois (3)

« Renforcer l'intégration résidentielle des différents territoires de la Communauté, articuler ce développement avec les grandes lignes du projet urbain, préparer le SCoT »

La stratégie territoriale

➤ La production globale

Au cours de la dernière période, la construction neuve s'est répartie, aux incertitudes des sources statistiques près, à 60 % dans Abbeville (78 % de la pop.) et à 40 % dans les autres communes (22 %). Abbeville a vu sa population légèrement décroître. Les autres communes ont globalement connu une légère progression.

Dans le PLH qui s'engage, l'objectif est de commencer à infléchir cette proportion pour atteindre :

- **2/3 à Abbeville, soit 80 logt/an**
- **1/3 dans le reste de la Communauté, soit 40 logt/an.**

Dans la période récente, Abbeville avait besoin de 85 logements par an pour maintenir sa population (point mort). Compte tenu du ralentissement probable du desserrement et à la marge des possibilités de reprise de logement dans le parc existant, ce point mort devrait pouvoir être ramené autour de 60 logt/an.

Avec un objectif de 80 logt/an, la ville centre devrait retrouver une progression démographique, tandis que les autres communes continueront à se développer au même rythme qu'auparavant.

Cet objectif de répartition ville - centre / autres communes constitue un point central du PLH.

La répartition des objectifs de production entre les autres communes est indicative et dépendra de leur capacité à mobiliser du foncier. Les équilibres pourront se faire par groupe entre communes à potentiel et communes contraintes.

Trois groupes se distinguent :

- **Les 4 communes les plus importantes** (Vauchelles, Mareuil-Caubert, Drucat, Cambron) ont un peu plus de services que les autres. Certaines, comme Vauchelles et Drucat, sont bien placées par rapport aux pôles commerciaux de l'agglomération. Il serait donc **souhaitable que leur contribution à la production globale s'accroisse par rapport** à celle de la période passée (Objectif 17%, soit environ 20 logements/an). Cela ne vaut bien sûr que pour celles qui, à la différence de Mareuil-Caribert, ne subissent pas trop de contraintes de développement.

- **La place des trois communes de taille intermédiaire** (Caours, Epagne-Epagnette, Bellancourt) devrait **rester identique** à celle qu'elles occupaient dans la production passée (~ 10 %). Compte tenu de sa situation, à proximité d'un pôle d'emplois majeur (hôpital, zone commerciale), Bellancourt envisage un développement un peu plus important.

- **Les cinq dernières communes** ont toutes une population de moins de 500 habitants. Mis à part Grand-Laviers, qui a engagé la réalisation en plusieurs tranches d'un lotissement, et, à plus long terme, Eaucourt, la production de logements y reposera sur la libération de terrains en diffus.

La contribution de ce groupe à la production globale n'est pas appelée à se développer.

Les objectifs de production par territoire

Les objectifs de production par territoire

le logement abordable

	locatif abordable			accession abordable (foncier abordable)	Parc locatif social	
	neuf	acquisition	Dont PLAI		2015	2021
Abbeville 78% de la population	200(1)	0	74	108	3869	4069
Autres communes 22% de la population	20	20	10	72	23	63
Dt communes >700hab	60%			50%	22	38
Dt communes de 500à 700 hab	30%			30%	1	19
Dt communes < 500hab	10%			20%	0	6
TOTAL CCA	240	40/an	84	180	3892	4132
	100%		35%	30/an		

(1)-y compris 20 lgt pension de famille et 12 logements d'urgence

Scénario et orientations - 2.2 La déclinaison des objectifs pour l'Abbevillois (4)

« Renforcer l'intégration résidentielle des différents territoires de la Communauté, articuler ce développement avec les grandes lignes du projet urbain, préparer le SCoT »

➤ Le locatif aidé

En la matière, l'objectif est double :

- **déployer le parc**, actuellement concentré à 99 % à Abbeville, dans l'ensemble de la Communauté, afin d'offrir des possibilités de parcours résidentiel complet dans un maximum de communes ;
- **diversifier l'offre de logement social** dans la ville - centre en introduisant, dans le panel proposé, des produits plus attractifs, notamment par rapport aux nouvelles normes environnementales.

Ceci conduit à proposer, hors logements spécifiques (logements d'urgence et pension de famille), une répartition sur la base de **70% à Abbeville** (≈ 168 logt.), **30 % dans les autres communes** (≈40 logt.).

Le taux de HLM à Abbeville (31% en 2011) devrait **rester stable**, alors qu'il devrait être **multiplié par 3 dans les autres communes**.

La part d'Abbeville dans le parc total de logements sociaux devrait commencer à diminuer (de 99 % à 97 %).

L'objectif en termes de PLA-I est identique dans les deux secteurs, **soit environ 25 %** dans les opérations de logements ordinaires. Aussi bien à Abbeville qu'en périphérie, il est nécessaire, pour des questions de mixité, de pouvoir accueillir des ménages à faibles ressources.

S'y ajoute une centaine de logements pour la résidence sociale jeunes et la pension de famille.

Hors Abbeville, le parc devra être développé **en priorité dans les 4 communes les plus importantes** (60%) avec un objectif de 5 % en moyenne de logements HLM.

Dans les communes de taille intermédiaire, et notamment celles bien situées par rapport aux pôles d'emploi comme Bellancourt, il y a sans doute la possibilité en lotissement ou en diffus de petites opérations de quelques logements (Objectif = 30 % du total).

Dans le dernier groupe, il n'y a pas d'objectif recherché, juste, le cas échéant, des opportunités à saisir.

Compte tenu des difficultés foncières de certaines communes, notamment celles qui, en vallée, sont soumises à un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), **une partie de cette offre nouvelle pourra être réalisée en acquisition - amélioration.**

➤ Accession abordable et sociale

Elle est répartie à 60% pour la ville centre et 40% pour les autres communes.

L'accession abordable, qui joue essentiellement sur la différenciation des prix du foncier, pourra être mise en œuvre dans des ZAC ou lotissements.

Ce type de produit sera plus facile à mettre en place une fois que le PLU-I sera adopté par le biais de servitudes spécifiques.

PRINCIPAUX CONSTATS

ORIENTATIONS

ACTIONS

De **forts atouts** environnementaux et paysagers, mais un niveau élevé de contraintes réglementaires.
 Nécessité d'un urbanisme qualitatif et d'une **gestion anticipatrice de l'espace**.
 Une **production de logement insuffisante**
Peu d'interventions publiques dans la production foncière, qui demeure en décalage avec les besoins.
Un foncier de plus en plus complexe à mobiliser, notamment pour une utilisation optimale de l'espace (nombreuses friches à réutiliser)

Une **difficulté à retenir les familles** et les primo accédants dans le périmètre de la Communauté, faute d'une offre adaptée
Un marché locatif social qui s'est détendu, mais des besoins encore présents, comme en témoigne la présence d'un grand nombre de ménages pauvres dans le privé (taux d'effort élevé, persistance de logt. indignes)
 Un **parc social regroupé à 99% à Abbeville** (Pour 78 % de la population)

Le parc HLM ancien et non revalorisé tend à se spécialiser dans l'accueil des **ménages très défavorisés**.

Dans le même temps, ce parc HLM ancien peu onéreux joue un rôle essentiel d'**amortisseur des difficultés économiques et sociales**
 Un **parc privé ancien** qui s'est amélioré, mais qui comporte une **composante minoritaire mais encore significative de logements vétustes**

En raison de l'attractivité de la Communauté sur les **ménages âgés** les **besoins liés à la dépendance** devraient augmenter fortement à moyens/longs termes

Le tissu économique engendre un besoin de **logements temporaires** notamment chez **les jeunes**, actuellement pas satisfait.
 Les associations d'insertion peinent à apporter localement des réponses satisfaisantes pour l'**accueil de personnes désinsérées**
 La cohabitation des **sédentaires et des "voyageurs"** ne fonctionne pas sur les terrains d'accueil

Une volonté d'**intégration des politiques de l'habitat à l'échelle du Pays** originale et qui mérite d'être consolidée
 Une nécessité de renforcer **les capacités de pilotage de la Communauté**
Un contexte socio-économique, financier et institutionnel **très évolutif**

A) Renforcer l'attractivité du territoire; améliorer la qualité urbaine et paysagère

B) Développer la capacité et la qualité de la production foncière

C) Adapter la production de logements neufs aux besoins et aux ressources des habitants

D) Intensifier l'effort de mise à niveau du parc de logements anciens

E) Répondre aux besoins spécifiques

F) Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales; ajuster et piloter les actions

1. Améliorer et compléter la couverture du territoire par des documents d'urbanisme réglementaire et études urbaines

2. Développer les réserves foncières

3. Renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes

4. Recycler les friches industrielles

5. Faciliter l'accession sociale à la propriété

6. Poursuivre le développement du parc locatif social

7. Valoriser les logements locatifs communaux

Développer le parc locatif privé conventionné

8. Requalifier le parc Hlm ancien et améliorer ses performances thermiques

9. Traiter le parc privé très dégradé et la précarité énergétique





10. Anticiper sur le vieillissement de la population et diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées

11. Mieux accueillir les jeunes travailleurs pour accompagner le développement économique

12. Mettre en œuvre le PDALPD (logements d'urgence et d'insertion)

13. Engager une réflexion sur la sédentarisation des gens du voyage

14. Observatoire du foncier et de l'habitat; suivi du PLH

-  **Action prioritaire**
-  **Action non prioritaire**
-  **Action prioritaire Pays**
-  **Action non retenue à court terme**

Scénario et orientations - 2.3 Des orientations à l'action (1)

« Agir autant sur le parc existant et pour les populations présentes que sur la production neuve »

La production neuve

➤ **La mise en œuvre de cet objectif de production de logements**, à la fois sur le plan de son volume et de sa déclinaison par grand segment (accession, locatif aidé, promotion privée, ...), correspond à des **orientations fondamentales du PLH**, avec la volonté :

- **d'accompagner le redéploiement économique** et de mieux répondre aux besoins d'accueil des nouveaux actifs ;
- **de diversifier l'offre de logement**, notamment vers les primo accédants, afin d'atteindre un meilleur équilibre démographique, évitant la polarisation autour des très jeunes ménages, des familles très défavorisées et des seniors ;
- d'aller vers **une plus grande mixité** des quartiers d'Abbeville et des communes ;
- de **mieux répondre aux besoins en logement** en favorisant une plus grande fluidité des marchés du logement.

➤ **La mobilisation et la maîtrise du foncier est la clé principale** pour la mise en œuvre de cette orientation. Cette mobilisation a pour l'instant reposé, pour l'essentiel, sur l'initiative privée, sans possibilité, pour les collectivités, d'en maîtriser le rythme et d'en orienter le contenu. Cette plus grande maîtrise des développements fonciers devra s'appuyer sur une chaîne d'actions allant du réglementaire à l'opérationnel avec :

- La réalisation d'un PLUI afin d'utiliser, dans un sens de plus de diversité et de mixité, toutes les possibilités de la réglementation (loi de 2010 « Grenelle 2 ») et, notamment, les orientations d'aménagement et de programmation ;
- un recours à davantage **d'anticipation foncière** avec constitution de réserves permettant d'orienter le développement urbain vers les secteurs stratégiques et de limiter les risques spéculatifs ;

- un **renforcement de l'ingénierie opérationnelle** afin de donner aux collectivités les moyens de peser davantage sur des processus d'aménagement de plus en plus complexes.

À Abbeville, la politique de réserves foncières passera aussi par une intervention sur le **recyclage des friches** (surtout économiques). La démarche est déjà effective sur la sucrerie et les anciens abattoirs.

➤ **La politique réglementaire et foncière** est un élément déterminant de la dynamique et de la qualité futures de la construction. **Mais ses effets ne seront pas sensibles immédiatement.** Dans un contexte de marché plus difficile, avec des constructeurs aux moyens comptés, l'intervention publique sera nécessaire pour maintenir un bon niveau de production. Face aux difficultés de financement des particuliers et promoteurs privés, l'apport du secteur aidé sera indispensable.

Confrontés à des exigences multiples (Construire, faire de la qualité, moderniser le parc existant, loger tous les ménages y compris les plus pauvres), les opérateurs publics (Bailleurs HLM principalement) ne pourront réussir seuls. Ils ont besoin **d'un soutien des collectivités locales, notamment financier.** C'est sensible **pour poursuivre le développement du locatif aidé** ; mais, également pour afficher une réelle **ambition en matière d'accession sociale.**

➤ La nécessité d'un encadrement public des politiques urbaines ne renvoie pas seulement à un objectif d'efficacité dans la production de logements. Elle est aussi motivée par **une ambition quant à la qualité du cadre urbain recherché.** L'Abbeillois a des atouts paysagers indéniables : vallées, zones humides protégées, rivière, proximité de la mer. Renforcer les aménités du cadre de vie, en jouant de la complémentarité entre les ambiances rurales de la périphérie et les ambiances urbaines du centre ville, est un **élément d'une stratégie de développement de l'économie résidentielle.** Abbeville a ainsi tout intérêt à entretenir son attrait pour les retraités.

Scénario et orientations - 2.3 Des orientations à l'action (2)

« Agir autant sur le parc existant et pour les populations présentes que sur la production neuve »

Le parc existant

Mais, une telle orientation ne peut fonctionner dans une agglomération où les tensions sociales s'aggravent, où certains ménages se retrouvent de fait exclus des bénéfices urbains.

Abbeville abrite aussi bien dans son parc public que privé, une part importante des ménages en difficulté du Pays.

➤ **Le secteur HLM** répond plutôt bien à leur besoin d'insertion résidentielle, en termes de solvabilisation - il est bon marché -, ou de conditions de vie - les bailleurs du territoire sont assez impliqués dans la mise aux normes de leur patrimoine-. Mais, **il reste des fractions de parc sur lesquelles intervenir** (Cf. Cité de l'Espérance). Et de nouvelles interventions seront nécessaires, notamment sur le plan de l'efficacité thermique dans des groupes déjà traités (Cf cités du Soleil Levant et des Bouleaux).

➤ **Le parc privé accueille aussi une part significative des ménages pauvres** (un / trois). Pour ces derniers cela se traduit :

- soit, par un taux d'effort élevé (25 % en moyenne chez les allocataires de la CAF contre moins de 10 % en HLM) ;
- soit par des conditions de logement probablement au minimum médiocres pour la moitié d'entre eux.

Une fraction limitée de propriétaires occupants (≈ 5%) vit aussi dans des conditions de logement mauvaises.

La Communauté de Communes s'est efforcée de traiter ces situations au cours des années passées par le biais d'une MOUS. Cette dernière n'a pas donné les résultats escomptés. Pour autant, l'élimination progressive de ce parc de mauvaise qualité reste une priorité.

L'option retenue est de relayer autant que faire ce peut, les dispositifs opérationnels départementaux ("Habiter mieux" notamment).

Les besoins des habitants

Conduire son parcours résidentiel dans de bonnes conditions dans le territoire, et pour les ménages modestes accéder à un logement correct et adapté à ses moyens, sont les objectifs finaux d'une politique locale de l'habitat et du présent PLH.

Pendant, le parc de logement ordinaire, aussi équilibré et dynamique qu'il soit, ne peut satisfaire tous les besoins.

✓ Les Tsiganes sont l'exemple le plus emblématique de ces besoins spécifiques en raison de leur mode de vie. Sur ce plan, la Communauté de communes a apporté les réponses nécessaires, en réalisant le terrain d'accueil et l'aire de grand passage préconisés par le schéma départemental. Aujourd'hui, elle se préoccupe de **la sédentarisation de groupes familiaux** qui ne s'opère pas dans les meilleures conditions.

✓ **La problématique du vieillissement des habitants** est un autre sujet dont la Communauté entend s'emparer. Son territoire est attractif pour les seniors, et les besoins liés à la dépendance devraient augmenter plus vite qu'ailleurs. D'ores et déjà, il est clair que son habitat, fait d'individuels et de petits collectifs, n'offre pas toutes les garanties d'accessibilité. **Des efforts doivent être faits dans ce sens, tant en neuf qu'en ancien.** A moyen terme, c'est **la question des besoins d'hébergement qu'il faudra reprendre.**

✓ Malgré le fort taux de HLM, **l'accès au logement des jeunes reste difficile.** Le manque de petits logements en est une des causes. Mais, l'absence de réponse adaptée à l'hyper-mobilité résidentielle de cette fraction de la population en est une autre. La Communauté a pris l'initiative de lancer la **réalisation d'une étude de définition du besoin en vue d'une éventuelle construction de résidence sociale jeunes.**

✓ Enfin, **la prise en charge de la grande précarité et des situations d'urgence reste difficile** dans l'Abbevillois, faute d'une offre suffisante en la matière. La Communauté réfléchit aux moyens de la compléter.

3. LA PROGRAMMATION DE LOGEMENT

PESPECTIVES DE PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENT PAR COMMUNE ET PAR GRAND TERRITOIRE

	HYPOTHESES ET PROJETS						Rappel des objectifs de production	
	2016-2018	2019-2021	total 2016-2021	ICN(1)	sythèse par sous territoire			
					pour 1000hab	/an	%	/an
Abbeville (78% de la pop)	305	399	704	4,7	117	77%	80	67%
Vauchelles les Q	16	2	18	3,5	19	12%	20	17%
Mareuil Caubert	5	10	15	2,5				
Drucat	18	25	43	8,0				
Cambron	3	32	35	7,8				
Caours	3	14	17	4,6	7	4%	12	10%
Epagne Epagnette	6	9	15	4,1				
Bellancourt	0	9	9	2,9				
Eaucourt sur Somme	6	12	18	7,1	10	6%	8	7%
Neufmoulin	4	4	8	3,6				
Grand Lavers	20	4	24	10,4				
Bray les Mareuil	2	2	4	2,6				
Yonval	3	2	5	3,4				
total hors Abbeville	86	125	211	5,1	35	23%	40	33%
TOTAL CCA	391	524	915	4,8	153	100%	120	100%
objectif	120/an	120/an	120/an					
hypothèse et projets (3)	130	175	153					
écarts	10	55	33					

Sources: enquête auprès des communes 2012 maj 2015

(1) ICN= Indice de Constuction Neuve= nb de lgt/an pour 1000 hab

Principes

La programmation globale a été construite en groupe de travail après une enquête avec les communes. Elle a donné lieu à des allers-retours avec ces dernières.

Elle intègre :

- Des **opérations en cours**, en lotissement (public ou privé) ou en permis collectif ou groupés.
- Des **opérations programmées** avec un foncier maîtrisé par l'opérateur, un programme quasiment arrêté, et des autorisations données ou en passe de l'être, ce sont des opérations qui, normalement, devraient être livrées avant trois ans.
- Des **opérations envisagées directement** par les communes ou indirectement par un opérateur avec lequel elles sont en discussion. Le foncier est identifié mais pas nécessairement maîtrisé. Le volume de logement prévu, comme sa répartition, n'est pas toujours complètement arrêté. Dans ce cas-là, il a fait l'objet d'une estimation avec la commune sur la base d'une densité souhaitable. Ce sont des opérations qui devraient aboutir avant la fin du PLH.
- Enfin, **les constructions qui pourraient intervenir en diffus** dans les zones U du PLU ou POS ont fait l'objet d'une évaluation avec les communes en s'appuyant sur une estimation des terrains encore constructibles (en intégrant les projets d'évolution dans les documents en révision), et sur la connaissance que les élus ont des projets des propriétaires.

Résultats globaux

886 logements seraient globalement envisagés ou programmés durant les six ans du PLH (2016-2021) dans le territoire de la Communauté de communes pour un objectif de 720.

Le résultat est donc très supérieur aux attentes mais, compte tenu des retards possibles, cela garantit mieux la possibilité d'atteindre la progression démographique souhaitée (+ 0,4 %/an). Rappelons de plus que cet objectif est, pour l'Abbevillois, plutôt un plancher qu'un plafond.

Mais, surtout **le dépassement par rapport aux objectifs s'opère essentiellement dans le deuxième temps du PLH (175 logt/an)** sur des projets dont le volume et les délais sont assez mal maîtrisés. Dans la première période, les hypothèses de livraison, soit 121/an, sont beaucoup plus éloignées des objectifs, et se situent dans le prolongement de la faible dynamique récente.

Pour Abbeville, le **résultat tient compte des projets en résidence** : « foyer des jeunes travailleurs » (60 logements), pension de famille (20 logements), et résidence senior (100 logements). La perspective en logement ordinaire est plus modeste.

La mise en œuvre du PLH demandera une grande vigilance en matière de suivi.

Perspectives de construction à Abbeville-2016-2021

Localisation	Type de logement	Opération d'aménagement (1)			Hypothèse diffus		Total production neuve			ICN (5)
		en cours	2016-2018	2019-2021	2016-2018	2019-2021	2016-2018	2019-2021	2016-2021	
avenue de la chapelle	PLUS PLAI		31						31	
gare (ancienne coopérative)	résidence séniors			113					113	
le clos Madelon (1)	logements privés	15	17						32	
côte de la justice (SIP)	locatif (ou PSLA)			10					10	
Bd de la république (ODA)- foyer d'urgence	PLAI	12							12	
Bd de la république (ODA)	PLUS-PLAI		24						24	
sucrerie (logements familiaux) (2)	collectifs			200					200	
rue du Moulin Quignon (3)	PLUS PLAI		49						39	
résidence du parc de la Bouvaque (1)	privé	44							44	
pension de famille (ODA)	PLAI	20							20	
ACAM rue de la briolerie (OPSOM)	PLUS PLAI		13						13	
rue jean jaures (SIP)	PLUS PLAI	18							18	
place St Jacques (ODA)	PLUS PLAI		20						20	
transformation commerces en lgt (SIP)	PLUS		3						3	
rue du liller	privé			6					6	
rue Fructidor (ODA)	LS		10						10	
accacias (ODA)	3 plus 1 plai		4						4	
extension chapelle (ODA)	LS		5						5	
transformation école (OPSOM)	LS		10						10	
TOTAL ABBEVILLE		109	186	329	20	10	315	339	654	4,3/00h
	foncier maîtrisé						92/an	133/an	112/an	

- (1) Zac, lotissements ou opérations collectives ou groupées de promotion.
- (2) Programme à confirmer. Maîtrise foncière privée. 30% de logements à loyer ou prix encadrés prévus
- (3) Opération réalisée sur un terrain apporté par l'Etat
- (4) La résidence sociale "jeunes" (ODA) devrait intégrer le programme de la "sucrerie ».
- (5) Nb de logements/ an pour 1000 habitants

Le nombre de logements potentiellement livrables est supérieur aux objectifs : ≈ 714 , dont 622 en logements ordinaires pour un objectif de 480 en six ans.

- les 30 logements en diffus ont été estimés sur la base des observations passées ($\approx 3/\text{an}$).
- 109 logements sont en cours : 15 privés sur Clos Madelon, 32 de l'ODA, 44 privé résidence du parc de la Bouvaque, 18 de la SIP rue Jean Jaures
- 186 sont envisagés en 1^{ère} période du PLH:
 - 169 en logements sociaux (143 ODA dont 49 rue du Moulin Quignon, sur un foncier apporté par l'Etat dans le cadre de la loi de septembre 2012 en cours d'acquisition par la CCA, sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement - 3 SIP-23 OPSOM...)
 - 17 logements privés
- 329 sont prévus sur la 2^{ème} période:
 - 319 logements privés dont 200 sur le foncier de l'ancienne sucrerie, portés par un aménageur commercial qui, une fois sa partie aménagée, revendra sur le reste des droits à construire. Des bailleurs HLM devraient se positionner sur une partie pour du logement social (objectif 30 %); 113 portés par un promoteur spécialisé dans les résidences seniors sur le terrain de l'ancienne coopérative dans le secteur de la gare
 - 10 logements sont projetés par la SIP;

A ce jour plus de 97 % du programme a une grande probabilité d'aboutir. L'enjeu du PLH sera de fiabiliser le reste des projets.

Deux facteurs pourraient y contribuer :

- une implication publique sur les terrains qui posent actuellement problèmes, de façon à débloquer la situation et mieux orienter la programmation ;
- l'impact favorable de l'évolution du classement de l'Abbevillois au 1^{er} décembre 2014 dans le zonage ouvrant droit à l'investissement locatif ("Dufлот"); zonage classant Abbeville et 4 communes en zone B2(Mareuil Caubert, Drucat Caours, Grand Laviers)

Perspectives de construction dans les autres communes - 2016-2021

localisation	type de logement	opérations d'aménagement (1)			hypothèse diffus		total production neuve			ICN (2) pour 1000hab	pop
		en cours	2016-2018	2018-2021	2016-2018	2018-2021	2016-2018	2016-2018	2016-2021		
Vauchelles les Q	lotissement privé (derrière presbytère)		13		3	2	16	2	18	3,31	907
Mareuil Caubert	0,75HA (ancienne ferme) +0,25 (église Caubert)			10	5	0	5	10	15	2,77	904
Drucat	lotissement en cours+prévu 2ème phase	11		17	7	8	18	25	43	8,21	873
Cambron	projet ODA- 18 LS 9 lots libres			27	3	5	3	32	35	8,18	713
Caours	projet privé- rue au sac			12	3	2	3	14	17	4,67	607
Epagne Epagnette	projet lotissement communal			5	6	4	6	9	15	4,33	578
Bellancourt	Pas de projet			9	0	0	0	9	9	2,97	505
Eaucourt sur Somme	projet lotissement			8	6	4	6	12	18	7,65	392
Neufmoulin	pas d'opération prévue				4	4	4	4	8	3,79	352
Grand Lavers	lotissement communal en cours + prolongement possible (après PLH)	12			8	4	20	4	24	11,90	336
Bray les Mareuil					2	2	2	2	4	2,70	247
Yonval					3	2	3	2	5	3,53	236
TOTAL HORS ABBEVILLE		23	13	88	50	37	86	125	211	5,29	6 650

Foncier maîtrisé ou potentiellement maîtrisable.

Foncier partiellement maîtrisé.

(1) Lotissements, ZAC, AFU, PAE, ...

(2) Nbre de logt /an pour 1000 hab.

Source : enquête auprès des communes. Actualisation 2015

La programmation des logements - 3.2 La déclinaison par territoires : les autres communes.

Les hypothèses de réalisation de logements dans les autres communes, soit 211 logements en six ans, sont légèrement inférieurs aux objectifs (240 logements).

Mais, comme pour Abbeville, l'écart s'opère plutôt dans la deuxième phase du PLH sur la partie de la programmation la plus incertaine :

- ✓ 2016-2018 : 86 dont 50 en diffus, soit 29/an (contre objectif de 40/an)
- ✓ 2019-2021 : 125 dont 37 en diffus, soit 42/an (contre objectif de 40/an).

Les points forts de ces résultats sont :

- **la part croissante des opérations groupées** – 70% des logements prévus – ce qui laisse présager un développement résidentiel moins consommateur d'espace et plus cohérent ;
- **une répartition par groupe de communes relativement conforme aux objectifs**, avec donc un resserrement dans les communes les plus importantes.

Le point faible est une part d'opérations publiques encore trop limitée (un tiers seulement) ce qui, comme on le verra, va rendre plus difficile :

- la production de fonciers compatibles avec les objectifs sociaux de la programmation (notamment en terme d'accession abordable) ;
- la maîtrise des rythmes de livraison ;
- des densités encore assez faibles dans les projets d'aménagement foncier, ce qui souligne la difficulté à faire évoluer les comportements des usagers en la matière.

Entre poids du diffus et maîtrise publique assez moyenne, il est difficile de prévoir si les objectifs du PLH peuvent ou non être atteints.

Le PLH doit être l'occasion de préparer avec les communes le passage à un urbanisme plus compact et convivial et moins consommateur d'espace. C'est également tout l'enjeu du PLU-I à venir.

Perspectives de réalisation de locatifs aidés - 2016– 2021

le locatif abordable	objectifs			programmation			parc locatif 2021			
	neuf	ACAM	total	neuf	ACAM	total	objectif	taux	programmation	taux
ABBEVILLE (1)	190	0	190	237	52	289	3910	32,1%	4069	33,4%
78% de la population			79%			89%	98,2%			
AUTRES COMMUNES	30	20	50	23	20	43	71	2,3%	64	2,07%
22% de la population			21%			12%	1,8%			
dt 4 communes >700hab			60%			65%				
dont 3 communes de 500 /700 hab			30%			23%				
dont 5 communes <500hab			10%			11%				
TOTAL COMMUNAUTE	220	20	240	307	72	332	3981	26,1%	4132	27,1%
	92%	8%	40/an	85%	15%	64/an	100%			

(1) Y compris résidence principale

sources: INSEE, EPLS et communes

Abbeville : opérations potentielles

localisation	type de logement	nb total de lgt	dont LS	dont PLAI	% de LS
av de la chapelle (ODA)	PLAI PLUS	31	31	8	100%
cote de la Justice (SIP)	PLUS PLAI	10	10	3	100%
sucrerie (1)	privé PLAI PLUS	200	60	15	30%
blv de la république (ODA)	AA- PLUS PLAI	36	36	18	100%
Moulin Quignon (2) (ODA)	PLUS PLAI	49	49	13	100%
pension de famille (ODA)	PLAI	20	20	20	100%
rue de la Briolerie (OPSOM)- ACAM	AA- PLAI PLUS	13	13	4	100%
rue Jean Jaures (SIP)	PLAI PLUS	18	18	6	100%
place St Jacques (ODA)	PLAI PLUS	20	20	5	100%
transformation locaux en lgt (SIP)	AA-PLUS	3	3		100%
accacias	PLUS PLAI	4	4	1	100%
fructidor	?	10	10?		100%
extension chapelle	?	5	5?		100%
transformation école	?	10	10?		100%
TOTAL		429	289	93	

(1) Programmation non arrêtée (2) Terrain Etat

Square - décembre 2015

Autres communes: opérations potentielles

Commune	type de logement	nb total de lgt	part indicative de LS
Vauchelles les Q	lotissement privé (derrière presbytère)	13	18 ODA+ 5 neuf +AA et diffus 10lgt
Mareuil Caubert	0,75HA (ancienne ferme) +0,25 (église Caubert)	10	
Drucart	lotissement en cours+prévu 2ème phase	17	
Cambron	projet ODA- 18 LS 9 lots libres	27	
Caours	projet privé- rue au sac	12	AA et diffus soit 5lgt
Epagne Epagnette	projet lotissement communal	5	
Eaucourt sur Somme	projet lotissement	8	
total		92	8 env 5 lgt en AA et diffus
			43

Communauté de communes de l'Abbevillois -
Projet de programme local de l'habitat

72

Foncier potentiellement maîtrisé

Partiellement

Les perspectives de réalisation en matière de locatif aidé paraissent assurées.

Les projets existent. 332 logements seraient envisageables dans la durée du PLH en intégrant la pension de famille (20 logements) et le foyer d'urgence (12 logements).

Sur ce nombre, **237 logements ont fait l'objet d'une amorce de réflexion opérationnelle** :

- les 31 logt. de l'ODA, av. de la Chapelle (déjà financés) ;
- La pension de famille (ODA)-20 logements
- 36 logt de l'ODA blv. de la république (ACAM) ;
- les 49 logements de l'ODA rue du Moulin Quignon (terrain Etat) ; 20 logements de l'ODA place St Jacques (...)
- 18 lgt par l'ODA à Cambron, dans le cadre d'une opération mixte
- 23 logements en ACAM rue de la Briolerie et ancienne école (OPSOM);
- 18 logements rue Jean Jaurès de la SIP;
- La transformation de locaux en 3 logements (SIP)

Un programme de logements sociaux, inclus dans le projet de la Sucrierie, paraît aussi possible. Les réflexions avec l'opérateur privé vont dans ce sens (30% de logements sociaux sur 200 logt. ?).

Au total, près de 71% de la programmation ont déjà une part d'opérationnalité.

C'est **dans les autres communes**, hors Abbeville, que les **perspectives de réalisation** sont les **plus incertaines**.

Seule l'opération de l'ODA à Cambron est en phase opérationnelle.

L'accès au foncier, ou du moins à un foncier compatible avec les équilibres du logement social, **reste problématique**. Toutes les communes susceptibles d'accueillir du logement social ne disposent pas encore de réserves publiques, et pour certaines n'ont pas la volonté de s'en doter.

Et les règles de mixité, que la Communauté de communes entend promouvoir dans son futur PLUI, ne seront efficaces que vers la fin du PLH.

Les opérateurs HLM ne sont pas non **plus très mobilisés** pour investir dans des opérations de quelques logements dans des communes péri urbaines (surcoûts d'investissement et de gestion). La programmation actuelle des aides à la pierre ne les incite guère à le faire. La transformation récente de l'ODA en Office communautaire pourra l'inciter à mieux relayer les orientations définies par son EPCI de rattachement. Mais, dans un système de financement de plus en plus contraint, ses moyens ne lui permettront pas d'aller au delà des différentes opérations déjà évoquées.

Attirer d'autres bailleurs sur le territoire dans des opérations de taille modeste, suppose une participation financière de la Communauté pour soulager leur fonds propres. Celle-ci a d'ores et déjà décidé de participer au financement des opérations HLM.

Pour faciliter la réalisation de petites opérations dans les communes, notamment en réutilisant le parc existant, elle a décidé de **doubler son aide pour l'acquisition -amélioration**. Elle a prévu de réserver les financements nécessaires à la réalisation **d'environ 20 logements de ce type**. Ils ne sont pas affectés à des communes précises. Mais ils seront attribués en priorité aux communes touchées par le PPRI, compte tenu de leurs contraintes foncières.

Au total, sur les 332 logements envisagés :

- 289 pourraient être faits à Abbeville (87 %),
- 43 dans les autres communes (13 %).

La part d'Abbeville est supérieure aux objectifs. Son poids dans le parc HLM global restera fort : **98,2 % contre 99% en 2011. Mais, le taux de logements sociaux dans les autres communes atteindra 1,8% contre 0,9 % en 2011.**

Perspectives de réalisation en accession abordable et sociale - 2016-2021

L'accession sociale et abordable foncier abordable	objectifs	programmation
ABBEVILLE	108	0
78% de la population	60%	0%
Autres communes	72	49
22% de la population	40%	100%
Dt communes >700hab	50%	71%
Dt communes de 500à 700 hab	30%	25%
Dt communes < 500hab	10%	4%
TOTAL CCA	180	49
	30/an	8/an

Sources: Communes

Operations potentielles			
Commune	type de logement	nb total de lgt	part indicative de LS
Vauchelles les Q	lotissement privé (derrière presbytère)	13	50% de l'opération locatif social déduit +25% PTZ sur le diffus= 35
Mareuil Caubert	0,75HA (ancienne ferme) +0,25 (église Caubert)	10	
Drucat	lotissement en cours+prévu 2ème phase	17	
Cambron	projet ODA- 18 LS 9 lots libres	9	
Caours	projet privé- rue au sac	12	50% de l'opération locatif social déduit +25% PTZ sur le diffus= 12
Épagne Epagnette	projet lotissement communal	5	
Eaucourt sur Somme	projet lotissement	8	25% PTZ sur le diffus= 2
total		74	49

La programmation des logements - 3.3 Déclinaison par segment : l'accession abordable et sociale.

Les perspectives de réalisation en accession sociale paraissent plus aléatoires que celles du locatif aidé, parce qu'elles reposent sur des processus qui ne sont pas encore maîtrisés.

A ce jour, **seuls 4/5 des objectifs paraissent atteignables** et encore sans grandes certitudes. C'est un facteur de fragilisation du scénario démographique retenu.

Les communes qui ont peu d'expérience dans l'aménagement foncier, ne possèdent pas encore les clefs de production d'une offre abordable : taille des parcelles, plan masse, règles d'implantation, la différenciation des prix, les clauses anti spéculatives, ...

Les opérateurs de logement social du territoire restent assez prudents en matière d'accession. Seul l'ODA a tenté de monter, à titre expérimental, une petite opération (5 logt.) en prêt social de location accession (PSLA) dans le cadre d'un programme à vocation principalement locative av. de la Chapelle à Abbeville. La perspective ouverte par la Communauté de communes de soutenir les réalisations en PSLA peut encourager l'ODA, et à sa suite d'autres bailleurs, dans cette voie (Cf. projet SIP).

Une accession abordable n'est envisageable que dans le cadre d'opérations groupées publiques ou privées. Toutes les communes qui n'en envisagent pas dans les six ans du PLH (Neufmoulin, Bray, Yonval), seront complètement dépendantes du marché foncier.

Celles qui, comme Caours ou Drucat (?) hésitent entre maîtrise foncière privée ou publique, devront au minimum intégrer dans leur PLU, des règles de servitudes imposant dans les opérations d'une certaine importance la réalisation d'une part de parcelles (500 à 600 m² maximum) réservées à la primo accession.

Une démarche comparable peut être envisagée à Abbeville y compris dans des programmes en collectif.

Il est toutefois difficile d'envisager des **servitudes** cumulées de logements aidés (location et accession) supérieures à 50% des droits à construire. Pour **l'accession**, on n'incitera pas les communes à introduire des taux supérieurs à **25%**, voire même à **20% à Abbeville** (Plus grande difficulté commerciale de la primo accession en collectif).

La démarche réglementaire ne suffira pas pour atteindre les objectifs d'accession abordable et sociale. Pour ce faire, cela suppose d'être plus volontariste dans les opérations d'aménagement publiques, dans lesquelles la collectivité disposent de la complète maîtrise des produits et des prix.

En périphérie, **dans les plus grandes opérations et dans les communes les plus importantes**, il conviendra d'atteindre un **taux minimum de 35% d'accession abordable et sociale**.

A **Abbeville**, c'est **l'opération de la Sucrerie**, qui par sa localisation et sa dimension offre les meilleures conditions pour le développement d'une accession abordable. Il est proposé d'y réaliser 25 % de logements à coûts maîtrisés (NB Pas de PSLA).

A plus long terme, si les montages financiers le permettent, les friches « Maillard » et « Carillon » peuvent offrir des opportunités pour la réalisation d'une opération.

4 Le programme d'actions

**1ère
orientation**

Renforcer l'attractivité du territoire, améliorer la qualité urbaine et paysagère, développer la capacité et la qualité de la production foncière

4.1	La politique foncière et réglementaire : « anticiper et encadrer la politique foncière, développer l'ingénierie »
4.1.1	Action n°1 : Elaborer un PLU-I
4.1.2	Action n°2 : développer les réserves foncières
4.1.3	Action n°3 : renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes
4.1.4	Action n°4 : Recycler les friches industrielles

**2ième
orientation**

Adapter la production de logements neufs aux besoins et aux ressources des populations locales

4.2	Le soutien aux opérateurs : « Soutenir la primo accession, aider au redéploiement spatial du parc HLM »
4.2.1	Action n°5 : faciliter l'accession sociale à la propriété
4.2.2	Action n°6 : poursuivre le développement du parc locatif social
4.2.3	Action n°7 : valoriser les logements locatifs communaux

Le programme d'actions (suite)

3^{ème} orientation

Intensifier l'effort de mise à niveau du parc de logements anciens

4.3	L'amélioration du parc existant : « Poursuivre la mise aux normes, traiter le parc dégradé »
4.3.1	Action n°8 : requalifier le parc HLM ancien et améliorer ses performances thermiques
4.3.2	Action n°9 : traiter le parc privé dégradé et la précarité énergétique

4^{ème} orientation

Répondre aux besoins spécifiques

4.4	La prise en compte des besoins spécifiques : « compléter l'offre dédiée »
4.4.1	Action n°10 : anticiper le vieillissement, diversifier les réponses aux besoins des gens âgés
4.4.2	Action n°11 : mieux accueillir les jeunes actifs et les saisonniers pour accompagner le développement économique
4.4.3	Action n°12 : mettre en œuvre le Plan départemental pour le logement des défavorisées
4.4.4	Action n°13 : faciliter et normaliser la sédentarisation des gens du voyage

3^{ème} orientation

Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales, ajuster et piloter les actions

4.5	Action n°14 : Observation et suivi du PLH « privilégier une organisation à l'échelle du Pays »
------------	--

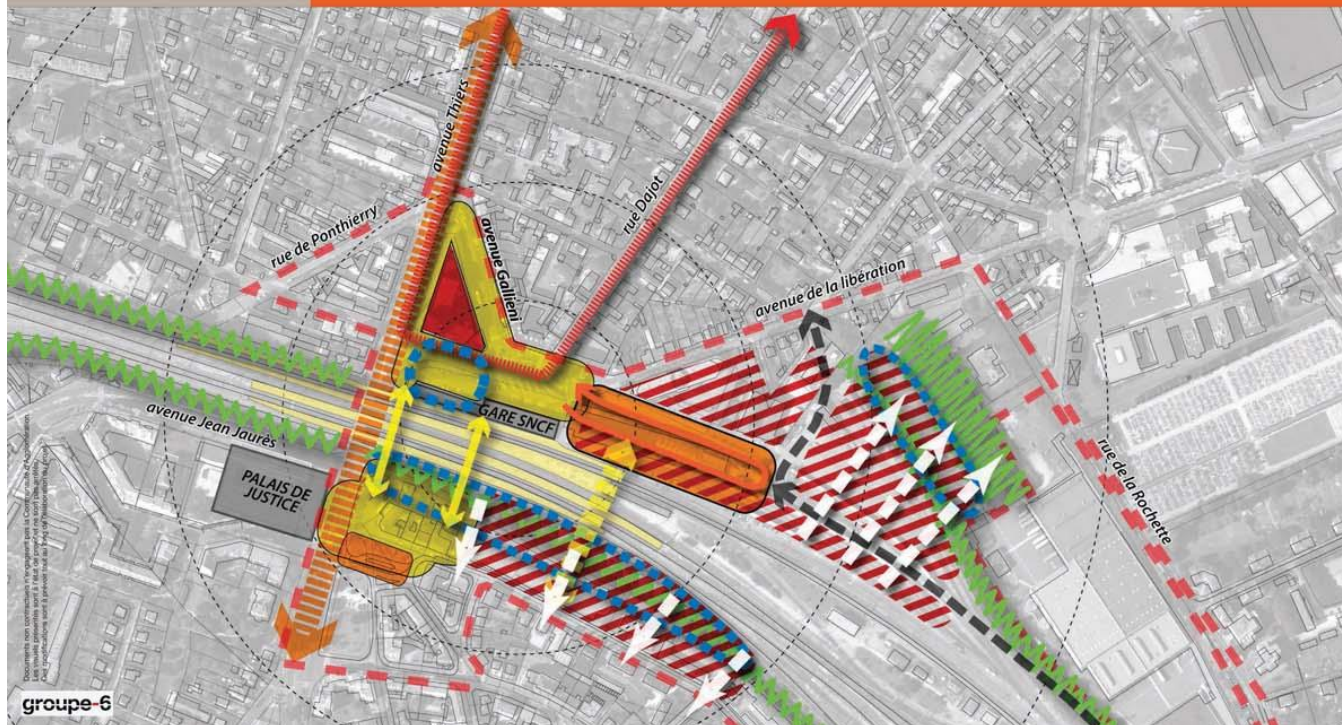
Exemple d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Quartier
Centre
Gare
MELUN VAL DE SEINE

Les enjeux de programmation orientations d'aménagement



> Reconstruire la ville sur la ville, un défi pour l'aménagement d'un nouveau quartier de gare dans un espace contraint



-  Réaménagement des deux parvis piétons
-  Nouvelle gare routière en lien direct avec le parvis
-  Permettre l'accueil du T Zen 2 sur le parvis de la gare
-  Utiliser les différences de niveaux et les talus
-  Aménager de nouvelles voies pour desservir le foncier ferroviaire
-  Requalifier et mettre en valeur les espaces naturels (et de biodiversité)
-  Valoriser, par une urbanisation mixte, le foncier ferroviaire mutable
-  Réhabiliter la tour Gallieni
-  Revaloriser les continuités « modes doux » existantes et créer une continuité supplémentaire
-  Maintenir/recréer des continuités visuelles et des perspectives entre l'espace ferroviaire et les quartiers existants

4.1.1 Action n°1 : Elaborer le PLU-I

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une couverture totale du territoire par un PLU-I. A l'été 2015, 5 communes sont couvertes par un PLU et 8 autres sont en POS, seule Eaucourt sur Somme est en procédure de révision avec passage de POS en PLU. ▪ Une utilisation quasi inexistante des nouveaux outils des PLU, tels que les orientations d'aménagement et de programmation. En conséquence, faible capacité des communes à peser sur la qualité urbaine des opérations et à promouvoir une offre plus diversifiée. ▪ Une pratique très embryonnaire de l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). ▪ La nécessité pour les communes de réviser leur PLU avant le 1^{er} janvier 2017 pour prendre en compte les obligations nées de la loi de 2010, dite "Grenelle 2": enrichissement des pièces constitutives (PADD, OAP...) ▪ Obligation de lancement d'un PLU-I avant le 31/12/2015 pour que les communes en POS ne retombent pas sous RNU ▪ Une absence de réflexion supra communale, de type SCoT ou Schéma de secteur, permettant de développer une vision globale de l'aménagement de l'Abbevillois (Cohérence habitat - emplois - transport), de rechercher des complémentarités entre communes, et d'harmoniser les pratiques réglementaires des différentes communes afin de simplifier les démarches des administrés. ▪ Prise de compétence au 19 novembre 2015
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mener une réflexion globale en réalisant 1 PLU-I permettant une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité notamment sur la répartition adaptée de logement en fonction des services à la population, de la desserte en transport en commun et des contraintes foncières et environnementales. Le PLU-I devra: <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les objectifs du PLH, notamment en termes de diversification de l'offre, de quantité et de répartition sur le territoire; • Prendre en compte les obligations de la loi de 2010 : énoncé des mesures prises pour limiter la consommation d'espace pour l'urbanisation, introduction obligatoire des orientations d'aménagement et de programmation, ... • Intégrer au mieux les principes d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) : <i>réduire les déplacements, limiter la consommation d'espace, optimiser le mix énergétique, préserver le patrimoine naturel, promouvoir la qualité architecturale, développer la mixité et la convivialité urbaine, ...</i> ▪ Inciter à la réalisation d'études urbaines, en amont des projets de lotissements notamment par la mise en place d'OAP

4.1.1. Action n°1 : Elaborer un PLU-I (Suite)

Contenu de l'action	<p>1/ Elaboration d'un PLU-I</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La loi ALUR du 27 mars 2014 prévoit la prise de compétence PLU-I pour les intercommunalités à partir du 27 mars 2017 (sauf si ¼ des communes représentant 1/5^{ème} de la population si opposent). Cette compétence peut être prise avant sous réserve de l'accord des communes (sauf minorité de blocage reprise ci-dessus).▪ La loi ALUR prévoit également que les plans d'occupation des sols non transformés en plan local d'urbanisme au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à moins que la commune ne prescrive avant le 31/12/2015 la révision de son document. Cette procédure doit être achevée avant le 27 mars 2015.▪ L'Article 13 de la récente loi du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises stipule que l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais précédemment cités sous réserve:<ul style="list-style-type: none">- que l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi intervienne avant le 31 décembre 2015.- que le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ait eu lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI au plus tard le 26 mars 2017 ;- Que le PLUi soit approuvé avant le 31 décembre 2019 <p>En cas de non respect de l'une de ces conditions, les délais et échéances de la loi initiale redeviendraient applicables, entraînant la caducité ou l'illégalité des POS en vigueur.</p> <p>La Communauté de communes s'est dotée de cette compétence le 19 novembre 2015. Le lancement de la procédure est prévu le 15 décembre 2015.</p>
----------------------------	--

4.1.1 Action n°1 : Elaborer un PLU-I (Suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes (ou Communes le cas échéant.) Partenaires : <ul style="list-style-type: none">▪ Syndicat mixte Baie de Somme - 3 Vallées, CAUE, UT Etat , SMACOPI, PNR : AMO et participation aux cahier des charges, Conseil Départemental, PNR : apports techniques sur le patrimoine, le paysage et l'environnement.
Financement	<ul style="list-style-type: none">▪ Communauté de Communes avec participation Etat, Conseil Départemental (35% d'une dépense éligible plafonnée à 150 000€ ht pour l'élaboration d'un PLU I), Conseil Régional?, agence de l'eau?, DGD• Cout estimé d'élaboration d'un PLU-I: 180 000/200 000€HT
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">▪ Nombre de communes ayant accepté la prise de compétence▪ Nombre de communes menant des études pré-opérationnelles à la réalisation à l'aménagement de nouveau secteur urbain
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none">▪ Développer les réserves foncières (action n° 2)▪ Renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes (action n° 3).▪ Recycler les friches d'activités (action n°4)

Orientation : Renforcer l'attractivité du territoire, améliorer la qualité urbaine et paysagère, développer la capacité et la qualité de la production foncière

4.1.2. Action n°2 : Développer les réserves foncières

Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En 2015, 5 communes disposent de réserves foncières: Grand Laviers, Eaucourt , Mareuil Caubert, Drucat et Caours. ▪ Le développement résidentiel du territoire s'opère essentiellement par le biais de foncier privé et par la mobilisation de disponibilités en diffus avec, pour les communes, peu de capacité pour orienter la programmation de leur habitat dans le sens et la forme souhaités, réguler le prix du foncier, et anticiper sur les besoins futurs. ▪ Dans un contexte réglementaire qui, avec notamment la traduction des préconisations du "Grenelle 2" dans la réglementation de l'urbanisme, voit progressivement les conditions d'urbanisation devenir plus exigeantes, les communes ont tout intérêt à être plus volontaires en matière de réserve foncière afin d'être en mesure de tenir les objectifs fixés dans le PLH.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etre en capacité de porter du foncier à moyen et long termes afin : <ul style="list-style-type: none"> ○ de constituer des réserves pour mieux réguler le marché foncier et disposer d'un gisement de terrains à bâtir à prix maîtrisés facilitant la réalisation des objectifs de production de logements sociaux. ○ sur les autres secteurs, de pouvoir saisir les opportunités foncières nécessaires pour faire aboutir les projets urbains, et notamment les opérations de restructuration et de renouvellement.
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En amont : s'appuyer sur les études urbaines préalables à l'élaboration d'un PLU-I, et notamment le PADD (Cf. action n°1), pour définir les secteurs stratégiques d'acquisition et les volumes nécessaires au regard des objectifs de production. ▪ Se doter d'un moyen d'intervention: <ul style="list-style-type: none"> - en adoptant le Droit de Préemption Urbain (pour la Communauté de Communes dans le cadre du PLU-I ou de secteur de préemption de cartes communales ou ZAD) quand cela n'est pas déjà fait. - En utilisant les procédures adaptées: ZAD, emplacements réservés, OAP...

4.1.2. Action n°2 : Développer les réserves foncières (Suite)

<p>Contenu de l'action (Suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Engager des acquisitions de réserves foncières sur des terrains stratégiques, en s'appuyant soit sur les communes soit sur la compétence prise par Communauté (Cf. délibération du Conseil communautaire du 28 mars 2013 engageant la procédure pour étendre la compétence de l'EPCI en matière de logement social : aide financière et politique foncière) <p>Les acquisitions pourront être réalisées sur des terrains susceptible d'accueillir du logement social, notamment quand ils sont frappés d'une servitude de mixité.</p>
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : la Communauté de Communes et les Communes</p> <p>Partenaires : aménageurs, bailleurs</p>
<p>Financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement propre des communes ou de la Communauté de Communes ▪ Participation éventuelle de l'Etat (DETR) si présence de logements locatifs aidés (si acquisition par les Communes)
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'hectares de réserves foncières pour l'habitat par commune. ▪ Nombre de logements potentiel correspondant ▪ % des réserves en tissu existant d(zone U) dont friches.
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recycler les friches d'activités (action n°4)

4.1.3. Action n°3 : Renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement urbain et foncier demande une compétence de plus en plus grande, à la fois sur le plan technique et juridique, dont les collectivités n'ont pas toujours les moyens de se doter. Bien que des ressources foncières soient présentes, ce manque de technicité est aujourd'hui un frein à l'aménagement du territoire et au développement d'une offre immobilière diversifiée et de qualité (restructuration centre - bourg, approche environnementale de l'urbanisme, lotissements denses, habitat intergénérationnel, recyclage de friches d'activité...)
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter et accélérer le passage à l'opérationnel des opérations d'aménagement identifiées par les communes dans le PLH et les PLU. ▪ Amener davantage de technicité et de qualité dans les procédures d'aménagement mises en œuvre sur le territoire. ▪ Consolider un réseau d'opérateurs publics qui viendront compléter l'action des communes et des opérateurs privés.
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confirmer le poste de chargée de mission « aménagement urbanisme » au sein de la Communauté, avec dans son profil de poste le suivi du PLH et des opérations de logement qui y sont ▪ Assister les communes dans le montage de ces opérations en les aidant à en préciser les conditions de faisabilité et les procédures adaptées : <i>orientations d'aménagement, plan d'aménagement d'ensemble, lotissement, zone d'aménagement concerté pour les opérations plus complexes.</i> ▪ Positionner des opérateurs aménageurs sur ces opérations (ODA, SIP, OPSOM, ..) et conventionner avec eux. ▪ Conforter le rôle de l'ODA en interlocuteur privilégié des communes de par son statut d'office communautaire ▪ Etendre éventuellement sa compétence à l'aménagement (au moins quand du logement social est inclus dans l'opération). NB Test prévu dans une commune- Cambron

4.1.3. Action n°3 : Renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes (suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : Communauté en lien avec les communes et le Syndicat mixte BS3V ▪ Partenaires : bailleurs HLM, aménageurs
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût : un poste de chargé de mission en urbanisme et logement (≈ 50 000 €). ▪ Financement : Communauté
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation des opérations d'aménagement engagées, surface et nombre de logements, dont locatif social et accession sociale au regard des objectif du PLH
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se d d'un PLU-I permettant d'orienter le développement des communes dans un sens plus qualitatif et durable (action n° 1) ▪ Développer les réserves foncières (action n° 2) ▪ Recycler les friches d'activités (action n° 4) ▪ Faciliter l'accession sociale à la propriété (action n° 5)
Territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communauté de communes

Orientation : Renforcer l'attractivité du territoire, améliorer la qualité urbaine et paysagère, développer la capacité et la qualité de la production foncière

4.1.4. Action n°4 : Recycler les friches d'activités

Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none">▪ Plusieurs friches d'activités dans le territoire, et pour certaines de surfaces importantes : Sucrierie, abattoirs, Maillard, coopérative agricole, .. Localisations disparates : certaines, situées en zones d'activité (Bébé Confort), ne sont pas recyclables à usage d'habitat. D'autres, situées en centre ou en périphéries urbanisées (Sucrierie, Maillard, secteur gare,...) pourraient l'être, avec pour certaines des enjeux d'aménagement et de fonctionnement de quartier (Cf secteur gare). Certaines sont polluées, notamment parmi celles qui étaient à usage industriel.▪ Plusieurs friches en cours de projet: sucrierie, ancienne coopérative, abattoirs.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">▪ Recycler les friches situées en tissu urbain à dominante résidentielle ou en continuité de celui-ci pour développer la capacité foncière à usage d'habitat, avant d'envisager la création de nouvelles zones en extension du tissu urbain, dans la limite de la faisabilité technique et financière de ses opérations.▪ Objectifs quantitatifs basé sur le diagnostic détaillé réalisé par l'EPF de Normandie en 2015: sur 20 friches, 4 en reconversion ou avec des projets identifiés , 10 en zone économique et 6 qui pourraient être dédiées à de l'habitat (aire à pulpes, Maillard, Monchaux, Rte de Rouen (EDF), rive gauche (GRDF), chaussée d'Hocquet (ancien garage)
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none">▪ Intervention foncière communautaire éventuellement (si logement social).▪ Acquisition, portage et prise en charge et proto aménagement (Démolition, dépollution, remblaiements, ..) par commune ou aménageur. Mobilisation de fonds régionaux et départementaux et à titre exceptionnel communautaires pour prendre en charge d'éventuels surcoûts (Par rapport au prix de cession plafond).▪ Cession au terme du portage à un aménageur public ou privé.

4.1.4. Action n°4 : Recycler les friches d'activités (suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : Communes en lien avec le Syndicat mixte Baie de Somme - Trois Vallées ; ▪ Opérateurs : aménageurs publics et privés ; ▪ Partenaires : Communauté de communes, Région, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts.
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acquisition et portage intermédiaire par les communes avec Communauté, Etat, Région ? Département ?. ▪ Dépollution et mise en constructibilité. ▪ Refacturation des coûts précédents aux aménageurs dans la limite des prix de marché . Surcoûts techniques éventuels pris en charge par la Communauté- si opération de logements sociaux (avec aides de la Région et du département). ▪ Dans tous les cas de figure, financement d'un éventuel déficit foncier lié au caractère social des opérations dans le cadre des dispositifs mis en place par les communes ou les EPCI (Cf. action n°6).
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'hectares recyclées dont pour l'habitat, dont en tissu résidentiel. ▪ Part de la production totale de logements réalisée en recyclage de friches d'activités.
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Doter d'un PLU-I (action n° 1). ▪ Développer les réserves foncières (action n° 2). ▪ Renforcer l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes (action n° 3).
Territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbeville principalement.

4.2.1. Action n°5 : Faciliter l'accès social à la propriété

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> La structure des revenus dans les Trois Vallées se caractérise par une prépondérance des ménages à ressources modestes et moyennes. Compte tenu de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier, l'accès à la propriété devient difficile pour ces ménages sur une bonne partie du territoire que ce soit en neuf ou en ancien. Cela vaut en particulier dans l'Abbevillois.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définir l'opportunité de réaliser des PSLA sur le territoire, afin de maintenir les capacités de parcours résidentiel pour les ménages modestes et améliorer la fluidité du marché. Limiter les risques de périurbanisation dans les secteurs les plus tendus. Continuer la vente de logements sociaux aux locataires à prix dégressif en fonction de l'ancienneté en temps que locataires <p><i>NB. La notion d'accès social renvoie à trois conditions : un bénéficiaire sous plafonds de ressources (le niveau PLUS), une opération à prix maîtrisé (plafonds PSLA), et un financement sécurisé (PSLA, prêt accès social).</i></p>
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude de marché approfondie sur le PSLA afin d'en quantifier la faisabilité et les localisations les plus pertinentes Réserver quelques parcelles à l'accès social, avec un objectif inférieur à 25 000 €, en jouant sur la taille des parcelles (maxi 600m²) et sur les possibilités de péréquation sur l'ensemble de l'opération, Conditionner la vente de ces parcelles aux critères ci-dessus. Outils : réserves foncières, <i>maîtrise publique, péréquation le cas échéant...</i>

4.2.1. Action n°5 : Faciliter l'accès social à la propriété (suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : Communes, bailleurs ▪ Partenaires : Région, aménageurs, bailleurs, ADIL Somme
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'une étude de définition des besoins menée par la CCA - Frais d'étude à préciser
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de lots vendus sous conditions de ressources dans les secteurs tendus. ▪ Nombre de personnes du territoire en capacité d'acquiescer un PSLA ▪ Nombre de prêts à taux zéro (dans le neuf uniquement désormais) dont les conditions de remboursement correspondent à des bénéficiaires sous plafonds PLUS
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir la mise en place d'un PLU-I (action n°1) ▪ Développer les réserves foncières (action n° 2). ▪ Activer les opérateurs et les outils d'aménagement public (action n° 3).
Territoires concernés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accession abordable : ensemble de la communauté

4.2.2. Action n°6 : Poursuivre le développement du parc locatif social

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'Abbevillois dispose du plus fort taux de logements locatifs sociaux du Pays (25,9%) grâce à Abbeville (33%). Un Pays par ailleurs mal équipé (10,8% de HLM) ce qui reporte une partie de la demande sur l'Abbevillois ▪ Un marché plutôt équilibré dans l'Abbevillois (2,9 demandes pour une offre en 2015), mais des tensions très fortes dans les EPCI voisins. ▪ Une concentration du parc à Abbeville (3504 logements sur 3527 dans la Communauté au 1/10/2015) et sur certains quartiers (Soleil Levant/Bouleaux, Provinces, Espérance = 2050 logements) <p><i>NB Hors Abbeville, 3 communes avec parc locatif aidé en 2011 : Cambron (15), Vauchelles (7), Epagne-Épagnette (1).</i></p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stopper la construction sur les quartiers d'Abbeville déjà trop denses en logement social ▪ Viser un objectif minimum de 40 logt par an pour accompagner les besoins des entreprises, conserver des délais d'attente raisonnables et maintenir un taux de locatifs aidés au dessus de 25%. ▪ Redéployer le parc en programmant une partie de l'offre supplémentaire hors Abbeville (Hors logements spécifiques -Cf. Programmation p 71) ▪ Maintenir un volume de production sur la ville centre pour contribuer à la modernisation de son parc et faciliter ses opérations de restructuration urbaine (Sucrierie, gare, ..). ▪ Prévoir un volant d'acquisitions améliorations notamment pour les communes très contraintes sur le plan foncier. ▪ Réserver une part significative (25%) au logement à bon marché (Type PLA-I).
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Négocier la programmation avec l'Etat et mobiliser les financements complémentaires (Département, Région, 1%,...). ▪ Soutenir les bailleurs en fonds propre par une aide Communautaire, cette aide étant modulée selon des critères de qualité urbaine, technique et sociale. Elle est majorée en cas d'acquisition amélioration. ▪ L'aide communautaire n'intègre ni éco conditionnalité ni majoration pour adaptation au handicap les aides Régionales et les normes en vigueur (RT 2012, loi de 2005) étant jugées suffisamment incitatives. <p><i>Cf modalités de financement dans la fiche outil correspondante.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conventionner avec les bailleurs: sur leur participation au foncier des opérations.
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programmation : Communauté de communes en lien avec bailleurs et communes ▪ Financements : Etat, Conseils généraux et régionaux, Communauté de communes. ▪ Conventionnement avec les bailleurs ; Communauté avec coordination Pays. <p>Partenaires : Etat (DDTM), Conseil Départemental, Région, Caisse des Dépôts, Collecteurs 1%, communes.</p>

4.2.2. Action n°6 : Poursuivre le développement du parc locatif social (suite)

<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Montage dans le cadre des financements de l'Etat (TVA à 5,5%, exonération de foncier bâti, aides à la personne) et de la Caisse des Dépôts (prêts très long terme à taux bonifiés), avec apports en fonds propres des bailleurs, et aides de la Région et du Département (Significatives). ▪ Intervention en complément de la Communauté de communes sur la base de critères de qualité et de mixité, en neuf et en acquisition amélioration (Cf détail dans la fiche outil correspondante « Soutien à la production locative aidée » page 117). ✓ Conditions de l'intervention de la Communauté : <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'interventions dans les quartiers bien dotés en logements sociaux d'Abbeville (Zone non prioritaire) - Apport en fonds propres du bailleur au minimum de 10%. ✓ Montant de l'intervention : <ul style="list-style-type: none"> - Neuf : base 2000 €/lgt <ul style="list-style-type: none"> Aide à l'acquisition foncière (si montant supérieur à 5000€/lgt)- 1500€/lgt Spécificités techniques (Fondations spéciales, pollution, normes énergie > RT 2012) = + 1500 €/lgt. - Acquisition - amélioration : subvention maxi = 5 000 € si étiquette D. <p>TOTAL participation estimée de la Communauté durant PLH (6 ans) = 1 200 000 € (200 000€/an).</p> ▪ En cas d'apport du foncier en tout ou partie par la commune, possibilité pour cette dernière d'obtenir un financement à hauteur de 35 % environ dans la cadre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR).
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements financés par an ; <ul style="list-style-type: none"> ○ Dont PLUS ○ Dont PLA-I ▪ Structure des programmes en fonction des critères de qualité.
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation des logements communaux (Action n°7). ▪ Mieux accueillir les jeunes travailleurs et les saisonniers (Action n°11).
<p>Territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbeville pour 30 logt/an ▪ Pour le reste :en neuf,priorité aux plus grandes communes ou aux plus proches d'Abbeville. en acquisition - amélioration : tout le territoire avec priorité aux communes contraintes.

4.2.3. Action n°7 : Valoriser les logements locatifs communaux

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un patrimoine modeste - 25 logements (source : enquête 2015) -, plutôt grands (2/3 de T4 et plus, = souvent d'anciens logements d'instituteurs), occupés(3 vacants) et en bon état général (1 insalubre et 2 logt. avec besoins de travaux). ▪ Des logements très majoritairement occupés en locatif ordinaire (2 ou 3 logements de fonction) avec des loyers sociaux ou intermédiaires. ▪ Peu de possibilités dans l'Abbevillois (Presbytère à Caours, 1 bâtiment à Cambron , ...). ▪ Mais, des opportunités à ne pas négliger pour compléter ou confirmer l'offre locative sociale dans les petites communes ou les communes à fortes contraintes d'urbanisation (PPRI). Potentialité à Caours (enquête 2012).
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Remettre à niveau ces logements pour renforcer l'offre locative des communes, en lui donnant une fonction sociale ou très sociale. ▪ Compléter l'offre des bailleurs à la fois : <ul style="list-style-type: none"> - sur le plan géographique (petites communes ou communes "contraintes") ; - et sur le plan quantitatif (diversification des modalités de financement du logement social). ▪ Envisager des restructurations, avec division des très grands logements en petits (T2/T3) pour adapter l'offre de logements communaux à la demande (Personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, ..). <p>Objectif : 5 environ au cas par cas en fonction des besoins des communes.</p>
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appui de la Communauté aux communes pour identifier le bâti concerné, définir le programme de réhabilitation (cible de clientèle, taille des logements), la fonction future des logements (choix entre loyer social ou très social) et choisir le mode opératoire et le financement le plus approprié. ▪ Appui technique du département (chargée de mission habitat) sur les travaux et démarches à mener ▪ Réalisation en régie (avec AMO de la CdC), ou maîtrise d'ouvrage déléguée au SOLIHA dans le cadre d'un bail en réhabilitation. <p><i>NB Dans une commune comme Mareuil-Caubert soumise à fortes contraintes, on pourra envisager la cession à un opérateur HLM (vente directe ou bail emphytéotique).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion possible par l'AIVS dans le cas d'une réhabilitation réalisée en régie.
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : Communes avec appui technique de la Communauté de communes. ▪ Partenaires financiers : Etat, Département, Caisses des dépôts. ▪ Partenaires techniques : APREMIS, AIVS, bailleurs HLM, soliha(?).

4.2.3. Action n°7 : Valoriser les logements locatifs communaux (suite)

<p>Coût et financement</p>	<p>Immeuble acquis par la commune (remédier à une difficulté sociale grave, éliminer une friche en coeur de village)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bail à réhabilitation confié à un opérateur avec subvention ANAH ou PLA-I confié à un bailleur social. ▪ Aide du Conseil Départemental et de la Région dans le cadre des aides au parc privé dans le 1er cas au parc social dans l'autre. ▪ Aide de la Communauté de communes : 5 000 €/logt si PLA-I, 3 000 €/logt si ANAH. <p>Bâti communal transformé en logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bail à réhabilitation confié à un opérateur avec subvention ANAH ou PLUS/PLA-I confié à un bailleur social. ▪ Aide du Conseil Départemental ▪ Aide de la Communauté de communes : 5 000 €/logt si PLA-I, 3 000 €/logt si ANAH. <p>Logement vacant remis en état pour relocation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bail à réhabilitation confié à un opérateur avec subvention ANAH ou financement PALULOS (= dégrèvement TVA) ▪ Aide du Conseil Départemental d'un maximum de 20 000 € si + 2 ans sinon 10 000€ ▪ Aide de la Communauté de communes : 0€/logt. <p>Logement occupé réhabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement dans le cadre de la DETR (30 à 40 %) avec prêt PAM de la Caisse des Dépôts ▪ Aide du Conseil Départemental d'un maximum de 10 000 €/logt ▪ Aide de la Communauté de communes : 0€/logt. <p><i>NB Dans tous les cas, le logement sera conventionné à la sortie avec un loyer plafonné à ceux du parc HLM, soit environ 5€/m2. Un diagnostic thermique sera demandé avec une qualité minimale de consommation correspondant à l'étiquette D.</i></p> <p>TOTAL ESTIME POUR LA CCA: 5 X3000€=15 000€</p>
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements communaux réhabilités : <ul style="list-style-type: none"> – Dont occupés : ventilation loyer social ou très social, – Dont vacants : ventilation social ou très social.
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement du parc locatif social (Action n°6).
<p>Territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les communes avec priorité aux petites communes et aux communes soumises à forte contraintes de développement urbain.

4.3.1. Action n°8 : Poursuivre la requalification du parc HLM ; améliorer ses performances thermiques

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le parc HLM de l'abbevillois est plutôt ancien - 60 % de logements de plus de 35 ans, contre 27% dans le reste du Pays et 56% dans la Somme - . ▪ Le parc HLM ancien et collectif est concentré dans trois grands quartiers d'Abbeville : l'espérance (250 logt. 1960-1965), le secteur Soleil Levant - Bouleaux (800 logt. 1965-1970), la ZAC des Provinces : 1000 logt.1975-1980. ▪ Ce parc est dans l'ensemble en bon état. Quasiment tous les logements ont bénéficié d'une première intervention en PALULOS dans les années 1980 /1990. Le quartier des Provinces a fait l'objet d'une réhabilitation lourde (13 000 € /logt) de 2006 à 2010 et le quartier Espérance est en cours de travaux.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eviter le décrochage et la marginalisation d'une partie du parc. ▪ Réduire les charges et les dépenses énergétiques des locataires ; prévenir le développement de la précarité énergétique.
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition d'un programme de requalification priorisant les groupes aux mauvaises performances énergétiques en articulation avec la CUS de l'ODA principal bailleur concerné.
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : bailleurs sociaux. ▪ Partenaires financiers : Etat, Région, Département.
<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Financements : FEDER, Département, Région, exonération de TFPB, Caisse des dépôts, fonds propres. ▪ Pas d'intervention prévue de la Communauté en dehors de l'Espérance (150 000€) ▪ Vente de certifications d'éco énergie pour contribuer aux financements des opérations.
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements réhabilités, montant et nature des travaux. ▪ Diagnostic de Performances Thermiques des logements, avant et après travaux.
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en accessibilité des logements locatifs sociaux pour les personnes à mobilité réduite.
<p>Territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbeville (parc de l'ODA) avec : <ul style="list-style-type: none"> - à cours terme- 34 maisons rue Argillières -A moyen terme , le secteur Soleil Levant - Bouleaux – platannes (600 logt. concernés) pour une amélioration thermique.

4.3.2. Action n°9: Traiter le parc privé dégradé et la précarité énergétique

Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none">▪ Un parc privé inconfortable en forte régression (- 33% entre 1999 et 2010) mais encore présent, plutôt chez les propriétaires occupants dans les EPCI de l'intérieur et dans le parc locatif sur le littoral.▪ Un résiduel de logements médiocres, un peu plus important en termes relatifs et un peu plus locatifs que dans le reste du Pays, dont le noyau d'ur (≈ 200 logements occupés) a été peu entamé par les actions récentes conduites par les collectivités (MOUS habitat indigne de Cc de l'Abbevillois)).▪ Mais également, un parc privé relativement ancien - en 2013, dernier chiffre connu, 59,3% des résidences principales dataient d'avant 1975 contre 63,5 % dans la Somme - dont le potentiel d'amélioration thermique et énergétique est important.▪ Un élargissement des critères d'éligibilité et un accroissement des niveaux d'intervention de l'ANAH offrent un contexte particulièrement favorable aux interventions visant à l'amélioration du parc de logement, et à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre la résorption du parc indigne▪ Accélérer la mise aux normes thermiques et énergétiques du parc privé de logements, en incitant notamment les catégories moyennes et modestes (Sous plafonds PLUS) et les bailleurs à engager des travaux, par des incitations financières et un accompagnement technique▪ Éviter pour les ménages les plus pauvres, les risques d'exclusion dans le logement (Impayés, impossibilité de se chauffer, menaces pour la santé et la sécurité liés à l'usage de système de chauffage défectueux). <p>Objectifs quantitatifs:</p> <ul style="list-style-type: none">- 15 logements très dégradés ou indignes par an (occupants et bailleurs) = 90 sur la durée du PLH.- 12 logements par an en sortie de précarité énergétique (occupants et bailleurs), soit 72 en six ans

4.3.2. Action n°9 : Traiter le parc privé dégradé et la précarité énergétique (suite)

Contenu de l'action	<p>Le choix de la Communauté de communes de l'Abbevillois est la conduite d'une action en régie, en s'appuyant sur les moyens locaux et le dispositif "Habiter mieux" de lutte contre la précarité énergétique, porté par l'ANAH.</p> <p><i>NB L'hypothèse d'une OPAH regroupant toutes les démarches sur le parc ancien, dans une seule procédure et permettant de mobiliser au niveau local des moyens sortant de l'ordinaire, tant en matière d'aides directes aux propriétaires que d'ingénierie d'animation et d'accompagnement (avec recours à un prestataire spécialisé) a été évoquée. Les précédentes ayant eu peu de succès, la CCA a choisi de financer des demandes de travaux et non de l'ingénierie.</i></p> <p>▪ Habitat dégradé et insalubre (propriétaires occupants et bailleurs). Cette intervention doit être coordonnée à l'échelle du Pays, par la commission ad-hoc de l'instance locale du PDALPD.</p> <p>Les interventions à l'échelle communautaire</p> <ul style="list-style-type: none">○ <u>Renforcer la communication sur les dispositifs existants</u>○ <u>Repérage et suivi des situations de dégradation chez les propriétaires occupants</u> : identification d'un référent élu ou technicien dans chaque commune, formation des référents, mobilisation des professionnels en contact avec les locataires ou propriétaires modestes pour identifier les situations difficiles (Travailleurs sociaux, professionnels de la santé, artisans, ...), transmission à l'instance locale du PDALPD, recours le cas échéant à l'ANAH.○ <u>Mise en place d'une aide locale à la sortie d'indignité (EPCI)</u>, pour les propriétaires bailleurs ou occupants, en complément des aides de l'ANAH (50%) et centrée sur les situations les plus difficiles à résoudre, à savoir :<ul style="list-style-type: none">- <u>Ménages modestes</u> : avec travaux entre 20 000 et 50 000 € (Plafond subventionné par l'ANAH = 50 000 € HT) de façon à limiter le recours à l'emprunt et à éviter de mettre l'occupant en fragilité financière : aide de 500€/lgt- <u>Ménages très modestes</u> : ceux pour qui le reste à charge est difficile à assumer, quel que soit le montant des travaux de mise en sécurité et salubrité- aide de 500€/lgt <p><i>NB grille des plafonds de ressources ANAH en annexe p.126.</i></p> <p>Dans les deux cas, l'aide de la Communauté pourrait être calculée sur le reste à charge, après prise en compte des autres financements. Le taux pourrait être dégressif en fonction des revenus. La CCA pourrait décider de ne pas prendre en compte les dossiers quand le taux de subvention cumulé dépasse 80 %, avec possibilité d'examen dérogatoire entre 80 et 90 %.</p> <ul style="list-style-type: none">○ <u>Formalisation de la démarche dans un protocole d'accord avec l'ANAH</u>, déclinant localement le programme « <i>habiter mieux</i> » ;
----------------------------	---

4.3.2. Action n°9 : Traiter le parc privé dégradé et la précarité énergétique (suite)

Contenu de l'action (suite)

• Propriétaires occupants en précarité énergétique : le programme "Habiter Mieux".

Présentation

La lutte contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants modestes (Cf. plafonds de ressources en annexe) est depuis quelques années une priorité de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Depuis fin 2011, elle a mis en place un programme spécifique à cet effet, "Habiter Mieux". Sa cible sont les propriétaires occupants un logement de plus de 15 ans particulièrement consommateur en énergie, ce qui peut les mettre en difficulté financière. Dans le cadre du plan de rénovation thermique du gouvernement, le dispositif de l'ANAH a été très sensiblement renforcé, et le nombre de bénéficiaires potentiels multiplié par 2,5 à 3. Le bénéfice du programme a été étendu dans certaines conditions au locatif.

Le dispositif permet pour un gain énergétique après travaux de 25 % (35% en locatif)

- d'une aide de l'ANAH de 35 ou 50 % selon revenus ;

- d'une prime de l'Etat de 3 000 € au titre du FART (2000€ en locatif).

L'accompagnement par un prestataire spécialisé (Ciémétrie, page 9, soliha/pact adrim, APREMIS) est financé par le propriétaire. Les frais de dossiers sont intégrés à la demande de subvention ANAH. Cet accompagnement bénéficie de la présence à Abbeville d'un Point Info Energie financé par la Région et l'ADEME.

On trouvera dans les fiches outil une présentation plus détaillée de ce dispositif.

Participation de la CCA au dispositif "Habiter mieux" :

- le repérage des situations et l'accompagnement des personnes dans les mêmes conditions que pour l'habitat indigne ; les personnes concernées étant souvent les mêmes ;

- un complément de financement, une participation de 500 €/logt pourra être accordée.

L'implication des EPCI peut donner lieu à la signature d'un protocole avec l'Etat, et l'ANAH .

• Propriétaires occupants en précarité énergétique : Picardie Pass Rénovation

Le Picardie Pass rénovation propose un accompagnement technique et financier pour les travaux d'amélioration thermique. Il s'adresse aux propriétaires bailleurs ou occupants et aux petites co propriétés.

Il s'agit d'un dispositif porté par le Conseil Régional via la régie du service public de l'efficacité énergétique. Le territoire de la Communauté de Communes a été retenu comme territoire Test. Le dispositif est simple, il permet d'injecter le montant des économies financières réalisées après travaux dans le remboursement du prêt. Un technicien accompagne les propriétaires du début à la fin du dossier.

Il est géré par le le Service Public de l'Efficacité Energétique.

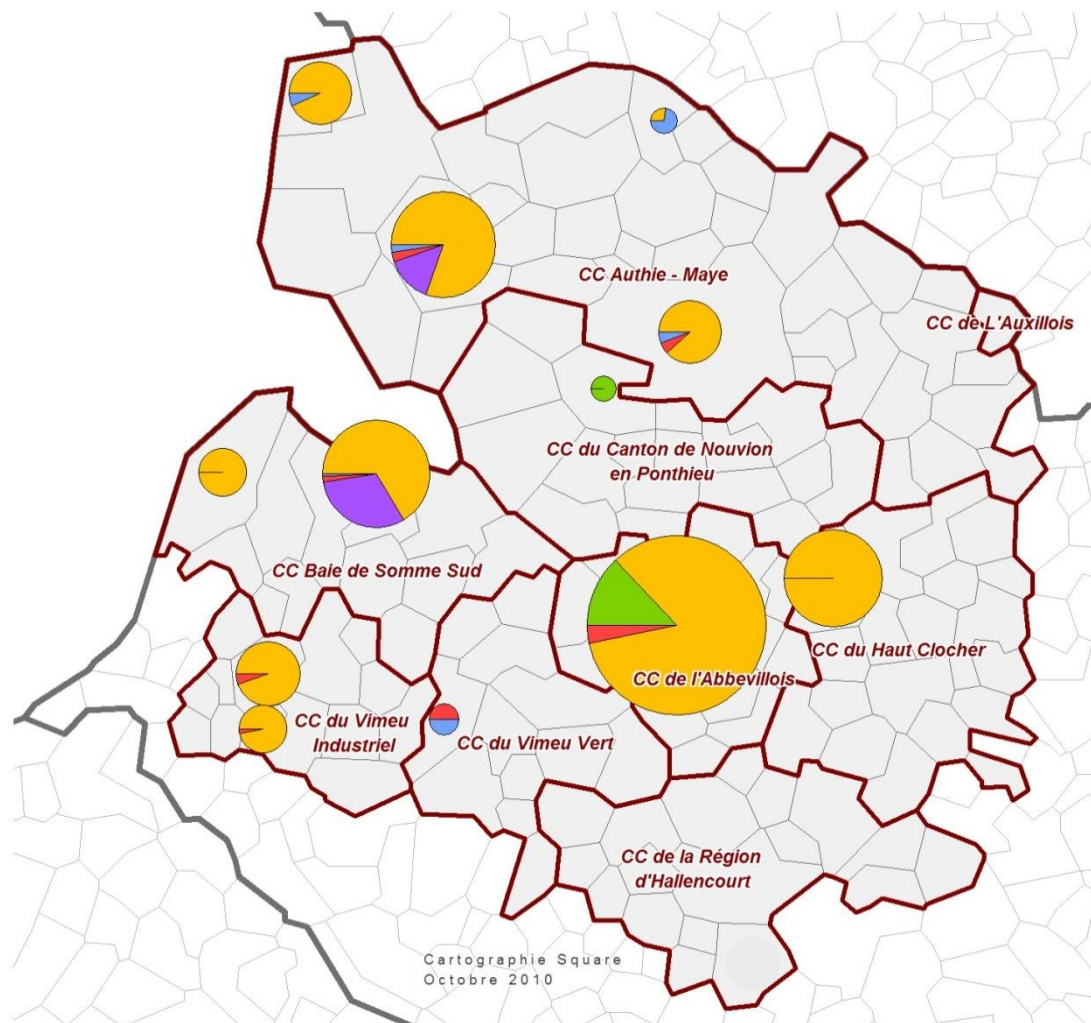
4.3.2. Action n°9 : Traiter le parc privé dégradé et la précarité énergétique (suite)

	<p>Son rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conseil pour les particuliers (réalisation d'un audit thermique et préconisation de travaux), • assistance à la réalisation des travaux (aide dans le choix des entreprises, suivi de chantier, suivi post-travaux) par des entreprises partenaires (et notamment des groupements), • financement assuré par le SPEE (tiers – financement) ou par des partenaires bancaires (prêts longue durée) suivant les capacités d'endettement des bénéficiaires, • accompagnement sur la durée et la maintenance des équipements.
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<p>Maîtrise d'ouvrage ANAH et Région. Maîtrise d'ouvrage local Communautés de communes en lien avec l'instance d'arrondissement du PDALPD. Partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes, Point Info Energie (ADEME, Région), ▪ Professionnels de l'immobilier et du bâtiment, professionnels de la santé et du travail social.
<p>Coût et financement</p>	<p>Accompagnement local du dispositif "Habiter Mieux" Aides aux propriétaires de la part de la Communautés de communes : Sortie d'indignité : 15 logt/ an à 3 000 € de moyenne = 45 000 € /an Précarité énergétique : 12 logt/ an à 1500 € de moyenne = 18 000 € /an <i>NB Ces aides de la Communauté peuvent être regroupées dans un fonds local. Celui-ci peut être conventionné avec la Région Picardie qui pourra dès lors l'abonder.</i> Prise en charge de l'avance de frais pour le SPEE (300€)</p>
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements améliorés <ul style="list-style-type: none"> - dont sortie d'indignité, - dont précarité énergétique.
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter le parc privé au vieillissement (Action n°10).
<p>Territoires concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ensemble de la Communauté

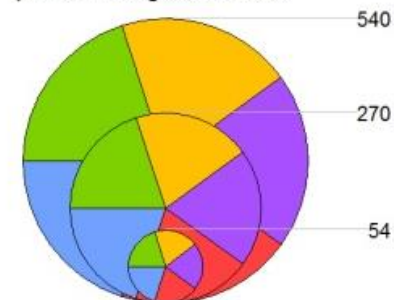
4.4.1 Action n° 10 : Anticiper le vieillissement de la population, diversifier les réponses aux besoins des personnes âgées

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec 10,2 % de plus de 75 ans, l'Abbevillois n'est pas le territoire le plus âgé du territoire Baie de Somme - Trois Vallées (CC de Baie de Somme Sud : 12,2%, CC d'Authie-Maye : 11,6%), Ceci étant, sa population âgée, et particulièrement la plus âgée (> 75 ans) augmente beaucoup plus rapidement que dans le reste de la Somme en raison d'un apport migratoire très significatif (notamment à Abbeville). ▪ Les ménages âgés étaient un peu moins modestes que dans le reste du Pays (pensions dans la moyenne de la Somme, mais très inférieures aux ratios nationaux). ▪ 70 % des ménages de plus de 65 ans étaient propriétaires (source recensement 2009) ; 25 à 30 % d'entre eux (~ 700) avec revenus suffisamment bas pour être éligibles aux aides de l'Anah ; 200 à 250 dans un logement vétuste, voire indigne pour une soixantaine d'entre eux. ▪ Avec un taux de 18 places pour 100 personnes de plus de 75 ans (moyenne départementale ~ 12 le territoire n'est pas prioritaire dans les schémas de développement de l'hébergement. Mais, une aire de recrutement > aux limites de la CCA, et un niveau de dépendance relativement élevé avec une croissance du nombre de personnes âgées estimée entre 25 et 40 % à 20 ans (2005-2025).
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper sur l'accroissement prévisible du besoin en environnement résidentiel adapté pour l'accueil de personnes en perte d'autonomie afin de limiter la pression sur l'hébergement spécifique. <p>Objectif quantitatif : 15 dossiers d'adaptation financés par l'ANAH / an (≈ 10/an en 2006-2010).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suivre l'évolution des besoins en hébergement, et amorcer en fin de PLH une réflexion sur l'opportunité de nouvelles structures.
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement d'une offre neuve adaptée aux personnes dépendantes, notamment dans le parc public (Cf. référentiels de la Région et du Département pour le financement du logement social). ▪ Accompagner les démarches départementales d'adaptation des logements des personnes vieillissantes (AMAD) : <ul style="list-style-type: none"> - Par une implication des collectivités dans l'information des bénéficiaires et l'identification des besoins ; - En complétant les aides de l'ANAH pour faciliter le bouclage des dossiers difficiles. ▪ Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les schémas de développement locaux, afin de lier l'implantation des logements avec l'adaptation du cadre urbain et la proximité des services.

Action n° 10 : Anticiper le vieillissement de la population, diversifier les réponses (suite)



Capacités d'accueil pour personnes âgées en 2009



- Logements foyers
- Maisons de retraite
- Unités de soins longue durée
- Accueils de jour
- Hébergements temporaires

Source DDTM de la Somme

4.4.1 Action n° 10 : Anticiper le vieillissement de la population, diversifier les réponses (suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'ouvrage : EPCI • Partenaires : ANAH, Conseil Régional, Caisses de retraite, MSA, ... Communes, Centres d'autonomie, associations de maintien à domicile, professionnels de la santé.
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements neufs : obligations réglementaires pour tous les constructeurs. ▪ Logement existant : financements de l'ANAH et du Conseil Départemental pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Aide complémentaire des caisses de retraites (En diminution). Possibilités de prêt Sacicap dans certains cas. ▪ Aide communautaire en complément pour le "bouclage" des dossiers difficiles, en priorité ceux des occupants très modestes. Sur la base de 10 dossiers /an et d'une subvention moyenne de 1500 €, coût annuel pour la CCA = 15 000 €.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de dossiers d'adaptation PO et PB. ▪ Nombre de logements neufs publics et privés avec adaptation possible.
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire les besoins insatisfaits actuels et futurs du territoire dans le nouveau schéma gérontologique. ▪ Poursuivre le développement du parc locatif social (Action N° 6) ▪ Traiter le parc indigne et la précarité énergétique (Action n° 10)
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ensemble de la communauté de communes

4.4.2 Action n°11: Mieux accueillir les jeunes travailleurs et les saisonniers pour accompagner le développement économique.

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plusieurs catégories de jeunes rencontrent des difficultés particulières pour trouver dans le Pays un logement temporaire de courte (quelques semaines), moyenne ou longue durée (plusieurs mois). Ce sont notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de jeunes travailleurs, qui peuvent être en CDD, en intérim, stagiaires, en formation par alternance... ; - des travailleurs saisonniers du secteur touristique. <p>Cette pénurie occasionne chez les jeunes concernés des dépenses de logement incompatibles avec leur salaire. Elle rend les postes proposés difficiles à pourvoir, et freine les entreprises dans leur développement.</p> <p>L'Abbevillois est surtout concerné par la première catégorie</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter les trajectoires d'insertion et de formation des jeune et leur mobilité sur le territoire ▪ Améliorer la réponse aux besoins de main d'œuvre temporaire des entreprises,
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une étude de marché afin de vérifier la pertinence de la réalisation d'un FJT sur l'Abbevillois
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage : Communautés de communes
<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prise en charge de l'étude par la Communauté de communes estimée à 20 000€ HT
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de jeunes potentiellement concernés par ce dispositif
<p>Actions connexes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement du parc locatif social (Action N° 6), en intégrant la problématique des petits logements pour les jeunes, avec travail partenarial entre gestionnaire de la structure « jeunes » et les bailleurs HLM pour faciliter la sortie.

4.4.3 Action n°12 : Mettre en œuvre le Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PDALPD (en cours de révision pour devenir PLALHPD) est animé par une instance locale co-présidée par l'Etat et le Département, avec trois groupes de travail sur l'urgence, l'habitat indigne et énergivore, la prévention des expulsions et l'intermédiation locative. ▪ Sur le plan de l'habitat indigne (cf action n° 9) des initiatives locales avec deux MOUS dans Authie Maye et dans l'Abbevillois, assez décevante quant à leurs résultats et non renouvelées. Mais, une volonté de la CCA de maintenir une action en la matière. ▪ A l'échelle du Pays, une offre d'hébergement et de logement d'insertion limitée et concentrée à Abbeville : <ul style="list-style-type: none"> - logements d'urgence : UDAUS (5 logt. 2 chambres d'hôtel), AGENA (2 logt. d'urgence pour femmes dans l'urgence, avec extension possible à 5), nuitées d'hôtel mises à disposition par les CCAS ou le Secours Catholique - logements temporaires : Aprémis = 31 logements à Abbeville conventionnés ALT pour personnes avec difficultés passagères leur interdisant l'accès à un logement banalisé (expulsion, dettes...). APAP= 7 logements conventionnés ALT dans le Vimeu Industriel. NB C'est la seule offre d'insertion du Pays située hors Abbeville. - Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) : quelques places en « soleil » gérées par l'APAP à Abbeville réservées à des femmes avec enfants ▪ Des dispositifs en tension. Ainsi, chez Aprémis en 2011, une durée d'occupation moyenne plutôt longue (12 mois), une rotation faible (30%) et une douzaine de situations en attente. ▪ Des carences : <ul style="list-style-type: none"> - notamment pour des personnes rencontrant de lourdes difficultés : des hommes seuls, marginalisés et présentant souvent des problèmes comportementaux, et des jeunes en errance (seules réponses à Amiens) ; - en dispositif de sortie pour des personnes qui ne peuvent pas intégrer directement un logement ordinaire.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relancer la lutte contre l'exclusion dans le logement et l'habitat indigne (Cf action n°9). ▪ Compléter l'offre de logement et d'accompagnement dans 2 directions principales : le logement d'urgence et l'hébergement accompagné pour personnes durablement fragiles. ▪ Faire vivre le partenariat et suivre l'évolution des problèmes d'accès et de maintien dans le logement dans la CCA.
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'une pension de famille (ou maison relais) d'une vingtaine de places à Abbeville : maîtrise d'ouvrage ODA, localisation rue de Mautort, mise en service en 2016, et création d'un accueil d'urgence de 12 places à Abbeville. ▪ A plus long terme, places en CHRS supplémentaires, permettant notamment l'accueil d'hommes seuls. ▪ Implication de la CCA, en lien avec les autres EPCI, dans les groupes de travail PDALPD, et mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Pays (Cf. action n°14).

4.4.3. Action n°12 : Mettre en œuvre le Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (suite)

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maison relais. Pilotage : ville . Maîtrise d'ouvrage : ODA. Gestion : Aprémis (A confirmer). Financement : Etat, Conseil Départemental, Région. ▪ Logements d'urgence à Abbeville : Pilotage : SMBS3V. Gestion : CCAS ou association. Financement : Etat (DDCS)..
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maison relais : financements Etat, Conseil Départemental, Région sur les crédits du logement social (PLA-I), Participation de la CCA au titre du logement social : 5 000 € /logt * 20 = 1000 000 € ▪ Logements d'urgence : participations DDCS en investissement et fonctionnement. Participation de la CCA au titre du logement social : 5 000 € /équivalent logt * 4 equivt logt = 20 000 €
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de places créées dans les différentes structures. ▪ Taux de remplissage, taux de mobilité, et délais d'attente dans chacune des structures ▪ Suivi des situations des personnes en sortie d'hébergement
Actions connexes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement du parc locatif social (action n°6). ▪ Valoriser les logements locatifs communaux (Action n°7). ▪ Traiter le parc indigne et la précarité énergétique (Action n°9).

4.4.4 Action n°13 : faciliter et normaliser la sédentarisation des gens du voyage

<p>Constats et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le schéma d'accueil des gens du voyage prévoyait, pour l'Ouest du département, la réalisation d'une aire de moyen séjour (40 places) et d'une aire de grand passage (150 places) à Abbeville. La Ville s'est conformée à ces obligations. ▪ Malgré cela, toutes les problématiques d'accueil ne sont pas résolues dans le Pays Baie de Somme - Trois Vallées : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des rassemblements à caractère religieux de 2 à 3 semaines, avec jusqu'à 200 caravanes, plusieurs années de suite sur le littoral plutôt dans sa partie sud, sur des terrains non équipés. ○ Quelques grands passages, rassemblant 100-150 caravanes (Cf. Friville et Woincourt en 2010) pour lesquels, outre l'aire d'Abbeville, il existe une possibilité d'accueil sur l'aérodrome d'Ault. ○ Des stationnements de plus petits groupes de 5 à 30 caravanes, sur le secteur littoral en période estivale. ▪ Par ailleurs, le fonctionnement de l'aire de moyen séjour d'Abbeville est perturbé par la sédentarisation de quelques familles. L'enjeu est donc d'y recréer de la mobilité, notamment par la réalisation de petits terrains familiaux. Quelques communes signalent des cas de sédentarisation sur des terrains privés.
<p>Objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter et normaliser la sédentarisation des gens du voyage.
<p>Contenu de l'action</p>	<p>Pour l'Abbevillois :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement de petits terrains familiaux permettant la sédentarisation hors de l'aire d'accueil. ▪ Normalisation de la situation de ceux qui sont propriétaires de leur terrain : adaptation réglementaire, échange foncier, relogement en terrain familial selon les cas. <p>Dans l'immédiat, réalisation d'une étude de prédéfinition du programme estimée à 20 000€</p>
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage CCA ▪ Partenaires : Etat et Département (dans le cadre du Schéma départemental).
<p>Coût et financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût : 35 000 € par terrain pour un terrain familial. ▪ Financements : <ul style="list-style-type: none"> ○ Etat : financement des terrains familiaux à hauteur de 70% dans un plafond de 15 000 € par terrain ; ○ Département : à préciser dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil.
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de situations de stationnements hors terrain d'accueil (En nombre de jours). ▪ Nombre de familles sédentarisées.

4.5 Action n°14 : Observatoire du foncier et de l'habitat, suivi du PLH

Constats et enjeux	<p>Les 8 EPCI du Syndicat mixte Baie de Somme - Trois Vallées ont désormais tous pris la compétence PLH. Avec les communes, ils vont engager, ou renforcer pour certains, une action assez déterminante pour leur avenir. Ils ont besoin d'en suivre la mise en œuvre. Ils doivent également en évaluer les effets sur la satisfaction des besoins des différentes catégories d'administrés concernés, et en priorité des plus fragiles, et d'en mesurer l'impact sur l'attractivité du territoire et de son cadre résidentiel.</p> <p>Cette nécessité de suivi est d'autant plus impérieuse, que le contexte économique et financier est particulièrement aléatoire, et qu'il faut pouvoir ajuster à tout moment la stratégie retenue à ses évolutions.</p> <p>Si le suivi de son PLH relève de la responsabilité de chaque EPCI, le dispositif d'observation pourrait être mutualisé à l'échelle du Pays. Ceci a d'autant plus de sens qu'aucune des Communautés de communes du Pays n'est à elle seule un bassin d'habitat. Cet observatoire travaillerait en étroite collaboration avec le département qui collecte et traite déjà une majorité des données.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">▪ Répondre à la question : que doivent faire les collectivités pour que le système habitat fonctionne et réponde aux besoins des usagers ? Sur quelles priorités agir ?▪ Le choix des indicateurs sera fait de façon à pouvoir répondre aux interrogations suivantes :<ul style="list-style-type: none">• Les marchés (accessions, locatif, locatif social etc) sont - ils tendus ?• Comment peuvent évoluer les besoins en fonction des transformations de la structure démographique et du contexte d'emploi local ?• Comment réagit le système d'offre ? Peut-il s'adapter aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux, sans interventions des collectivités ?• Quelles réponses sont apportées aux enjeux « hors marchés », qu'ils concernent des segments de l'offre (parc indigne,...), ou des populations : jeunes, personnes âgées, gens du voyage...• Comment les actions du PLH sont-elles mises en œuvre ?• Evolution de la prévention et du traitement de la précarité énergétique

EXEMPLE TABLEAU DE BORD

Pays des Trois Vallées

réf = Département de la Somme

Diagnostic socio-démographique

Population	1982	1990	1999	2007*	réf 07
Population sans double compte	106 025	104 884	105 143	108 378	
Solde naturel	1 062	835	1 542	15 622	
Solde migratoire	-2 203	-576	1 693	-5 191	
Taux de variation annuel					
- dû au mvt naturel	0,13%	0,09%	0,18%	0,31%	
- dû au mvt migratoire	-0,26%	-0,06%	0,20%	-0,10%	
Taille moyenne des ménages	2,90	2,73	2,53	2,38	2,37

Source : INSEE RP 82-90-99-07 * population municipale, seule population comparable du recensement rénové

Structure par âge	1999	2007	var 99-07	réf 07
0 - 14 ans	18,9%	18,2%	-0,9%	18,5%
15 - 29 ans	19,0%	16,5%	-10,3%	19,9%
30 - 44 ans	21,1%	20,0%	-2,4%	20,4%
45 - 59 ans	17,9%	21,2%	22,2%	20,3%
60 - 74 ans	15,3%	14,5%	-2,3%	12,7%
75 ans et plus	7,9%	9,7%	26,6%	8,2%
Indice de jeunesse (0-14 / 60 et +)	0,81	0,75		0,88

Source : INSEE RP 99-07

Nouveaux arrivants dans la commune (2002-2006)	2007	%	dt 25-40 ans	dt 65 ans et +
Nombre de nouveaux arrivants	29 756		35,7%	7,8%
Part dans la population totale		29,2%		
dt nouveaux arrivants du reste du dépt	14 368	48,3%	38,5%	6,8%
dt nouveaux arrivants du reste des autres dépt	6 499	21,8%	31,1%	9,3%

Source : INSEE RP 07

Diagnostic socio-économique

Emploi	1999	2007	var 99-07	réf 99-07
Nombre d'emplois	36 549	38 890	6,4%	8,9%
dont emploi salarié	85,5%	87,1%	8,4%	10,6%
dont emploi non salarié	14,5%	12,9%	-5,6%	-3,8%

Source : INSEE RP 99-07

Activité	1999	2007	var 99-07	réf 99-07
Nombre d'actifs	45 364	47 349	4,4%	5,2%
Solde les migrations alternantes*	-1 628	-2 610	60,3%	26,8%

Source : INSEE RP 99-07
*emplois au lieu de travail - actifs occupés

Chômage	1999	2007	var 99-07	réf 07
Nombre de chômeurs	7 187	5 849	-18,6%	-16,4%
Taux de chômage	15,8%	12,4%		12,6%

Source : INSEE RP 99-07

Revenu fiscaux localisés des ménages (en euros)	2007	réf 07
Revenu moyen par unité de consommation (uc)	17 693	18 414
Variation 2001-2007* des revenus par uc	1,4%/an	1,2%/an
Rapport interdécile 2007	4,8	5,2

Source : INSEE 2001-2007

Diagnostic logement - Structure du parc

réf = Département de la Somme

Parc de logements	1982		1990		1999		2007	
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	eff.	%
Résidences principales (RP)	35 904	72,4%	37 759	71,1%	40 816	73,5%	44 758	72,1%
Rés sec + lgt occas* (RS & LO)	10 423	21,0%	12 159	22,9%	11 795	21,2%	13 955	22,5%
Logements vacants (LV)	3 255	6,6%	3 191	6,0%	2 917	5,3%	3 360	5,4%
Total	49 582	100,0%	53 109	100,0%	55 528	100,0%	62 072	100,0%

Source : INSEE RP 82-90-99-07 * RP 1990 et 1999 seulement

Statut d'occupation	1999		2007		réf 07
	eff.	%	eff.	%	
Propriétaire	27 167	66,6%	30 214	67,5%	61,9%
Locataire, dont :	11 641	28,5%	13 368	29,9%	35,6%
-Locataire non-HLM +meublés	7 561	18,5%	8 748	19,5%	21,7%
-Locataire HLM	4 080	10,0%	4 620	10,3%	13,9%
Logés gratuitement	2 008	4,9%	1 176	2,6%	2,5%

Source : INSEE RP 82-90-99-07

Variation des lgt	Var. 90-99		dt cons. neuve		dt parc existant		réf 07
	eff.	%	eff.	%	eff.	%	
Résidences principales	3 057	2 767	296	3 942	3 840	102	
Résid. second. et lgt vacants	-638	1 896	-2 534	2 602	1 326	1 276	
Total logements	2 419	4 657	-2 238	6 544	5 166	1 378	

Source : INSEE RP 82-90-99-07 *si négatif : renouvellement (démolition, changement d'usage ou regroupement) ; si positif : réutilisation en lgt, de locaux d'activité ou divisions

Confort des résidences principales	1999		2007		réf 07
	eff.	%	eff.	%	
Sans confort (RP sans SDB avec baignoire ou douche)	4 061	9,9%	2 518	5,6%	5,4%
Tout confort	36 755	90,1%	42 240	94,4%	94,6%

Source : INSEE RP 99-07

Diagnostic logement - Dynamique du parc

Utilisation de la CN	1990-1999		1999-2007		réf 07
	nb lgt	par an	nb lgt	par an	
Logements construits (CN)	4 657	517	5 166	646	
Pour compenser :					
1 - Le renouvellement	2 238	249	-1 378	-187	Si positif = besoin Si négatif = offre
2 - La variation des R.S.	-364	-40	2 160	309	
3 - La variation des L.V.	-274	-30	443	63	
4 - Le deserrement	2 899	322	2 658	380	
POINT MORT(1)	4499	500	3882	559	
CN disponible pour l'accroissement de population (= CN-Point mort)	158	18	1284	91	
Indice de construction neuve (2)		4,93		6,05	

Source : INSEE RP 90-99-07

(1) Nombre théorique de logements permettant de conserver le même niveau de population (valeur absolue de 1 + 2 + 3 + 4)
(2) Construction neuve annuelle moyenne rapportée à la population moyenne de la période (pour mille habitants)

Construction neuve annuelle*	moy 1999-06		2007		2008		2009		moy 2007-09		* Années entières
	Logt. commencés (y compris nr)	622	1049	687	692	809					
dont résidences principales	75,6%	70,3%	76,9%	59,5%	70,6%						
dont résidences secondaires	24,4%	29,7%	23,1%	40,5%	29,4%						

Source : SITADEL DDE MEEDDM/CGDD/SOeS

Diagnostic logement - Marché

Prêt à taux zéro	2004		2005		2006		2007		2008		moy 2004-08		réf 04-08
	Nombre de prêts	196	318	386	345	370	323						
dont revenu < 12 640 euros													
Montant moyen de l'opération en euro	104 918	111 109	116 486	124 965	123 995	111 109	6,9%	9,8%					
Nombre de prêts pour 1000 hab							3,0	2,9					

Source : FFGAS-MEEDDM euros constants 2008

Marché immobilier	Pays		réf 2008
	Prix moyen (en euros) 2008 maison ancienne 4 pièces	108 200	
Données allocataires CAF locataires privés	var 02-08 en points		réf 2008
Taux d'allocataires logements chez les loc. privés	44,3%		53,6%
Taux d'effort alloc. Parc localit privé	4,1		22,0%

Source : Caf de la Somme / INSEE RP07

Parc HLM	Réf		Part des ménages sous le seuil de pauvreté	
	Logements au 01/01/2011	4 836	2007	réf 2007
dont logements très sociaux	3,6%	2,8%	20,5%	19,3%
Densité HLM*	10,8%	15,0%	13,2%	10,9%
Nombre de demandes HLM 31-12-2005	1 786		31,2%	29,7%
Ratio demandes / attributions 2005	3,7	3,7	47,4%	40,9%

Source : EPLS 2011 - ORDLS 2006 - INSEE RP 2007
*nombre de logements au 01/01/2011 rapporté au nombre de ménages en 2007
Source : Filocom 2007-MEEDDM d'après DGFiP

4.4.4 Action n°14 : Observatoire du foncier et de l'habitat, suivi du PLH (suite)

<p>Contenu de l'observatoire</p>	<p>Principaux indicateurs et sources :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contexte socio-économique et démographique ; • Evolution de l'offre de logement dans les parcs neuf et existant ; • Equilibre des différents marchés : foncier, immobilier, locatif libre, locatif aidé. • L'évolution de la ressource foncière : offre disponible, projetée, réserves foncières, selon les différentes qualités possibles : extension urbaine, tissu existant, renouvellement urbain, reprise de friches, .. ; • Besoins des populations spécifiques • Urbanisme : nombre de communes couvertes, ancienneté des documents, qualité par rapport à une approche environnementale de l'urbanisme (AEU), capacités des documents d'urbanisme <p><i>Cf fiche-type ci-contre et indicateurs de suivi dans les différentes fiches action</i></p>
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'observatoire est structuré dans une architecture à 3 niveaux : Communes, Intercommunalités, Syndicat mixte, qui s'organisent pour produire une information utile, avec des moyens efficaces. ▪ L'animation est conduite à l'échelle du Pays. ▪ Il s'appuie sur les outils nationaux, régionaux et départementaux existants
<p>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Intercommunalités, avec délégation de la réalisation technique au Syndicat mixte</p> <p>Partenaires institutionnels : Etat, Région, Département.</p> <p>Autres principaux partenaires : aménageurs, acteurs économiques, bailleurs sociaux, constructeurs et promoteurs privés, syndicats, opérateurs des OPAH, MOUS insalubrité et autres actions sur l'habitat dégradé.</p>
<p>Coût et financements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'échelle des EPCI, collecte des informations en régie sur la base de questionnaires type mis au point par le Syndicat mixte. Cela concerne notamment la partie foncière. ▪ A l'échelle du Pays : collecte et traitement de l'information, réalisation des rédactionnels et animation de la réflexion à l'échelle du Pays (groupes de travail transversaux thématiques) et assistance aux EPCI pour suivi des PLH.

Synthèse des actions et évaluation du coût du PLH sur 6 ans			
n°	libellé	descriptif de coût pour la Communauté de Communes	coût pour la durée du PLH
action n°1	document d'urbanisme	élaboration d'un PLUi (fin de période)	200 000
action n°2	réserves foncières	acquisition possible par la CCA	au vu des opportunités
action n°3	ingénierie de l'aménagement	poste de chargée de mission communautaire (pour mémoire de l'ordre de 50 000€)	0
action n°4	friches industrielles	à la charge aménageurs et promoteurs (participation possible de la CCA si construction de logements locatifs aidés)	0
action n°5	accession sociale	produire une part de terrain à bâtir à des coûts compatibles avec le budgets des accédants en PTZ (25 000€)	0
		Réaliser une étude de marché	20 000
action n°6	locatif social public	soutien de la CCA au développement de l'offre locative en complément des aides de l'Etat, du Département et de la Région, avec condition de mixité et de qualité	1 200 000
		objectif en 6 ans (y compris résidence sociale et pension de famille)	240 PLUS/PLAI
		montant de participation maximale = 5000€/lgt neuf et Acquisition amélioration	
action n°7	logements communaux	aider à la requalification de logements vétistes et/ou à la remise sur le marché de logements vacants . Aide de la CCA complémentaire	
		montant maxi= 3000€/lgt	15 000
		objectif en 6 ans	5 lgt
action n°8	requalification parc HLM	poursuite de la réhabilitation notamment thermique du parc HLM ancien dans Abbeville, notamment les quartier ANRU	0
action n°9	parc privé dégradé et énergivore	sortie d'indignité: aide complémentaire de la CCA. Moyenne 3000€/lgt	270 000
		objectif en 6 ans	90lgt
		Aide complémentaire à la réhabilitation de la CCA: sortie de précarité énergétique	
		Moyenne 1 500€/lgt	108 000
action n°10	veillissement de la population	objectif en 6 ans	72lgt
		adaptation des logements- complément de l'AMAD 1 500€/lgt en moyenne	90 000
action n°11	logements des jeunes et des saisonniers	réalisation d'une étude de marché	20 000
action n°12	PDALPD et logements d'urgence	création d'une pension de famille (20 lgt) et d'un CHU (12 places). Appui communautaire dans le cadre de l'aide au logement social	120 000
action n°13	gens du voyage	Etude sur les besoins de sédentarisation	0
action n°14	observatoire et suivi du PLH	observatoire mutualisé à l'échelle du SMBS3V. Suivi en régie à l'échelle des EPCI	-
TOTAL SUR 6 ANS			2 043 000
moyenne par an			340 500

Les outils de l'action

Le fonds d'aide au locatif aidé et la contractualisation avec les bailleurs

Le prêt social en location accession (PSLA)

Parc privé ancien : les dispositifs départementaux

Annexe : les financements de l'Anah en 2015.

LE SOUTIEN AU LOCATIF AIDE ET LE PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS

Objectifs

- Se donner les moyens d'atteindre l'objectif de 40 logements locatifs aidés par an dans la CA et de 120/an dans le Pays, pour agir favorablement sur le fonctionnement du marché.
- Créer les conditions d'un redéploiement du parc sur l'ensemble du territoire.
- Contribuer à la qualité des opérations locatives sociales.

Contexte

L'importance des besoins encore insatisfaits en logement social et la « crise » des finances publiques ont conduit l'État, depuis trois- quatre ans, à concentrer ses aides à la pierre sur les territoires où les déséquilibres du marché locatif sont les plus grands (zones A et B)^[1].

Bien que comprenant des secteurs de tension assez forte – notamment dans les communes littorales – , les Trois Vallées, espace moyennement urbanisé, n'a pas été inclus jusqu'à maintenant dans ces zonages prioritaires ^[2].

Confrontés à la fois à la diminution des aides de l'État, aux besoins croissants de réhabilitation de leur parc ancien et à la montée des coûts (relèvement des normes qualitatives), l'autofinancement des bailleurs est de plus en plus sollicité. Ils tendent à privilégier les opérations les moins coûteuses et les moins risquées en recherchant les économies d'échelle (opérations d'une certaine taille) et les localisations sécurisantes (assurance d'un besoin à long terme).

Dans ce contexte, qui n'est pas très favorable aux objectifs poursuivis par le Pays, ses EPCI et ses communes membres, trois conditions paraissent nécessaires au développement souhaité du parc social :

- une programmation bien définie, motivée et opérationnelle, des logements souhaités ;
- un dispositif financier attractif qui assure aux bailleurs de pouvoir travailler dans de bonnes conditions ;
- une contractualisation à moyen terme avec ces derniers qui fixe les engagements mutuels et permette de présenter un front uni aux financeurs.

^[1] Zonage utilisé dans le calcul des aides. De manière simplifiée, la zone A correspond à l'agglomération parisienne, à certains secteurs frontaliers de la Suisse et au littoral de la Provence ; la zone B, aux grandes agglomérations (comme Amiens), les franges franciliennes, les autres secteurs littoraux et frontaliers tendus).

^[2] Le nouveau zonage place l'unité urbaine d'Abbeville en zone B2.

La programmation

Les opérations projetées doivent être bien définies sur des terrains identifiés, si possible maîtrisés sinon maîtrisables.

Elles doivent être motivées du point de vue de la demande, non seulement sur le plan quantitatif (justifier l'existence d'un volume minimum de candidats), mais aussi sur le plan qualitatif en expliquant à quel type de besoins l'opération cherche à répondre : jeunes, actifs, personnes âgées, ...

Enfin, la localisation des opérations ne doit pas être retenue au gré des opportunités foncières, mais justifiée au niveau de la stratégie urbaine de la commune (consolidation d'un quartier, traitement d'une friche, comblement d'une « dent creuse », ...) et sur le plan du développement durable : économie d'espace, économie d'infrastructure, optimisation des apports scolaires, qualité paysagère, ...

Cette programmation doit être réfléchie à une échelle intercommunale car c'est à celle-ci que les équilibres de marché s'opèrent. C'est le but des PLH de mettre au point cette programmation.

Le dispositif financier

- L'État intervient aujourd'hui principalement par des exonérations fiscales : TVA réduite et exonération de 25 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), exonération qu'il compense pour l'essentiel aux communes. Son aide directe a été beaucoup réduite au cours des dernières années jusqu'à être quasiment supprimée, depuis 2011, dans la plupart des opérations.

- La Caisse des dépôts intervient grâce à des prêts bonifiés de longue durée (40 ans).

- Dans la Somme, les bailleurs bénéficient également de subvention de la part (au 1/10/2015) :

- De la Région Picardie : 3000 € /logt de base avec majorations possible en fonction du degré d'adaptation du logement au handicap et du niveau de performance thermique. Cette aide peut aller jusqu'à 6000€ pour le neuf.
- Du Conseil Départemental avec, une participation pouvant aller de 3 000 € minimum jusqu'à 9 750 €.

Dans le meilleur des cas, l'apport des deux collectivités territoriales peut représenter entre 5 % et 8 % du coût de l'opération. Malgré cela, l'investissement nécessaire en fonds propres des organismes reste très important (de 15 % à 20 % s'ils ont à charge le foncier). De manière quasiment systématique, quand ces derniers interviennent dans des bourgs ruraux ou des petites villes, ils demandent aux communes de prendre en charge le foncier. Et ils sont d'autant plus enclins à investir dans un territoire qu'ils sont aidés à le faire.

C'est ce qui a motivé la CdC de l'Abbevillois à abonder les financements à une hauteur suffisamment significative pour inciter les opérateurs à investir sur l'ensemble de son territoire. Cette aide est modulée en fonction de la localisation - les secteurs déjà fortement dotés en logement social sont exclus d'une partie de l'aide -, de la mixité de l'opération et de la complexité technique.

CCA- Modalités de financement du logement locatif aidé- Projet

Condition générale: plus de 10% de fonds propres injecté par le bailleur

Construction neuve:

Critères	Montant	Précisions
Base	2 000€	
Surcout foncier	1 500€	Si charge foncière > 5000€/lgt
Spécificités techniques	1 500€	Fondations spéciales, pollution, assainissement, développement durable...
TOTAL MAXIMAL POSSIBLE	5 000€/LGT	

***NB-** la CCA se réserve le droit de majorer cette aide pour les opérations ayant un intérêt communal ou communautaire*

Ex: opération nécessitant la création d'une voirie permettant de désenclaver un quartier...

Acquisition- amélioration

Critères	Montant	Précisions
Base	2 000€	
Aide au développement durable	3 000€	Sous réserve de fourniture d'un DPE réalisé en fin de chantier prouvant que le logement consomme moins de 230KWh/m ² /an
TOTAL MAXIMAL POSSIBLE	5 000€/LGT	

Il n'est probablement pas nécessaire d'investir autant partout. Il est sans doute préférable de le faire à une échelle intercommunale comme dans le Haut Clocher, car cela permet de mettre en place une programmation coordonnée et adaptée aux besoins locaux.

Si une telle option est retenue par les territoires, trois principes pourraient guider leur réflexion :

1. Moduler les aides en fonction de la qualité des programmes, de façon à élever le niveau d'exigence en la matière (cf. grille ci-dessus).
2. Engager une réflexion à l'échelle du Pays avec les bailleurs, de façon à clarifier les paramètres de cette implication et de tenter d'harmoniser les pratiques.
3. Caler les interventions des EPCI sur celles du Conseil Départemental et de la Région, afin de ne pas alourdir la procédure d'instruction des dossiers de financement. Précisons que l'un comme l'autre envisagent de faire évoluer leurs dispositifs afin, notamment, de mieux prendre en compte les nouvelles ambitions de qualité thermique des logements.

La contractualisation avec les bailleurs

Le principe d'une contractualisation entre le maître d'ouvrage d'une programmation territoriale de logements et les opérateurs chargés de la réaliser est une garantie de réussite :

- de la part de l'opérateur, engagement sur le nombre et la localisation des logements et sur les conditions, notamment qualitatives, de leur production ;
- de la part du maître d'ouvrage, engagement sur sa participation à la réalisation des programmes, notamment par la mise à disposition de fonciers ou par une aide directe au bouclage du financement.

Cette contractualisation peut faire l'objet d'une convention particulière comme dans le Haut-Clocher ou être annexée au PLH. Elle peut être conclue avec plusieurs bailleurs.

LE PRET SOCIAL EN LOCATION ACCESSION (PSLA)

Objectifs

Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes selon trois principes :

- ressources plafonnées (cf. ci-dessous)
- coût maîtrisé
- parcours sécurisé.

Principes

- Le prêt social location-accession est un dispositif qui permet une accession progressive avec :
 - une **phase locative** durant laquelle le ménage paye un loyer et constitue, en parallèle, une épargne ;
 - une **phase acquisitive** durant laquelle le ménage rembourse classiquement un prêt.

NB – C'est une sorte d'accèsion à la propriété avec période d'essai.

- L'accédant bénéficie d'un certain nombre d'avantages fiscaux qui réduisent le coût de son opération : TVA à 7 % (soit une économie de 10 %) et exonération de foncier bâti pendant 15 ans (équivalent de 1,5 mois de mensualités de remboursement).
- Pendant toute la phase acquisitive, le ménage dispose d'une **garantie de rachat** à un prix déterminé et d'une garantie de relogement en cas de difficultés à assurer le paiement de ses mensualités.

Modalités

• Éligibilité :

- Être **primo accédant**.

- Disposer de **revenus inférieurs** à un niveau qui se situe entre 100 % et 120 % des plafonds HLM selon la taille du ménage, soit, dans les Trois Vallées (zone C), en 2015 :

- environ 31 709 € pour un couple
- environ 40 643 € pour un couple avec deux enfants.

• Plafonnement du prix de vente et de la redevance en phase locative (zone C – 2015) :

- Prix de revient maximum : 2 102 € /m²
- Maxi de la redevance : 7,77 €/m² S.U. (contre 5,14/m² en PLUS).

• Durée de la phase locative

Elle est fixée par la convention de location-accession. Elle est Départementalement de moins de 5 ans pour des raisons fiscales.

Les outils : Le soutien à la production de logement aidé

- Financement dans la phase acquisitive

L'accédant est libre de mobiliser les prêts qu'il veut, et notamment :

- un prêt à taux zéro ;
- un prêt « 1 % » (employeur) ;
- un prêt accession sociale (PAS avec garantie État (conditions de ressources).

Pour les opérations montées avec le concours du Crédit foncier, ce dernier s'engage à proposer un prêt conventionné à l'accédant.

En Picardie, la Région accorde une prime de 10 000 €/ménage (avec majoration BBC) si la levée d'option n'a pas lieu avant deux ans.

Intérêts et limites

- L'intérêt du PSLA est de proposer à des ménages modestes, ceux qui sont les plus fragiles dans un processus d'accession :
 - des **produits « accession » à prix réduit** dans les secteurs où les tensions contribuent à les exclure du marché ;
 - des produits **encadrés sur le plan technique** à la fois parce que le processus de construction est maîtrisé par un opérateur professionnel et que les économies fiscales permettent de ne pas rogner sur la qualité ;
 - un **cadre financier sécurisé** qui prévient les risques d'accident grave de remboursement.
- Les limites tiennent à la **complexité du montage de l'opération** avec, pour les bailleurs HLM, plusieurs difficultés :
 - pas de garantie sur la levée d'option ;
 - un préfinancement important ;
 - la connaissance d'un double métier, loueur et promoteur, que tous n'ont pas.

Ceci explique que la formule a peu d'adeptes et connaît une diffusion assez restreinte actuellement.

Depuis la disparition du PASS Foncier, fin 2010, le PSLA est la seule formule d'accession défiscalisée et connaît un regain d'intérêt.

Prise en compte dans une politique locale de l'habitat

- Les collectivités locales, particulièrement en secteur tendu, peuvent inciter au montage d'opérations en PSLA en les accompagnant de deux façons :
 - **aider à l'équilibre de l'opération** (notamment par rapport aux plafonds de redevance et de prix, en fournissant un foncier bon marché, éventuellement subventionné) ;
 - **faciliter la levée d'option** en contribuant, sous forme de primes, à l'autofinancement des ménages.
- Le **Conseil régional** assure déjà une partie de l'apport en autofinancement avec une prime qui représente près de 7,5 % du prix de revient.

L'action des communes ou EPCI doit se concentrer sur l'aspect foncier avec l'objectif de proposer des parcelles à moins de 30 000 € par logement. Elles peuvent éventuellement compléter l'intervention du Conseil régional en ciblant :

- des ménages encore plus modestes (sortants de HLM, ménages avec revenus inférieurs aux plafonds PLUS, ...) ;
- des objectifs de qualité renforcés (maison BBC, voire maison « passive »).

LES DISPOSITIFS D'AIDES

1 - Le programme « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique.

L'Anah peut financer les travaux d'amélioration de l'habitat s'ils permettent de faire baisser la consommation énergétique d'au moins 25 %. De plus, un accompagnement est prévu à toutes les étapes du projet.

Le montant de l'aide:

- 2 catégories:

– catégorie "ressources très modestes" :

- 50 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 10 000 € maximum.
- 500€ de prime Habiter Mieux*

– la catégorie "ressources modestes" :

- 35 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 7 000 € maximum.
- 500€ de prime Habiter Mieux*

Les conditions principales à remplir

- Habiter dans le logement et en être propriétaire et :
- Ne dépassez pas un certain niveau de ressources (cf tableau de ressources);
- Que le logement ait plus de 15 ans à la date d'acceptation de la demande d'aide ;
- Ne pas bénéficier d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis 5 ans.

La demande d'aide se décompose en plusieurs étapes en étapes

①

Vérifiez si votre projet est globalement recevable en contactant votre Point Rénovation Info Service dans le moteur de recherche en bas de cette page ou en téléphonant au numéro ci-dessous.

②

Après cette première étape, vous êtes orienté vers votre contact local de l'Anah à qui vous présentez votre projet. Il vous donne les informations complémentaires dont vous avez besoin.

③

Un spécialiste de l'habitat ("l'opérateur") vient faire un diagnostic à votre domicile pour évaluer avec vous les travaux à réaliser. Ce spécialiste peut vous accompagner ensuite jusqu'à la fin de votre projet.

④

L'opérateur vous aide à constituer le dossier et à le déposer auprès de votre contact local de l'Anah : votre demande d'aide peut être étudiée.

L'inscription des EPCI dans le programme « Habiter mieux » peut se faire à deux niveaux :

1. **L'animation locale du dispositif** avec la prise en charge d'une première information des propriétaires (Assistance du Point Info Énergie à Abbeville) ; l'identification des ménages en précarité énergétique grâce à la connaissance qu'élus et services ont de leurs administrés ; et leur sensibilisation et leur orientation vers les professionnels qui peuvent les assister dans le montage du dossier.
2. **La participation financière au dispositif** : la CCA a choisi d'aider à hauteur de 500€ afin de permettre le bouclage de dossiers difficiles.

^[1] Fonds d'aide à la rénovation thermique. ^[2] L'assistance du professionnel bénéficie elle-même à d'une aide de l'ANAH et du FART.

2. L'aide de l'ANAH à la rénovation du logement

L'Anah peut financer jusqu'à la moitié des travaux et propose d'accompagner les ménages dans toutes les étapes de leur projet.

Le montant de l'aide

50 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 10 000 € maximum, ou 25 000 € maximum dans le cas de gros travaux.

Les conditions principales à remplir

- Habiter dans le logement et en être propriétaire et ;
- ne pas dépasser un certain niveau de ressources ;
- Que le logement ait plus de 15 ans à la date d'acceptation de la demande d'aide ;
- qu'aucun PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) n'est été contracté depuis 5 ans.

La demande d'aide se décompose en plusieurs étapes en étapes

1

Vérifiez si votre projet est globalement recevable en contactant votre Point Rénovation Info Service dans le moteur de recherche en bas de cette page ou en téléphonant au numéro ci-dessous.

2

Après cette première étape, vous êtes orienté vers votre contact local de l'Anah à qui vous présentez votre projet. Il vous donne les informations complémentaires dont vous avez besoin.

3

Un spécialiste de l'habitat ("l'opérateur") vient faire un diagnostic à votre domicile pour évaluer avec vous les travaux à réaliser. Ce spécialiste peut vous accompagner ensuite jusqu'à la fin de votre projet.

4

L'opérateur vous aide à constituer le dossier et à le déposer auprès de votre contact local de l'Anah : votre demande d'aide peut être étudiée.

3. Aide au maintien à domicile (AMAD)

L'Anah peut financer jusqu'à la moitié des travaux et accompagner les ménages dans toutes les étapes du projet.

Le montant de l'aide

- catégorie "ressources très modestes" :

50 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 10 000 € maximum.

- catégorie "ressources modestes" :

35 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 7 000 € maximum.

Les aides complémentaires

Aides complémentaires la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) ou votre Conseil départemental.

Les conditions principales à remplir

- Habiter dans le logement et en être propriétaire et :
- Ne dépassez pas un certain niveau de ressources (cf tableau de ressources);
- Que le logement ait plus de 15 ans à la date d'acceptation de la demande d'aide ;
- Ne pas bénéficier d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis 5 ans.

La demande d'aide se décompose en plusieurs étapes en étapes

1

Vérifiez si votre projet est globalement recevable en contactant votre Point Rénovation Info Service dans le moteur de recherche en bas de cette page ou en téléphonant au numéro ci-dessous.

2

Après cette première étape, vous êtes orienté vers votre contact local de l'Anah à qui vous présentez votre projet. Il vous donne les informations complémentaires dont vous avez besoin.

3

Un spécialiste de l'habitat ("l'opérateur") vient faire un diagnostic à votre domicile pour évaluer avec vous les travaux à réaliser. Ce spécialiste peut vous accompagner ensuite jusqu'à la fin de votre projet.

4

L'opérateur vous aide à constituer le dossier et à le déposer auprès de votre contact local de l'Anah : votre demande d'aide peut être étudiée.

Les outils : Interventions sur le parc privé ancien

Exemple

De quel montant pouvez-vous bénéficier pour un projet de travaux de 12 000 € HT ?



Vos travaux permettent de faire baisser la consommation énergétique de votre logement d'au moins 25 % ? [La prime Habiter Mieux*](#) peut vous être attribuée.

* L'enveloppe spéciale transition énergétique participe au financement des opérations retenues dans le cadre du programme Habiter Mieux.

4- Le Picardie Pass Rénovation

Picardie Pass Rénovation est une initiative de la Région Picardie, mise en œuvre par la régie du service public de l'efficacité énergétique (régie du SPEE).

Deux scénarios possibles:

OPTION 1 : scénario d'accompagnement global (technique et financier)

Picardie Pass Rénovation conseille, réalise le diagnostic thermique du logement, propose un scénario de travaux permettant les économies d'énergie. Il consulte les entreprises, conclut les contrats avec elles, signe et paie les factures de travaux pour le compte du bénéficiaire.

OPTION 2 : scénario d'accompagnement technique uniquement

Picardie Pass Rénovation conseille, réalise le diagnostic thermique du logement, propose un scénario de travaux permettant les économies d'énergie, aide, si le bénéficiaire le souhaite, à choisir vos entreprises de travaux.

Jusqu'en 2017, le dispositif sera déployé sur des secteurs précis d'habitation. Le territoire de la CCA a été choisi comme territoire test. Ensuite, il sera généralisé à l'ensemble du territoire picard. En entrant votre commune, vous pouvez vérifier si vous faites partie des premiers bénéficiaires.

Un accompagnement est mis en place tout au long du projet, dès l'analyse du besoin et jusqu'à 5 ans après les travaux. Elle comprend:

- des conseils personnalisés
- le diagnostic thermique du logement, et une étude financière, sociale et patrimoniale
- un programme de travaux et un plan de financement
- éventuellement les devis des entreprises (en fonction de la formule d'accompagnement choisie)
- le certificat de fin de travaux
- le carnet de vie du logement, le suivi de vos consommations

4- Le Picardie Pass Rénovation



* L'offre d'accompagnement du service public est payante à partir de la signature du contrat de service public. La contribution au service public de 1860 € TTC couvre l'ensemble du parcours de service (information, accueil, diagnostic thermique, proposition d'un scénario de travaux, consultation des entreprises, mise en place du dossier de financement, suivi et réception des travaux, visites post-travaux). Cette contribution pourra être acquittée en une fois ou étalée sur 15 ans, moyennant le versement d'un acompte (d'un montant de 300 € minimum).

6- FART (Fonds d'aide à la rénovation thermique)

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de lutter contre la précarité énergétique, les propriétaires occupants ayant des ressources inférieures à certains plafonds, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires qui réalisent des travaux d'économies d'énergie peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une aide du fonds d'aide à la rénovation énergétique (Fart) dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Le Fart est géré par l'Anah pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme d'investissements d'avenir "Rénovation thermique des logements privés".

Cette aide, accordée en complément d'une aide de l'Anah, nécessite l'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le territoire concerné (à ce jour, des CLE ont été signés sur la quasi-totalité du territoire / cf. liste des CLE signés).

Les propriétaires occupants, bailleurs et les syndicats de copropriétaires bénéficiaires d'une subvention de l'Anah sont éligibles au Fart, sous réserve de l'obtention après travaux d'un gain énergétique (25 % pour les propriétaires occupants et 35% pour les autres). Le Fart leur permet de bénéficier, sous certaines conditions :

- d'une aide financière appelée aide de solidarité écologique (ASE) ;

et/ou

- d'un accompagnement social, financier et technique pour l'élaboration et le suivi de leur projet (uniquement pour les propriétaires occupants et bailleurs).

- L'aide de solidarité écologique (ASE)

Une aide de solidarité écologique (ASE) peut être accordée aux propriétaires occupants de ressources très modestes ou modestes et assimilés, aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires, lorsque le projet financé par l'Anah atteint un gain énergétique suffisant.

Des conditions propres à chaque catégorie de bénéficiaires s'appliquent mais le règlement des aides du Fart prévoit certaines dispositions générales :

- une évaluation énergétique exprimant (à l'échelle du logement, ou du bâtiment s'il s'agit de travaux en parties communes) la consommation conventionnelle d'énergie avant et après la réalisation des travaux mettant en évidence l'atteinte du gain minimal requis (25 % dans le cas des propriétaires occupants, 35 % dans le cas des bailleurs et des syndicats). Cette évaluation est réalisée par l'opérateur spécialisé chargé de l'accompagnement social, financier et technique des propriétaires ou par tout professionnel compétent (décret du 10.7. 13, annexe II-II du règlement des aides du Fart) ;
- l'immeuble ou le logement est achevé au 1er juin 2001 (les conditions d'ancienneté propres à la réglementation de l'Anah s'appliquent par ailleurs) ;
- l'aide du Fart ne peut en aucun cas être octroyée pour des travaux de transformation d'usage ;
- pour un même logement ou un même immeuble, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois ;
- l'éligibilité à l'aide du Fart peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de respecter certaines obligations en matière de certificats d'économies d'énergie (CEE) et en particulier de ne pas permettre l'enregistrement des CEE par un tiers autre que l'Anah (ou tout éligible désigné par cette dernière).

Propriétaires occupants et assimilés

Peuvent bénéficier de l'ASE dans les mêmes conditions que les propriétaires occupants (CCH : R.321-12 I 2° et 3°) :

- les usufruitiers occupants ;
- les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation ;
- les personnes assurant la charge effective de travaux dans un logement occupé à titre de résidence principale par leurs ascendants, descendants, ceux de son conjoint, de son concubin ou de son cosignataire au PACS, dont ils sont propriétaires ou usufruitiers (dans ce cas les deux ménages doivent justifier chacun de ressources inférieures aux plafonds indiqués ci-après).

Conditions d'octroi

Pour bénéficier de l'aide de l'Anah et du Fart, les propriétaires occupants et assimilés doivent avoir des ressources inférieures à l'un au moins des plafonds « ménages modestes » ou « ménages très modestes » (cf tableau en annexe)

Montant de l'ASE (au 1er janvier 2015,)

2 000 € pour ceux ayant des ressources « très modestes » - 1 600 € pour ceux ayant des ressources « modestes ».

NB- Lorsque la collectivité accorde une aide complémentaire dans les mêmes conditions que le Fart (gain énergétique notamment), l'ASE peut être majorée d'un montant égal à celui de l'aide octroyée par la collectivité, dans la limite de 500 € et sous réserve que cette majoration soit prévue dans son programme d'actions. Le montant de l'ASE ne peut donc excéder 2 500 €.

- L'aide à l'ingénierie sociale, financière et technique

Seuls les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'aide à l'ingénierie du Fart :

- soit dans le cadre de la mission de suivi-animation pilotée par une collectivité (secteur dit "programmé" : opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH], programme d'intérêt général [PIG], plan de sauvegarde). Dans ce cas les propriétaires bénéficient gratuitement de l'assistance de l'opérateur spécialisé ;
- soit dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) passé directement entre le propriétaire et un opérateur spécialisé (secteur dit "diffus"). La prestation d'AMO fait alors l'objet d'un complément de subvention au propriétaire.

L'aide à l'ingénierie du Fart prend la forme d'une prime forfaitaire par logement, dont le montant est révisé au 1^{er} janvier de chaque année.

La prime est octroyée lorsque le propriétaire bénéficie d'un accompagnement complet par un opérateur spécialisé et que le projet de travaux donne lieu à l'attribution d'une ASE.

Le montant de l'aide à l'ingénierie et les conditions d'octroi diffèrent selon que le logement est ou non situé dans le périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un plan de sauvegarde.

• Logements situés dans le périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un plan de sauvegarde (secteur dit "programmé")

Pour chaque logement ayant bénéficié d'une ASE et situé dans le périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un plan de sauvegarde, une prime de 417 € est versée directement à la collectivité maître d'ouvrage de la prestation (et non au propriétaire réalisant les travaux).

Ce montant est porté à 556 € par logement (pour 2015) dans le cadre d'un PIG répondant à un ensemble de caractéristiques relatives au traitement des situations de précarité énergétique et permettant la mise en œuvre du programme "Habiter mieux" telle que définie dans le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. Ces caractéristiques sont précisées par le conseil d'administration de l'Anah (délibérations n° 2011-18 et n° 2011-19 du 13.9.11 et instruction Anah du 25.11.11).

• Logement situés hors du périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un plan de sauvegarde (secteur dit "diffus")

La prestation d'accompagnement est réalisée dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) signé directement entre l'opérateur et le propriétaire occupant ou bailleur.

Dans ce cas, le montant du complément de subvention au titre de l'aide à l'ingénierie est de 556 € par logement (pour 2015). Cette aide est versée directement au propriétaire occupant ou bailleur bénéficiaire de l'ASE.

Toutefois, pour les propriétaires occupants effectuant des "travaux simples", par l'intermédiaire d'une entreprise disposant d'un signe de qualité RGE et effectuant gratuitement l'accompagnement technique, le complément de subvention est réduit à 137 € (pour 2015) ; il n'est octroyé que si le propriétaire a par ailleurs fait appel à un opérateur spécialisé de façon à bénéficier d'une assistance sur les aspects sociaux et financiers du projet

À noter enfin que, dans le cas particulier de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, le financement octroyé ensemble par l'Anah et le Fart au titre de l'AMO peut atteindre 809 € (dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2015).

Les outils : Interventions sur le parc privé ancien

•Conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie

Les missions d'ingénierie réalisées par l'opérateur spécialisé doivent comporter les prestations suivantes :

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche de bilan d'expérience.

Cela comprend en particulier : la visite sur place, le diagnostic complet du logement et le diagnostic social du ménage, la réalisation des évaluations énergétiques, l'élaboration des scénarios de travaux, l'appui à l'obtention des devis et l'assistance pour le choix des travaux, l'aide au montage administratif et financier des dossiers (subventions, prêts...), le suivi du chantier, l'appui à la réception des travaux, l'appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

Dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris le cas des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965), les prestations proposées au ménage sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires .

En secteur dit "diffus" (hors périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un plan de sauvegarde) :

- la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération de rénovation ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés ;
- le prestataire de cette mission d'AMO doit être agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique (CCH : L.365-3), ou spécialement habilité par l'Anah. Si la prestation d'AMO est réalisée par un opérateur qui n'est ni agréé, ni habilité, la mission d'AMO n'est pas subventionnable.

ANNEXE

ANAH – Modalités de financement pour les propriétaires occupants modestes en 2015

nature des travaux		plafond des travaux subventionnables	taux de subvention	
			très modestes	modestes
travaux lourds	lgt indigne ou tres dégradés	50 000€ HT	50%	50%
travaux d'amélioration	sécurité et salubrité	20 000€ HT	50%	50%
	autonomie de la personne		50%*	35%*
	précarité énergétique		50%	35%
	autres travaux		50%	20%**

* aide de 15% en plus du département pour les très modestes et 10% pour les modestes (pour l'année 2015)

** uniquement pour les travaux en copropriété dégradés

ASE (aide de solidarité écologique)

conditions d'octroi	modestes	tres modestes
contrat local d'engagement	1600€*	2000€*
en complément d'une subvention de l'ANAH		
amélioration de la performance thermique d'au moins 25%		
ménages éligibles: PO modeste et tres modestes		
accompagnement du ménage		
exclusivité de l'obligé-référent pour la valorisation de CEE		

* majoration possible de 500€ si participation de l'EPCI à hauteur 500€

ANAH – Modalités de financement pour les propriétaires bailleurs en 2013 avant et après la réforme de juin

Nature des travaux		Plafond des travaux		Taux de subvention	
		Régime actuel	Modification	Régime actuel	Modification
Travaux lourds	Logt indigne ou très dégradé	1000€ HT/m2 dans la limite de 80 000€/logt	Néant	20 à 25%	Néant
Travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité	750€ HT/m2 dans la limite de 60 000€/logt	Néant	30 à 35%	Néant
	Autonomie de la personne			35%	Néant
	Logement dégradé			25%	Néant
	Précarité énergétique			Néant	25% *
	Procédure RSD ou contôle de décence			25%	Néant
	Transformation d'usage			25%	Néant

* si gain énergétique > 35%

Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide

Conventionnement et niveau du loyer maximum	Engagement de conclure une convention
	Dérogation à titre exceptionnel (LHI, autonomie, RSD/décence)
Eco-conditionnalité	Produire une évaluation énergétique (sauf pour certains travaux en parties communes)
	Niveau de performance exigé (sauf pour certains travaux en parties communes) : étiquette D (E dans certains cas) ; dérogation à titre exceptionnel (LHI, autonomie, RSD/décence)

NB- Moe obligatoire si le projet dépasse 50 000€ de travaux

Plafonds de ressources ANAH en province au 1^{er} janvier 2015

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 4 239	+ 5 431